Oberlandesgericht Nürnberg - Beschluss vom 08.05.2025 - 6 U 1787/24

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-12687

Navigation | Inhalt | Grundstückserwerb und unzulässige Koppelung mit Architektenvertrag

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Aktenzeichen 17 O 511/24, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth und dieser Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des insgesamt aus dem Urteil vorläufig vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 1.715.000,00 € festgesetzt.

Gründe

A.

Rn. 1
Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Planungs- und Projektentwicklungsvertrages.

Rn. 2
Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024 Bezug genommen.

Rn. 3
Im Berufungsverfahren wird beantragt,

Die Klägerin beantragt,

I. Es wird festgestellt, dass zwischen der Klägerin und der Beklagten ein wirksamer Generalplanervertrag mit folgendem Inhalt besteht:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… Nürnberg, Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.20209 übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

II. Hilfsweise wurde beantragt,

die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin zu verurteilen:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… Nürnberg, Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.20209 übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

III. Weiter hilfsweise:

Unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Az.: 17 O 511/24, wird die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin verurteilt:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… Nürnberg, Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzenvollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.2009 übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

4. Weitere Vertragsinhalte:

- Qualität und Funktionalität werden gemäß der Musterbaubeschreibung des Auftraggebers, Anlage K 18, ausgeführt.

- Die Gestaltung erfolgt in Anlehnung an das Bestandsgebäude des Auftraggebers B.-Platz 7, 9, 11, 9… Nürnberg, angepasst an die heutige Bauweise und die gestalterischen Erwartungen der (Wohnungs-)Nutzer.

- Als energetischer Standard, insbesondere der Heizung, gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der bei Bauantragsstellung geltenden Fassung.

- Der Schallschutz entspricht der DIN 4109 Beiblatt 2

- Als Baukostenobergrenze werden für die Herstellungsleistungen der Kostengruppen 200 bis 500 nach der DIN 276 18.340.000,00 € netto als Beschaffenheitsvereinbarung für die Planung und Ausschreibung vereinbart.

- Es werden Planlieferfristen wie folgt vereinbart:

o Für die Entwurfsplanung (Objektplanung und Fachplanungen) 10 Monate ab Beauftragung

o Für die Genehmigungsplanung 10 Monate ab Beauftragung

o Für die Ausführungsplanung (Objektplanung und Fachplanung) 14 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung

o Für die Ausschreibung des Rohbaus 14 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung

o Für die Ausschreibung der Ausbaugewerke 18 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung.

Rn. 4
Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

B.

Rn. 5
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Aktenzeichen 17 O 511/24, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Rn. 6
Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats Bezug genommen.

Rn. 7
Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung geben zu einer Änderung keinen Anlass.

I.

Rn. 8
Die Klägerin führt darin aus, nach der Besprechung vom 19.04.2021 (gemeint wohl 19.11.2021) habe die Klägerin mit E-Mail vom 17.12.2021 (K2) drei Optionen vorgestellt. Die ersten beiden Optionen hätten jeweils unterstellt, dass die Klägerin das Grundstück erwerbe und entweder den Bestand umbaue (Option 1) oder abreiße und einen Neubau errichte (Option 2). Die dritte Option (Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte und Beauftragung der Klägerin mit Planungs- und Projektsteuerungsleistungen) sei lediglich auf den Wunsch der Beklagten zurückgegangen.

Rn. 9
Da somit die Beklagte die Initiative für den Erwerb und die Beauftragung der Klägerin als Planerin gegeben habe, sei aufgrund der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 25.09.2008, VII ZR 174/07) eine Ausnahme vom Kopplungsverbot gegeben.

Rn. 10
Wie schon mit der Replik ausgeführt komme es nicht darauf an, ob die ursprünglichen Optionen 1 und 2 dem Kopplungsverbot unterlägen hätten, weil diese nicht weiter verfolgt worden seien. Die Klägerin habe dort ihr ursprüngliches Konzept erläutert und auch auf das Exposé (K16) verwiesen. Die von der Klägerin ursprünglich angestrebten Optionen 1 und 2 hätten auf eine Bauträgertätigkeit abgezielt, wobei allerdings eine Genehmigung gemäß § 34c GewO noch nicht vorgelegen habe. Dies sei in dieser Phase aber auch noch nicht notwendig gewesen.

Rn. 11
Die Beziehung zu anderen Interessenten sei nicht relevant. Mit solchen seien weder Vorverträge noch Vertraulichkeitsvereinbarungen unterzeichnet worden.

