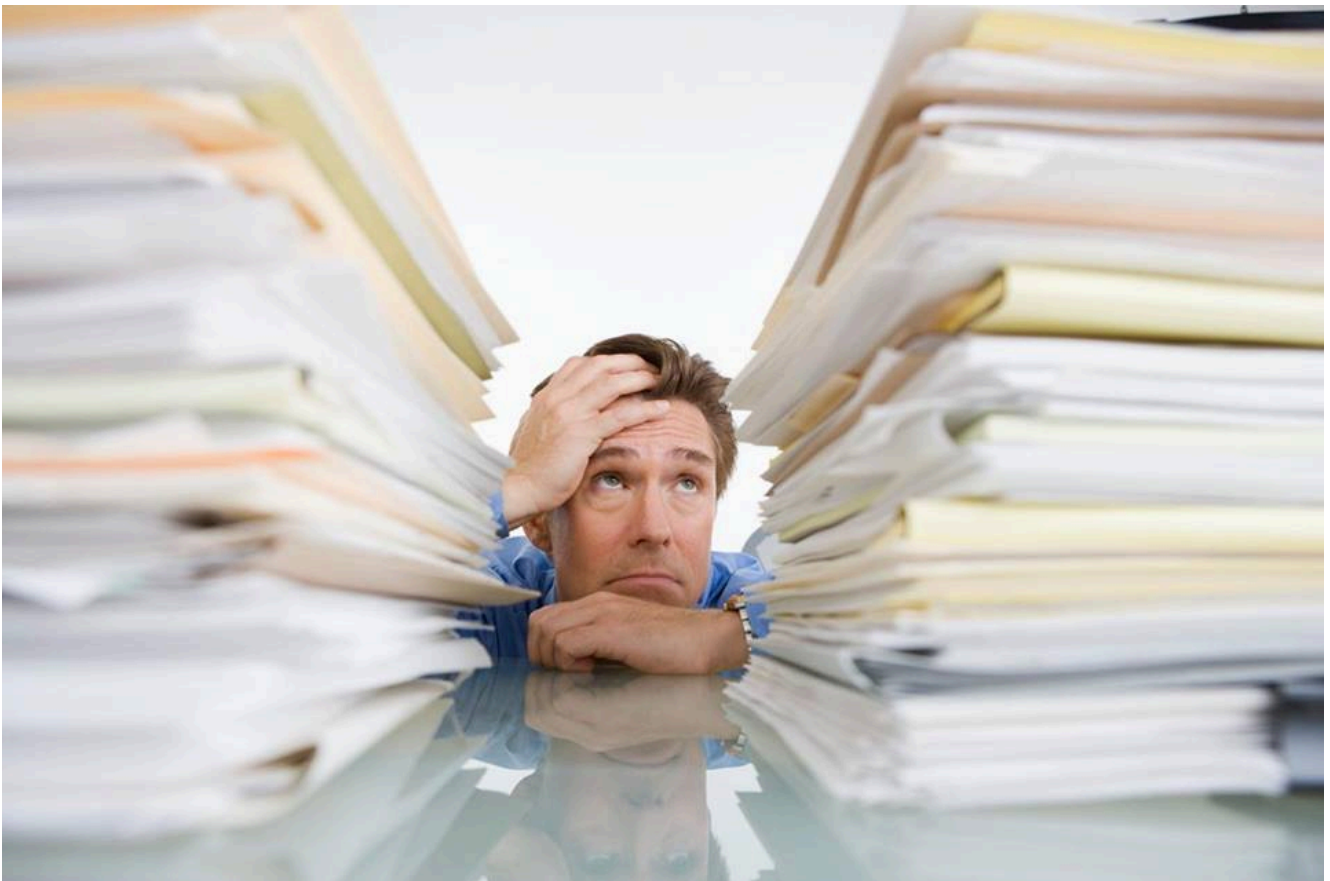


# Kaufmännisches Grundwissen für Ingenieure: Das Koppelungsverbot – eine Besonderheit des Ingenieursrechts

Kelkheim, 04. Mai 2016

Das Architekten- und Ingenieursrecht weist einige Besonderheiten gegenüber dem Vertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches auf, unter anderem die Preisbindung nach der Gebührenordnung für Architekten und Ingenieure. Eine wenig bekannte Besonderheit ist das Koppelungsverbot, das planende Architekten und Ingenieure betrifft.