Rn. 12
Die Beweislastverteilung werde verkannt. Die Beklagte müsse nicht nur beweisen, dass die Voraussetzungen des Kopplungsverbotes vorliegen, sondern auch, dass die genannte Ausnahme nicht eingreife. Die Klägerin habe aber konkret dargelegt, dass die Beklagte in der Besprechung vom 19.11.2021 die Beauftragung der Klägerin mit Planungsleistungen in Aussicht gestellt habe. Die Beklagte sei dem nicht entgegengetreten. Die informatorische Befragung des Geschäftsführers in erster Instanz

habe nichts Gegenteiliges ergeben. Damit sei aber auch ein Rückgriff auf einen Anscheinsbeweis nicht möglich, da keine Typizität vorliege. Jedenfalls sei dann aber dem Beweisangebot auf Parteivernehmung der Geschäftsführerin der Klägerin in der Replik nachzugehen.

II.

Rn. 13
Die Angriffe der Gegenerklärung überzeugen nicht.

Rn. 14
Die Klägerin verweist zunächst auf ihr Exposé (K16), welches offenbar Grundlage vor der Besprechung vom 19.11.2021 war. Betrachtet man dieses Exposé, so fällt auf Seite 7 auf, dass dort als Kostengruppen 100 die Grundstückserwerbskosten (5.700.000 € + Nebenkosten 495.000 €) ausgewiesen sind. Hinzu kommen die weiteren Kostengruppen, um so die Gesamtkosten einerseits und den Verkaufserlös andererseits darzustellen, um daraus den Gewinn und die Rendite zu ermitteln. Das mag zwar für die Gesamtkalkulation relevant sein, um dem Investor das Zahlenwerk zu erläutern. Gleichzeitig liegt es dann aber auf der Hand, dass der Investor auf die Idee kommen könnte, das Grundstück selbst zu erwerben, um sich vor allem die höheren Grunderwerbskosten nach schlüsselfertiger Herstellung des Gesamtobjekts zu ersparen und insgesamt auch nur einmal Grunderwerbskosten anfallen.

Rn. 15
Auf Seite 7 des genannten Exposé, sucht die Klägerin (“wir suchen“) als Exposé-Entwicklerin, Projektpartner, die die Chance erkennen in einem wachsenden Markt der Sanierung von Immobilien zu investieren. Das Bauvorhaben werde von einem erfahrenen, schlagkräftigen Projektteam aus Projektentwicklern und Architekten entwickelt mit dem Fokus auf eine markenbildende, identitätsstiftende Immobilie. Das genannten Exposé ist von der Klägerin mit der Überschrift „Projektentwicklung H.-Lofts“ herausgegeben mit dem Logo der Klägerin als „Architektenwerkstatt“ in der Fußzeile. Wenn die Klägerin in diesem Exposé einen Investor sucht und ein erfahrenes und schlagkräftiges Team aus Projektentwicklern und Architekten zurückgreifen kann, ist diese Anpreisung im Gesamtzusammenhang nach dem Empfängerhorizont nur so zu verstehen, dass die Klägerin dem Investor als dieses Team zur Verfügung steht.

Rn. 16
Die Klägerin räumt nunmehr ein, über keine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 3 GewO verfügt zu haben, als sie mit ihrer Projektidee an die Beklagte herantrat. Tatsächlich ist nach dieser Vorschrift auch für die Vorbereitung eines Bauvorhabens bei einer Bauträgertätigkeit eine Erlaubnis erforderlich. Vorbereitung umfasst dabei üblicherweise die Tätigkeit bis zum Baubeginn (Marcks, 10. Aufl. 2019, GewO § 34c Rn. 32). Ob allerdings schon die Kontaktaufnahme zum Endinvestor von der Vorbereitungshandlung umfasst ist, kann hier offenbleiben. Der Umstand, dass die Klägerin bei der Kontaktaufnahme zur Beklagten trotz ihrer bereits angedachten Bauträgertätigkeit (Sanierung des Bestandes oder Abriss und Neuerrichtung) noch nicht über eine Erlaubnis nach § 34c GewO verfügte, kann zumindest als Indiz gewertet werden, dass die Klägerin auch eine (weitere) Option in Betracht zog, bei der eine solche Erlaubnis nicht erforderlich war. Dafür spricht auch das Exposé, aus welchem die Grunderwerbskosten separat ersichtlich waren.