Flickr: Rody Marshall

Erstaunlicherweise findet man diese Regelung im Mietrecht verankert. Das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs erklärt in Paragraf 3 Artikel 10 eine Vereinbarung, durch die ein Käufer sich in Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, als unwirksam. Wurde ein Architekten- oder Ingenieurvertrag unter dieser Prämisse abgeschlossen, so wird er als nichtig angesehen, der Grundstücksvertrag hingegen bleibt erhalten.

### **Ingenieure und Architekten sollten vorsichtig sein, wenn sie bei Veräußerungsgeschäften beteiligt sind**

Ein Beispiel: Ein Grundstückseigentümer bittet einen Architekten, die Bebauung seines Grundstücks zu planen. Anschließend will er die einzelnen Baugrundstücke verkaufen. Die Käufer sollen in den Vertrag zwischen Alteigentümer und Architekten eintreten und den Architekten mit der Bauplanung beauftragen.

Oder ein anderes Beispiel: Ein Ingenieur verspricht einem Interessenten seine Kontakte zu einem Grundstückseigentümer spielen zu lassen, damit der Interessent den Zuschlag bekommt. Im Gegenzug will der Architekt dafür die Planung des Bauvorhabens übernehmen. Der Architektenvertrag wird zusammen mit dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

Wichtig für die Auftragsplanung von Ingenieure und Architekten ist dabei jedoch: In beiden Fällen kann der Käufer die Architekten- bzw. Ingenieurverträge direkt nach dem Kauf für unwirksam erklären, ohne dass der Grundstücksvertrag berührt wird. Das Kopplungsverbot greift immer dann, wenn psychologischer Druck auf den Käufer ausgeübt wird (zum Beispiel weil er sonst das Grundstück nicht kaufen könnte). Irrelevant ist dabei, ob der Architekt bzw. Ingenieur oder der Verkäufer den Druck ausgeübt hat.

Hat der Ingenieur oder Architekt bereits Leistungen erbracht, können diese als unrechtmäßige Bereicherung angesehen werden. Sie sollten daher vorsichtig sein und sich aus der Grundstücksvermittlung heraushalten.

### **Ein Wettbewerbsnachteil für Ingenieure und Architekten**

Das Koppelungsverbot benachteiligt freie Architekten und Ingenieure gegenüber Projektentwicklern, Bauträgern oder Baubetreibungsunternehmen, die diese Planungs- und Architektenleistungen im Paket mit anderen Leistungen anbieten und wirksam an einen Grundstückserwerb binden können. Daher ist es rechtspolitisch umstritten. Trotzdem wurde es vom Bundesgerichtshof im Jahr 2010 nochmals bestätigt (BGH, NZBau 2010, 633). Sinn des Gesetzes sei es, die freie Wahl des Architekten für den Bauwilligen zu gewährleisten und den Wettbewerb unter Architekten und Ingenieuren zu fördern. Und dies soll wiederum die Qualität der Planungsleistungen verbessern, da die Arbeit von Ingenieuren und Architekten einen direkten Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild hat.

### **Über die [gb.online gmbh](#)**

Die [gb.online gmbh](#) hat sich auf die berufliche Absicherung von Freelancern spezialisiert und bietet mit [www.easy-insure.eu](http://www.easy-insure.eu) das umfangreichste Online-Versicherungsportal für freie und beratende Berufe in Deutschland. Seit 2011 können Selbstständige und Unternehmen bis 1 Million Euro Umsatz pro Jahr hier ihre beruflichen Risiken versichern.

Steigt der Umsatz, und wird eine individuelle Lösung benötigt, so steht mit dem Schwesterunternehmen [groot bramel versicherungsmakler gmbh](#) ein verlässlicher Partner zur Seite, der seit über 25 Jahren Gewerbetreibende und industriellen

Unternehmen in Versicherungsfragen vertritt. Die groot bramel versicherungsmakler gmbh ist in 18 Ländern vertreten und begleitet sie, wohin auch immer sich ihr Geschäftsfeld entwickelt.

## Kontaktdaten

[gb.online\\_gmbh](http://gb.online_gmbh)

Frankfurter Straße 93

65779 Kelkheim

Ansprechpartner: [Lutz-Hendrik Groot Bramel](#), Geschäftsführer

Folgen Sie uns  
auch auf