Rn. 17
Bzgl. der Beweislastverteilung ist es zwar richtig, dass die Beklagte darlegungs- und beweisbelastet dafür ist, es liege ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot vor. Richtig ist auch, dass unter Beachtung der zitierten BGH-Rechtsprechung und der Vorinstanz (OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. Juni 2009 – I-21 U 239/06 – Rn. 40ff, juris) die Beklagte negativ beweisen müsste, dass keine Inaussichtstellung der Beauftragung mit Planungsleistungen erfolgt sei, sofern man die Ausnahme gemäß der genannten Entscheidung des BGH als anwendbar ansehen würde. Davon ist nach Auffassung des Senats aber nicht auszugehen. Die genannte Ausnahme ist nur dann vorzunehmen, wenn der Bauwillige an den Architekten herantrittt, weil er ihn ohnehin mit der Planung beauftragen will und diesen dann um Vermittlung eines geeigneten Grundstücks bittet. Das unterstellt aber, dass dieser Architekt nicht seinerseits zuvor das Interesse des Bauwilligen geweckt hat, weil vielmehr er zuerst an den zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht Bauwilligen herantrat, ihm eine Idee vorschlägt, aufgrund derer der Bauwille überhaupt erst geweckt wird. Sinn und Zweck des Kopplungsverbotes ist es, dass der Bauherr grundsätzlich frei in der Entschließung und Entscheidung bleiben soll, wen er als Planer beauftragen will. In der zitierten

BGH-Entscheidung musste der BGH unterstellen, dass der bereits Bauwillige und zur Beauftragung des Architekten entschlossene Bauherr „nur“ noch nach einem geeigneten Grundstück suchte. Hier jedoch war die Beklagte bis zur Kontaktaufnahme durch die Klägerin (E-Mail 27.12.2021, Anlage K1) noch gar nicht bauwillig und erst Recht nicht entschlossen, in jedem Fall die Klägerin mit etwaigen Planungsleistungen zu beauftragen. Vielmehr war es die Klägerin, die über ein vermeintlich fertig entwickeltes Projekt verfügte und das dazu gehörige Grundstück „an der Hand“ hatte, weil sie den Kontakt zur Verkäuferin bzw. deren Maklerin bereits hergestellt hatte, was sich aus dem Exposé (K16) erschließt. Nichts anderes geht auch aus der informatorischen Anhörung der Geschäftsführerin der Klägerin, die einer Parteieinvernahme gleichsteht, (Protokoll 12.06.2024, S. 2) hervor:

„Wenn sie mich fragen ist es richtig, dass das Ziel dahinter war, dass wir weiterhin am Projekt beteiligt werden. Es war ja so, dass das zunächst unser Projekt war und wir bereits einen Aufwand hinsichtlich des Projektes hatten. Wir haben bereits Kostenberechnungen erstellt und einen Entwurf gemacht. Das Projekt war eben unsere Idee und wir wollten dahingehend natürlich dann auch weiterhin an der Umsetzung beteiligt werden.“

Rn. 18
Daraus wird sehr deutlich, dass die Klägerin zwar bereit war, sich auf die Änderung der Beklagten (Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte) einzulassen, aber nur unter der Prämisse, dass die Klägerin dann auch „weiterhin“ mit den Planungsleistungen beauftragt wird. Dass hier die Beklagte gänzlich unbeeinflusst von der Klägerin und ohne die Drucksituation, sonst das Grundstück nicht erwerben zu können, frei in ihrer Entscheidung war, den Vorvertrag zu unterschreiben, ist nicht anzunehmen. Abermals ist zu betonen, dass Sinn und Zweck des Kopplungsverbotes ist, dass der Auftraggeber in seiner Entschließungsfreiheit nicht durch das Verhalten des den Auftrag anstrebenden Architekten beeinflusst wird. Hier war aber die Beklagte in ihrer Entschließungsfreiheit beeinträchtigt. Es war gerade nicht die Beklagte, die von Anfang an „bauwillig“ war und sich bereits für die Klägerin als Planerin entschieden hatte, bevor sie das Grundstück erwerben wollte. Denn das gesamte Projekt hing letztlich von diesem konkreten Grundstück ab. Das war auch das erklärte Ziel der Klägerin, weil sie selbst wusste, dass die Beklagte ein besonderes Interesse haben könnte, weil deren Geschäftssitz direkt auf dem Nachbargrundstück lag. Durch diese nur bei der Beklagten bestehende Sondersituation sollte durch das Verhalten der Klägerin der „Bauwille“ überhaupt erst geweckt werden.

Rn. 19
Um dann die Bindung an die Klägerin zu zementieren, wurde zum einen die Verschwiegenheitsverpflichtung unterzeichnet. Zum anderen wurde noch vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages der Planungsvorvertrag abgeschlossen. Betrachtet man diesen Gesamtkontext, so liegt keine Ausnahme vom Kopplungsverbot vor.

C.

Rn. 20
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Rn. 21
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

Rn. 22
Eine Zulassung der Revision ist nicht veranlasst. Die Grundsätze zum Kopplungsverbot sind in der höchstrichterlichen Rechtsprechung hinlänglich geklärt. Deren Anwendung auf den Einzelfall bedarf keiner revisionsrechtlichen Überprüfung.

Rn. 23
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt.