LG Nürnberg-Fürth, Endurteil v. 09.08.2024 – 17 O 511/24

Titel:

Grundstückserwerb und unzulässige Koppelung mit Architektenvertrag

Normenketten:

IngALG § 2

MRVerbessG Art. 10 § 3

Leitsatz:

Nicht anzuwenden ist Art. 10 § 3 MRVG, wenn weder vom Architekten noch vom Grundstückseigentümer der Anstoß für die Koppelung ausgegangen ist. Nicht erfasst sind daher Fälle, in denen der Erwerber dem Architekten schon im Zusammenhang mit der Bitte, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Architektenleistungen, Koppelungsverbot, Grundstückserwerb, Vermittlungsauftrag, Ausnahme, Initiative des Erwerbers

Rechtsmittelinstanzen:

OLG Nürnberg, Hinweisbeschluss vom 14.02.2025 – 6 U 1787/24 Bau

OLG Nürnberg, Beschluss vom 08.05.2025 – 6 U 1787/24

Fundstelle:

BeckRS 2024, 46853

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

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

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.715.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über die Frage des Abschlusses eines Generalplanervertrages über Planungsleistungen sowie Leistung der Projektentwicklung- und Steuerung.

2
Die Beklagte ist eine Wohnungsgenossenschaft, deren Ziel es ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu unterhalten.

3
Die Beklagte hat die Klägerin bereits in der Vergangenheit mit Architektenleistungen beauftragt, so bei dem abgeschlossenen Bauvorhaben … und dem Bauvorhaben ….

4
Die Beklagte plante das Projekt „…“ zu entwickeln, welches auf dem Grundstück … realisiert werden sollte. Bei dem Grundstück handelt es sich um das unmittelbar an den Unternehmenssitz und die Geschäftsräume der Beklagten angrenzende Grundstück.

5

Mit E-Mail vom 27.10.2021 (Anlage K 1) informierte die Klägerin die Beklagte über ihr Wohnbauprojekt mit der Projektbezeichnung „…“. Die Klägerin richtete die Frage an die Beklagte, ob sie an dem Projekt Interesse hat.

6
Mit E-Mail der Klägerin vom 09.11.2021 (Anlage B 3) teilte diese u.a. erneut mit: „Wie besprochen würden wir Ihnen gerne unser Projekt bei Ihnen in der Nachbarschaft präsentieren.“

7
Nachdem die Beklagte ihr Interesse an dem Projekt bekundet hatte, fand am 19.11.2021 eine Besprechung zwischen der Geschäftsführerin der Klägerin … und den Vorständen der Beklagten sowie deren für die Baumaßnahmen verantwortlichen Mitarbeiter … statt. In der Besprechung wurde die Klägerin von dem Vorstand der Beklagten … gebeten, die Herstellungskosten für das Projekt zu kalkulieren. Hierbei sollten die Herstellungskosten für den Umbau und die Umnutzung des auf dem Grundbesitz vorhandenen Bestandsgebäudes, einer ehemaligen Lebkuchenfabrik (später ein Fitnessstudio mit Einzelhandelsflächen), und alternativ für den Abriss des Bestands und eine vollständige Neuerrichtung eines Wohnbauvorhabens erstellt werden.

8
Nach dem Termin forderte die Klägerin die Beklagte mit E-Mail vom 23.11.2021 (Anlage B 4) zur Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung auf, welche als vertrauliche Informationen u.a. „Grundstücksdaten, Informationen zu Grundstückseigentümern und Grundstücksverkäufern“ enthielt (Anlage B 5) und welche die Beklagte unterzeichnete. In dem Anschreiben heißt es u.a.

„Vielen Dank für das offene Gespräch am vergangenen Freitag und das damit verbundene Interesse an unserem Projekt.

Ich habe mich intern zu Ihren Vorstellungen ausgetauscht. Gerne stellen wir für Sie die beiden Varianten Umbau und Abbruch/ Neubau gegenüber. Für eine fundierte Aussage müssen wir allerdings die Kubaturen aufzeichnen und auch die TG-Flächen aufskizzieren.

Dies können wir Ihnen mit den entsprechenden Zahlen in ca. 2 Wochen für eine erste Entscheidungsfindung zur Verfügung stellen.“

9
Mit E-Mail vom 13.12.2021 (Anlage K 17) antwortete die Beklagte hierauf

„Sehr geehrte …r,

anbei die Vertraulichkeitserklärung zur Bekräftigung unseres ernsthaften Interesses an benanntem Objekt.

Wir würden uns sehr freuen, wenn wir demnächst ein paar weiterführende Informationen erhalten und mögliche Optionen mit Ihnen besprechen können."

10
Die Klägerin erstellte daraufhin eine Kalkulation der Herstellungskosten für das Projekt … und teilte der Geschäftsführerin der Klägerin den Vorständen der Beklagten mit E-Mail vom 17.12.2021 (Anlage K 2) folgende Varianten mit:

- Umbau/Umnutzung des Bestands zu einer Wohnfläche von 2.595 m^2 als schlüsselfertige Leistung, Kaufpreis 13,75 Mio €,

- Abbruch und Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 4.600 m^2 als schlüsselfertige Leistung; 29,975 Mio €,

- Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte und Projektentwicklung durch die Klägerin als Planer und Projektsteuerer; Kosten (nur Grunderwerb und Projektentwicklung): 7,7 Mio €.

11
Letztere Variante wurde auf Wunsch der Beklagten erstellt und in der Folge von dieser weiterverfolgt, und zwar bezogen auf das Neubauvorhaben.

12
Am 27.01.2022 teilte die Klägerin der Beklagten mit, nachdem die Verkäuferin des Grundstücks zwischenzeitlich einen anderen Interessenten gefunden hatte, dass der ursprünglich von der Verkäuferin bevorzugte Kaufinteressent von seinen Ankaufsabsichten Abstand genommen hat und somit ein Kauf durch die Beklagte möglich erscheint.

13
In einem persönlichen Termin am 27.01.2022 besprachen und unterschrieben die Parteien einen Vertrag, den Frau … an ihrem mitgebrachten Laptop vorbereitet hatte, mit folgendem Inhalt (Anlage K 3):

„Vertragliche Vorvereinbarung

Dies stellt eine Vertragliche Vorvereinbarung zwischen der „…GmbH` und der „… eG“ dar.

Im Auftragsfall wird dies die Grundlage des Vertrages für die Architekten- und Projektentwicklungsleistungen.

Projelf(tname 1 Bauvorhaben:

… Im Falle des Zustandekommens eines Rechtswirksamen Kaufvertrages zwischen der … eG und der jetzigen Eigentümerin des oben genannten Grundstückes, tritt folgendes in Kraft:

1) Der … GmbH wird die Projektentwicklung sowie Projektsteuerung einschließlich aller benötigen Planungs- und Fachplanungsleistungen (Leistungsphasen 1 – 9) vollumfänglich für das oben genannte Projekt / Bauvorhaben übertragen. Die Planungsleistungen enthalten alle Grundleistungen der HOAI der Leistungsphasen 1-9.

2) Das Pauschalhonorar für die Leistungen beträgt: 3.430.000,00 Euro brutto (inkl. Nebenkosten und 19 % MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (KG R 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) Die Höhe der Baukosten kann zum heutigen Zeltpunkt nicht garantiert werden.

4) Der Kaufvertrag kommt zwischen der jetzigen Grundstückseigentümerin und der … eG zustande. Alle hier anfallenden Neben- und Kaufnebenkosten gehen zu Lasten des Grundstückskäufers,

5) Es wurden keine weiteren Nebenabreden getroffen.“

14
Am 01.02.2022 wurde der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der Verkäuferin notariell beurkundet. Der Vorstand der Beklagten … informierte die Klägerin am 22.02.2022 über die erfolgte Beurkundung des Grundstücksankaufs.

15
Mit E-Mail vom 22.02.2022 (Anlage k 4) wendete sich die Beklagte an die Klägerin um die „nächsten Schritte des Projekts einzuleiten“ und richtete die Bitte an die Klägerin, einen Vertragsentwurf für die Projektentwicklungsleistungen und Architektenleistungen zu übersenden.

16
Mit E-Mail vom 11.05.2022 (Anlage B 7) übermittelte die Klägerin aufgrund dieser Bitte einen detaillierten Generalplanungsvertrag (Anlage K 5).

17
Mit Schreiben vom 25.05.2022 (Anlage K 6) teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass der Vertrag „in vielen Punkten leider nicht unseren Vorstellungen“ entspreche und deshalb „nicht akzeptabel“ sei. Weiter teilte die Beklagte mit, dass sie den Vorvertrag aufgrund eines Verstoßes gegen das Kopplungsverbot für unwirksam erachte. Gleichzeitig forderte die Beklagte die Klägerin unter Fristsetzung auf, ein Anerkenntnis abzugeben, wonach aus dem Vertrag vom 27.01.2022 keine Ansprüche bestehen und geltend gemacht werden.

18

Mit E-Mail vom 03.06.2022 (Anlage K 7) bat die Klägerin die Beklagte um einen persönlichen Besprechungstermin.

19
Mit Schreiben der Beklagten vom 27.06.2022 (Anlage K 8) kündigte diese an, dass sie ein Beschwerdeverfahren vor der für die Klägerin zuständigen Architektenkammer einleiten werde, nachdem sie weiterhin davon ausgehe, dass ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot vorläge.

20
Mit Schreiben vom 29.06.2022 (Anlage K 9) wurde durch die Klägerin erneut ein Angebot zu einem persönlichen Gespräch unterbreitet. Die Beklagte wurde in diesem Schreiben aufgefordert, ihren vertraglichen Mitwirkungsobliegenheiten nachzukommen und hierzu zunächst eine schriftliche Vollmacht für die Einholung eines amtlichen Lageplans für das Baugrundstück zu erteilen oder den amtlichen Lageplan unmittelbar bei der Stadt … (Amt … …) anzufordern und zur Verfügung zu stellen. Hierfür wurde eine zweiwöchige Frist gesetzt. Dies wiederholte die Klägerin mit Schreiben vom 19.07.2022 und Schreiben vom 02.08.2022. (Anlage K 10, 11).

21
Der Beklagte reichte am 17.08.2022 die angekündigte Beschwerde bei der Bayerischen Architektenkammer ein, welche der Klägerin zur Stellungnahme zugeleitet wurde. Mit E-Mail der Bayerischen Architektenkammer vom 23.12.2022 (Anlage K 12) teilte die … der Bayerischen Architektenkammer mit: „Gerügt wurde seitens der … eG ein möglicher Verstoß gegen das Kopplungsverbot. Ein solcher Verstoß im Rahmen der Berufsordnung der Bayerischen Architektenkammer (BO) kann vorliegend nicht festgestellt werden. Die BO sieht in ihrer aktuellen Fassung kein Kopplungsverbot vor“. Gleichzeitig bot sie die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens an, welches durch die Beklagtenseite jedoch nicht angenommen wurde.

22
Die Klägerin behauptet, mit dem Vertrag vom 27.01.2022 habe die Beklagte die Klägerin bereits mit den Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Generalplanungsleistungen für das Bauvorhaben … zu einem Pauschalhonorar von 3.340.000,00 € beauftragt, wobei das Pauschalhonorar im Falle erhöhter oder reduzierter Baukosten oder Wohnfläche anzupassen war. Es läge aufgrund Auslegung nach §§ 133, 157 BGB nicht nur eine bloße schadensersatzbegründende Absichtserklärung oder ein (mit Hilfsantrag eingeklagter) Vorvertrag gemäß §§ 133, 157 BGB vor.

23
Die essentialia negotii des Vertrags seien bereits mit dem Vertrag vom 27.01.2022 festgelegt worden durch Festlegung aller Planungs- und Fachplanungsleistungen der HOAI, Leistungsphasen 1-9, für den Neubau, geplante Wohnfläche sowie in Verbindung mit der Planungsgrundlage zum Vertrag (Anlage K5). Hinzu komme, dass auch die geplante Anzahl von neuen Stellplätzen sowie die geplanten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche und pro Stellplatz stehen als Planungsgrundlage für den Neubau geregelt wurden. Der Kaufvertrag samt Exposé für das streitgegenständliche Anwesen sei zwischen den Parteien bei diesem Termin vorab durchgesprochen worden.

24
Durch den abschließenden Grundstückserwerb der Beklagten von der Verkäuferin am 01.02.2022 sei die vereinbarte Bedingung eingetreten und der Vertrag endgültig wirksam geworden. Dem Vertrag vom 27.01.2022 hätten auch keine rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegengestanden, welchen nicht durch die aufschiebende Bedingung zum Wirksamwerden der Vertragspflichten genügend Rechnung getragen würde. Die Parteien hätten vielmehr eine zweckentsprechende Bindung zur Beauftragung eines Generalplanvertrages bereits begründen wollen, um sich so die wirkliche Erreichung des Zweckes für später zu sichern. Gegen eine rechtlich unverbindliche Erklärung spräche der klare Wortlaut der Vereinbarung vom 27.01.2021, insbesondere das Fehlen ausdrücklicher Hinweise auf eine Unverbindlichkeit, oder eine Exklusivitätsklausel.

25
Die Parteien hätten am 27.01.2022 insoweit bereits mit Rechtsbindungswille agiert. Dies gehe aus den Umständen hervor, unter denen es zum Abschluss des Vertrages gekommen ist. Die Klägerin habe von dem Plan das Grundstück selbst zu kaufen, selbst zu entwickeln und daraufhin schlüsselfertig an einen

Investor zu verkaufen nur auf Initiative der Beklagten und deren Zusicherung mit der Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Generalplanungsleistungen beauftragt zu werden, Abstand genommen. Bei Abschluss des Vertrages am 27.01.2022 sei die Beklagte daher gewillt gewesen, die Klägerin mit den Leistungen zu beauftragen. Der Entschluss der Parteien, das Projekt zu den vereinbarten gegenseitigen Vertragspflichten miteinander durchzuführen, stand somit fest, wobei das Wirksamwerden der Pflichten nur noch vom Abschluss des Kauvertrags mit der Verkäuferin abhängen sollte. Ein zeitlich auf diesen Vertrag folgend abzuschließender Vertrag sollte nach der Vorstellung der Parteien lediglich zur weiteren Detaillierung der bereits bestehenden Vertragsbeziehung abgeschlossen werden.

26
Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971 (MRVG) liege nicht vor.

27
Art. 10 § 3 MRVG sei nach dem Urteil des BGH vom 25.9.2008 – VII ZR 174/07 – nicht anzuwenden, wenn der Erwerber des Grundstücks den Architekten selbst veranlasst hat, ihm dieses zu vermitteln, und gleichzeitig die Beauftragung mit der Architektenleistung in Aussicht gestellt hat.

28
Die Initiative zur Vermittlung des streitgegenständlichen Grundstücks sei von der Beklagten ausgegangen. So habe die Beklagte im Zuge der Zusammenarbeit die Klägerin mehrfach darauf angesprochen, dass die Beklagte beabsichtige, den eigenen Immobilienbestand zu erweitern, und ausdrücklich gebeten, mit Gelegenheiten zum Erwerb von geeignetem Grundbesitz von denen die Klägerin Kenntnis erlangt, frühzeitig auf die Beklagte zuzukommen. Die Beklagte sei auch schon in der Vergangenheit an einem Erwerb dieses Grundstücks interessiert gewesen, weil sich der Beklagten hierdurch die Möglichkeit eröffnete, gleichzeitig den Bestand an Mietwohnungen zu vergrößern und die eigenen Geschäftsräume zu erweitern. Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft … habe Frau … in der ersten Besprechung mitgeteilt, dass er schon einige Jahre zuvor zu der Verkäuferin, Frau …, Kontakt aufgenommen hatte, diese allerdings seinerzeit nicht zum Verkauf an die Beklagte bereit gewesen war.

29
Die Klägerin habe zunächst geplant, das Projekt selbst als Bauträgerin zu entwickeln und den Grundbesitz mit komplett fertiggestellter Bebauung an den Investor zu übergeben. Dabei hatte die Klägerin das Exposé des Maklerbüros der Verkäuferin des Grundstücks … bereits seit dem 21.09.2021 vorliegen. Die Klägerin hätte diesbezüglich zur Ansprache von Kaufinteressenten und … Kapitalgebern eine Präsentation für ihr Vorhaben erstellt (Anlage K 16). Die Klägerin habe das in der Präsentation beschriebene Projekt neben der Beklagten auch anderen Investoren und möglichen Erwerbern präsentiert.

30
In der Besprechung am 19.11.2021 habe der Vorstand der Beklagte … die Idee einer andere als der von der Klägerin ursprünglich anvisierten Ausgestaltung, nämlich die Unterstützung der Beklagten bei dem Ankauf des Grundstücks, das die Klägerin selbst hatte erwerben wollen entwickelt. Auf diesen Vorschlag habe sich die Klägerin schlussendlich eingelassen. Maßgeblich hierfür war das Bestreben der Beklagten zu vermeiden, dass bei der Realisierung des Immobilienprojekts zweifach hintereinander Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbuchkosten) anfallen, einmal für den Erwerb des Grundbesitzes mit der Altbausubstanz durch die Klägerin und ein weiteres Mal durch den Erwerb des bebauten Grundbesitzes durch die Beklagte.

31
Die Klägerin ist zudem der Meinung, dass zumindest der hilfsweise geltend gemachte Klageantrag begründet sei, da zumindest ein Vorvertrag zwischen den Parteien vereinbart worden sei und die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das Angebot der Klägerin aus dem Antrag zu II.) zu verurteilen ist. Da der Vorvertrag hinreichend bestimmt sei die Beklagte zur Mitwirkung bei Abschluss des formgerechten Hauptvertrages verpflichtet, sodass mit der allgemeinen Leistungsklage auf Abschluss eines dem Vorvertrag entsprechenden Hauptvertrages geklagt werden könne.

32
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 …, Flurnummer … Gemarkung … 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 wird beantragt, die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin zu verurteilen:

1. Der Klägerin werden für das Projekt … Flurnummer … Gemarkung … 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.

33
Die Beklagte beantragt,

die Klage wird abgewiesen.

34
Die Beklagte behauptet, die Parteien hätten mit dem Vertrag vom 27.01.2022 mit Verweis auf dessen Überschrift lediglich eine „vertragliche Vorvereinbarung“ abgeschlossen, die „Grundlage“ für einen späteren Generalplanervertrag sein sollte. Dies zeige zum einen die Überschrift des Vertragstextes, als auch der Umstand des späteren Entwurfs eines Generalplanervertrages (Anlage K 5) durch die Klägerin, der aber unstreitig nie abgeschlossen wurde.

35
Sie ist der Meinung, bei dieser „vertraglichen Vorvereinbarung“ handele es sich um eine unverbindliche Absichtserklärung im Sinne eines sogenannten „Gentlemens Agreement“, bzw. „letter of intent“. Zwingende oder gar einklagbare Ansprüche würden sich daraus nicht herleiten lassen.

36

Zumindest seien in der vertraglichen Vorvereinbarung nur wenige Parameter geregelt worden, die Grundlage für den noch abzuschließenden Generalplanervertrag sein sollten, dessen weitere Parameter erst noch ausgehandelt hätten werden müssen.

37
Hinsichtlich des Klageantrages Ziff. I. fehle das Feststellungsinteresse, da, wenn die vorvertragliche Vereinbarung wirksam wäre, die Beklagte dieses Angebot nicht mehr annehmen müsste. Bei Annahme eines Vorvertrages wäre der eingeklagte Generalplanervertrag jedoch offenkundig unvollständig, so dass die Beklagte nicht verpflichtet wäre ein unwirksames bzw. unvollständiges Angebot anzunehmen.

38
Die Beklagte ist der Meinung, sie sei auch nicht verpflichtet gewesen, das von der Klägerin unterbreitete Angebot der Anlage K 5 anzunehmen. Insbesondere würden elementare Elemente des seinerzeit (lediglich) beabsichtigten Generalplanervertrages fehlen, wie das Fehlen jeglicher Regelungen zu einer Planungszeit, einer Baukostengarantie, aber auch elementare Regelungen zum geschuldeten Planungsoll (zum Beispiel zum Schallschutz etc.). Die essentialia negotii würden hier fehlen. Dies sei Verhandlungssache der Parteien und könnte durch die Klägerin nicht einseitig diktiert werden. Das Gericht sei daher nicht berechtigt, einen Generalplanervertrag festzulegen. Allenfalls könnte das Gericht feststellen, dass eine wirksame vertragliche Vorvereinbarung existiert und die Parteien auf dieser Grundlage dazu verpflichtet sind, einen Architekten- und Projektentwicklungsvertrag abzuschließen. Der Generalplanervertrag (Anlage K 5), sei nicht akzeptabel, da unter Ziffer 1.1 keine Angaben zur „Qualität“, zur „Gestaltung“, zur „Funktionalität“, zur „Technik und technische Ausstattung“ und zu „Energetische Vorgaben“ enthalten sind, die Klägerin einen mittleren Schallschutz angekreuzt hat, obwohl die Beklagte auf die Einhaltung des „erhöhten Schallschutzes“ bestanden habe, die Klägerin entgegen der Besprechungen die Haftung für Baukosten ausschließt, ein zusätzlicher Vergütungsanspruch gemäß 4.1 enthalten ist, eine Haftungseinschränkung bzw. der Haftungsausschluss gemäß Ziffern 5.2 und 5.3 entgegen der Vorstellung der Beklagten vorhanden ist, die Architektenhaftpflichtversicherung gemäß Ziffer 6 bei dem vorliegenden Bauvolumen mindestens 10 Mio. Euro betragen müsste, die Regelungen zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages unter § 7 zulasten der Beklagten gehen, die Planungsleitungen hinsichtlich ihrer Art – etwa Baugrundgutachten, Baumbestandsplan nicht geregelt seien, Planungszeiträume und Zahlungsmodalitäten nicht festgelegt seien und § 3.1 des Vertrages eine unschlüssige Vergütungsregel enthalte, da unklar sei, nach welchen Parametern der Preis gemäß HOAI angepasst werden soll.

39
Die vertragliche Vorvereinbarung sei zumindest wegen Verstoßes gegen das Kopplungsverbot nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam.

40
Die Beklagte habe der Klägerin zu keiner Zeit den Auftrag erteilt, nach einem passenden Grundstück zu suchen, auch habe sie nie in Aussicht gestellt die Klägerin dann mit den Architektenleistungen zu beauftragen. Vielmehr sei die Klägerin selbst und aus eigenen Stücken mit E-Mail vom 27.10.2021 (Anlage K 1) erstmals auf die Beklagte zugekommen. Dem Schreiben sei zu entnehmen, dass die Klägerin einen Interessenten für „ihr“ Projekt finden wollte und habe damit zum Ausdruck gebracht, dass ein Erwerb des betreffenden Grundstücks nur über ihre Leistung erfolgen kann.

41
Die Beklagte habe vor der Anfrage der Klägerin am 27.10.2021 keinen Kontakt zu der Verkäuferin hinsichtlich des Erwerbs des streitgegenständlichen Grunstücks gehabt. Die Beklagte sei generell an dem Erwerb passenden Grundstücken interessiert gewesen. Dies hatte sie der Klägerin mitgeteilt. Ein spezielles Interesse an der … habe es bis zur Kontaktaufnahme durch die Klägerin nicht gegeben. Die Adresse des Grundstücks sei auch erst im Laufe der Verhandlungen am 19.11.2021 mitgeteilt worden. Zu diesem Zeitpunkt habe die Beklagte nicht gewusst, wer Eigentümer der Immobilie ist. Der Kaufvertragsentwurf habe der Beklagten am 27.01.2022 vor Abschluss der Vereinbarung (Anlage K3) nicht vor gelegen, sondern sei ihr an diesem Tag erst nach Abschluss der Vereinbarung vorgelegt worden.

42
Die Klägerin habe der Beklagten bis zum Abschluss des Vertrages am 27.01.2022 vielmehr verschwiegen, dass die Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks ein Maklerbüro (…) eingeschaltet hatte. Davon haben die Beklagten erst nach Vertragsschluss am 27.01.2022 durch E-Mail von Frau … vom

27.01.2022 (Anlage B 1) erfahren. Bis dahin habe die Klägerin stets erklärt, dass sie in direktem Kontakt mit der Eigentümerin stehe und ein Verkauf nur über Vermittlung der Klägerin möglich sei. Die Klägerin sei quasi als Maklerin des Ob- jekts aufgetreten.

43
Bei dem Besprechungstermin am 19.11.2021 habe Frau … erklärt, dass der Erwerb nur über sie möglich sei, da sie den Kontakt zur Eigentümerin habe. Über den genauen Umfang der Architektenleistungen und die Kosten des Erwerbsvorgangs sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht gesprochen worden. Die Beklagte habe deutlich gemacht, dass sie in erster Linie an einem Erwerb des Grundstücks interessiert sei.

44
Auch die Vertraulichkeitsvereinbarung vom 10.12.2021 zeige, dass die Klägerin sicherstellen wollte, dass die Beklagte das Grundstück nicht ohne ihre Beteiligung erwerben kann.

45
Darüber hinaus stünde der Beklagten ohnehin noch ein Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB zu, da die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart worden seien. Es fehlt insofern noch die Planungsgrundlage zusammen mit einer entsprechenden Kosteneinschätzung nach § 650p Abs. 2 BGB.

46
Die Klägerin repliziert,

Frau … habe zu keiner Zeit gegenüber der Beklagtenseite kundgetan, dass der Erwerb des Grundstücks nur über sie möglich sei. Eine derartige Behauptung wäre auch unsinnig gewesen, nachdem unstreitig das Maklerbüro … mit dem Vertrieb des Grundbesitzes beauftragt war. Die Klägerin habe daraus, dass ein Maklervertrag bestand, niemals ein Geheimnis gemacht. Bereits mit E-Mail-Nachricht vom 05.01.2022 teilte die Geschäftsführerin der Klägerin der Beklagten mit, dass sie in einem engen Austausch mit Eigentümerin und Maklerin (Anlage B 6) sei. Bereits in den zuvor geführten Gesprächen hätte die Geschäftsführerin der Klägerin mitgeteilt, dass die Eigentümerin einen Makler mit dem Vertrieb des Grundbesitzes beauftragt hat. Die Beklagte hätte daher jederzeit direkt Kontakt zu dem verkäuferseits eingeschalteten Makler aufnehmen können, wenn sie dies nur gewollt hätte. Eigentümerin und das Verkaufsangebot des Maklers hätten durch die Beklagtenseite leicht selbst in Erfahrung gebracht werden können.

47
Die Vertraulichkeitsvereinbarung habe nur den Schutz der Projektidee der Klägerin vor Konkurrenten gehabt.

48
Das Gericht hat die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 12.06.2024 angehört.

49
Die Parteien haben in dieser Verhandlung ihr Einverständnis mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren erklärt.

50
Ergänzend wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien samt Anlagen.

Entscheidungsgründe

51
Die zulässige Klage ist in der Sache unbegründet.

A.

52
Der Klageantrag Ziff. I. der Klageschrift ist unbegründet, da zwischen den Parteien kein wirksamer Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrag zustande gekommen ist. Die Parteien haben lediglich einen Vorvertrag geschlossen dessen Regelungen Grundlage eines noch zu schließenden Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrag mit den im Antrag niedergelegten Inhalt werden sollte. Dieser Vorvertrag ist aufgrund Verstoßes gegen das Kopplungsverbot zudem unwirksam.

53

I. Die im Klageantrag genannten Regelungen sind nicht in einem abschließenden Projektentwicklungs- und Generalplanungsvertrag vereinbart worden. Es liegt insoweit nur ein Vorvertrag vor, der lediglich zum Abschluss eines Projektentwicklungs- und Generalplanungsvertrages mit entsprechenden Regelungen als Grundlage ermächtigt.

54
1. Ob eine zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung ein endgültiger Vertrag, ein Vorvertrag, oder lediglich eine rechtlich unverbindliche Absichtserklärung darstellt, ist durch Auslegung zu ermitteln.

55
Ein wirksamer Vertrag setzt voraus, dass die Parteien rechtsverbindlich eine im Wesentlichen abschließende Regelung treffen wollten. Soweit Rechtsbindungswille der Parteien vorliegt, ist regelmäßig der Abschluss eines sofort wirksamen Hauptvertrags anzunehmen; der Abschluss eines Vorvertrags ist dagegen die Ausnahme, sodass stets sorgfältig zu prüfen ist, ob die Vertragspartner wirklich nur die Verpflichtung, einen Hauptvertrag abzuschließen, oder ob sie nicht vielmehr unmittelbar die sich aus diesem ergebenden Rechte und Pflichten haben begründen wollen. Ein Vorvertrag kommt dann in Betracht, wenn dem Abschluss des eigentlichen, auf den angestrebten Zweck selbst gerichteten Hauptvertrags noch irgendwelche Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art entgegenstehen, die Parteien aber eine zweckentsprechende Bindung schon jetzt begründen wollen, um sich so die wirkliche Erreichung des Zweckes für später zu sichern (BGH, Urteil vom 08.06.1962 – I ZR 6/61.) Zwar kommt ein bindender Vertrag erst zustande, wenn sich die Parteien über alle nach ihrer Vorstellung regelungsbedürftigen Punkte geeinigt haben. Die Regel gilt jedoch nur im Zweifel und hindert die Parteien nicht, sich durch den Abschluss eines Vorvertrags zunächst nur hinsichtlich einzelner Punkte zu binden und die Bereinigung der offen gebliebenen Punkte einer späteren Verständigung vorzubehalten (BGH NJW 1986, 1983). Im Hinblick auf § 154 I 1 BGB ist die Annahme eines Vorvertrags allerdings nur gerechtfertigt, wenn besondere Umstände darauf schließen lassen, dass sich die Parteien ausnahmsweise vor der abschließenden Einigung über alle regelungsbedürftigen Punkte vertraglich binden wollten (BGH, NJW-RR 1992, 977).

56
Voraussetzung eines Vorvertrages ist demnach die bindende Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrags und insbesondere die für dessen Vollstreckbarkeit gem. § 894 ZPO hinreichende Bestimmtheit (BGH NJW 2001, 1285; BGH NJW 2006, 2843). Ein Vorvertrag muss ein solches Maß an Bestimmtheit oder doch Bestimmbarkeit und Vollständigkeit enthalten, dass im Streitfall der Inhalt des Vertrages richterlich festgestellt werden kann. Zumindest die wesentlichen Hauptpflichten („essentialia negotii“), darüber hinaus jedoch auch die vertragswesentlichen Nebenpflichten müssen sich daher bereits nach objektiven Kriterien bestimmen lassen (BGH NJW 1990, 1234).

57
Nicht als Vorvertrag zu qualifizieren ist hingegen die bloße, rechtlich nicht bindende Absichtserklärung oder das bloße Führen von Vertragsverhandlungen. Diese sind durch das Fehlen eines Rechtsbindungswillen geprägt.

58
2. Unter Zugrundelegung der obigen Kriterien ergibt eine Auslegung im vorliegenden Fall, dass aus Sicht eines objektiven Empfängers die Parteien mit der Vereinbarung vom 27.01.2022 lediglich einen Vorvertrag abgeschlossen haben, dessen Rechtsfolgen lediglich zum Abschluss eines abschließenden Vertrages ermächtigen und verpflichten.

59
Dies ergibt sich bereits aus einer Auslegung des Wortlautes der Vereinbarung. Die Formulierungen „Im Auftragsfall wird dies die Grundlage des Vertrages für die Architekten- und Projektentwicklungsleistungen“ stellt ein Konditionalgefüge dar, welches semantisch klar dafür spricht, dass die Regelungspunkte erst nach einen noch zu erfolgenden Auftrag Grundlage des dann geschlossenen Vertrages werden sollte.

60
Für einen Vorvertrag sprechen vorliegend zudem die grundsätzliche Interessenlage bei dem vorliegenden Generalplanungs- und Projektentwicklungsprogramm zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Einerseits standen die voraussichtlichen Kosten des Projekts zum Zeitpunkt der Abgabe der Verpflichtungserklärung noch nicht fest. Andererseits musste aber die Verpflichtungserklärung so verstanden werden, dass

gegenüber dem vertragsgegenständlichen Architekten und für das bezeichnete Bauvorhaben eine rechtliche Bindung eingegangen wird. Dass dies der Beklagtenseite bewusst war, wurde durch den Geschäftsführer der Beklagten in der öffentlichen Sitzung vom 12.06.2024 auch ausdrücklich bekundet.

61
Aus dieser Interessenlage ergibt sich, dass der eigentliche Architektenvertrag jedoch gerade erst noch geschlossen werden soll. Dieses Hinausschieben des eigentlichen Hauptvertragsabschlusses ist vorliegend zum einen dadurch bedingt, dass der Vertrag lediglich die hinreichenden Vertragspflichten regelt, eine Ausgestaltung zahlreicher Nebenbestimmungen jedoch nicht vorgenommen wurde. Zudem hängt die Entscheidung über den endgültigen Vertragsabschluß von der Durchführung des Bauvorhabens durch die Beklagtenseite selbst ab. Die Entscheidung über die Durchführung wiederum hängt von typischen Umständen wie dem Ergebnis der Kostenschätzung und der Finanzierbarkeit sowie der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ab, kann aber auch auf anderen Beweggründen beruhen. Diese Interessenlage spricht hier gegen einen endgültigen Vertragsschluss. Selbst bei Annahme eines Vorvertrages geht insoweit die Rechtsprechung sogar soweit, dass Erfüllungs- oder Schadensersatzansprüche insgesamt davon abhängig sind, dass die Durchführung des Bauvorhabens vorgenommen wird. Soweit der Bauherr davon absieht, darf er den Abschluss eines Architektenhauptvertrages verweigern (BGH NJW 1988, 1261).

62
Das die Klägerin vorliegend nicht von einem endgültigen Vertragsschluss eines Generalplanungsvertrages ausging, zeigt zudem der Umstand, dass sie der Beklagtenseite vereinbarungsgemäß unter dem Datum 11.05.2022 – Anlage K 5 – ein um zahlreiche Nebenbestimmungen erweitertes Vertragsangebot zur Annahme unterbreitete. Eine andere Wertung gebietet auch nicht Ziff. 5 der Vereinbarung die lediglich eine Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde in Hinsicht auf eine vorvertragliche Regelung zulässt, jedoch nicht die Vermutung, dass die getroffene Regelung bereits einen endgültigen Vertrag darstellen sollen.

63
Gegen eine unverbindliche Absichtserklärung spricht im vorliegenden Fall zum einen ebenfalls der Wortlaut der Vereinbarung, welcher klar von „(Vor-)Vertrag“ spricht. Die Parteien regeln in dem Vertrag die essentialia negotii eines Generalplanungsvertrages als Grundlage eines noch abzuschließenden Vertrages. So sind Parteien, der Vertragsgegenstand und das zu zahlende Honorar geregelt. Dass die Honorarvereinbarung, wie beklagtenseits behauptet, aufgrund der enthaltenen Anpassungsregel widersprüchlich sei, ist unschädlich. Zum einen kann eine Vergütungsanpassung durch Auslegung und – zumindest – durch dispositiven gesetzlichen Regelungen ermittelt werden. Zum anderen spricht selbst die Vereinbarung einer unmöglichen Leistung allein nicht dafür, dass die Parteien ohne Rechtsbindungswillen agierten.

64
Der Wortlaut der Vereinbarung enthält vor diesem Hintergrund, keine Hinweise darauf, dass eine rechtliche Bindung ausgeschlossen werden sollte, oder die Rechtswirksamkeit mit der Folge von Schadensersatzansprüchen lediglich auf eine Exklusivitätsregelung Anwendung finden sollte. Derartiges ist auch nicht den Umständen des Vertragsschlusses zu entnehmen.

65
II. Der von den Parteien am 27.01.2022 geschlossene Vertrag ist zudem aufgrund eines Verstoßes gegen das Kopplungsverbots gemäß Art. 10 § 3 MRVG unwirksam.

66
1. Nach Art. 10 § 3 MRVG ist eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Architekten oder Ingenieurs in Anspruch zu nehmen, unwirksam ist.

67
Ein Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks liegt vor, wenn der Veräußerer oder der Architekt den Grundstückserwerb vom Abschluss des Architektenvertrages abhängig macht. Ausreichend dafür ist, wenn der Architekt ein Grundstück „an der Hand hat“, d.h. aus objektiver Sicht beim Erwerber

berechtigtermaßen ein psychologischer Zwang zum Abschluss eines Architekten- oder Ingenieurvertrags derart besteht, dass ein Grundstückserwerb nur bei Beauftragung der Architektenleistung über den Architekten möglich sei. Dies ist durch Auslegung zu ermitteln, wobei alle Umstände der Anbahnung und Abwicklung der Geschäftsbeziehung zu berücksichtigen sind.

68
Nicht anzuwenden ist Art. 10 § 3 MRVG, wenn weder vom Architekten noch vom Grundstückseigentümer der Anstoß für die Koppelung ausgegangen ist. Nicht erfasst sind daher Fälle, in denen der Erwerber dem Architekten schon im Zusammenhang mit der Bitte, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen. Hat der Erwerber schon von vornherein zu erkennen gegeben, dass er über die Vermittlungsleistung hinaus Architektenleistungen des Architekten in Anspruch nehmen möchte, ist der Erwerber nicht schutzbedürftig und es liegt eine verbotene Koppelung des Architektenvertrags an den Grundstückserwerb nicht vor. Denn das geschützte Gut der Regelung ist die Entschließungsfreiheit des Erwerbers hinsichtlich der Wahl eines Architekten (BGH, Urteil vom 25.09.2008, VII ZR 174/07). Hat er diese vorab bereits getroffen, kann er sich im Nachhinein nicht auf Art. 10 § 3 MRVG berufen.

69
2. Unter Anwendung dieser Kriterien liegt ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot vor.

70
a) Der unstreitige Sachverhalt hinsichtlich der Anbahnung und Abwicklung des Vorvertrages spricht aus objektiver Sicht dafür, dass der Beklagte davon ausgehen durfte, die Klägerin habe das zu erwerbende Grundstück „an der Hand“.

71
Bereits dem initiativen Schreiben der Klägerin vom 27.10.2021 (Anlage K 1) sowie auch der E-Mail der Klägerin vom 09.11.2021 (Anlage B 3) ist zu entnehmen, dass die Klägerin bezüglich eines möglichen Erwerbsvorgangs eines Grundstücks dieses stets im Zusammenhang „ihres“ Projekts anbietet. Allein aus dieser Formulierung ist für einen objektiven Empfänger verdeutlicht, dass die Klägerin hinsichtlich des Grundstücks auf dem das Projekt realisiert werden soll, selbst den Kauf des Grundstücks beabsichtigt, insoweit den Grundstückskauf für sich beansprucht und somit bereits im Vorfeld eine gewisse Zugriffsnähe und Einflussmöglichkeit hinsichtlich des Grundstückserwerbs suggeriert.

72
Das aus objektiver Sicht zumindest vor Abschluss des Vorvertrages aus Sicht der Beklagten eine Einflussmöglichkeit der Klägerin hinsichtlich eines Grundstückserwerbs bestand, ergibt sich zudem daraus, dass nach unstreitigen Sachverhalt die Klägerin faktisch die Kommunikation mit der Verkäuferin im Vorfeld des Grundstückserwerbs durchführte und letztlich den Vertragsanbahnung -zumindest bis zum Abschluss des Vorvertrages-abwickelte. Zudem wurde klageseits durch die Vertraulichkeitserklärung, welche die Beklagte zur Verschwiegenheit über Grundstücksdaten, Informationen zu Grundstückseigentümern und Grundstücksverkäufern verpflichtet, der Eindruck einer notwendigen Beteiligung der Klägerin beim Grundstückserwerb erzeugt.

73
b) Die Klägerin konnte das Gericht nicht von der gegenteiligen Behauptung überzeugen, die Beklagte sei nicht davon ausgegangen dass ein Erwerbsvorgang des Grundstücks nur unter ihrer Beteiligung stattfinden könne, da sie Kenntnis von der Person der Verkäuferin und von dem Makler hatte und sie bereits im Vorfeld mit der Verkäuferin in Kontakt gestanden habe und sogar bereits versucht hatte das Grundstück zu erwerben. Insoweit konnte sich das Gericht keine Überzeugung von der Richtigkeit der Angaben der Klageseite machen. Die Behauptungen der Klageseite konnten durch objektive Umstände nicht verifiziert werden. Aus den schriftlichen Unterlagen vor Abschluss des Kaufvertrages ist dies nicht zu entnehmen. Weitere Beweismittel wurden insoweit nicht angeboten. Zwar ist der Klageseite zuzustimmen, dass sie mit E-Mail vom 05.11.2022 (Anlage B 6) der Beklagten bereits mitteilte „im engen Austausch mit der Eigentümerin sowie Maklerin“ zu stehen und sie wolle „diese Chance keinesfalls verstreichen [lassen]“. Allein die Offenbarung des Umstandes eines Maklerverhältnisses steht jedoch einem „an der Hand haben“ des Grundstücks nicht entgegen. Gegenteilig wird durch ebendieses Schreiben der Gegenseite vermittelt, das sich die Klägerin bereits in erfolgsversprechenden Verhandlungen mit der Verkäuferseite befindet und ihr damit eine unabdingbare Rolle für das Zustandekommen des Vertrages suggeriert.

74
c) Die vom BGH in seinem Urteil vom 25.09.2008 skizzierte Ausnahme vom Kopplungsverbot liegt vorliegend nicht vor. Die Sachlage, dass der Erwerber dem Architekten schon im Zusammenhang mit der Bitte, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen, liegt vorliegend nicht vor.

75
aa) Dass die Klägerin zuvor von der Beklagten im Zusammenhang eines anderen gemeinsamen Bauvorhabens gebeten worden ist, der Beklagten geeignete Erwerbsgrundstücke mitzuteilen, ist vor dem Hintergrund der oben genannten Kriterien unerheblich. Insoweit liegt ein von der Rechtsprechung abweichender Sachverhalt vor. In dem vom BGH zugrunde liegenden Fall war der Erwerber initiativ auf den Architekten mit der Bitte zugekommen ein konkretes Grundstück zu erwerben, bei welchem der Architekt bei erfolgreichen Erwerb ein Projekt entwickeln und beplanen sollte. Die Entscheidung der Beauftragung des Architekten stand hierbei von Anfang an für den Erwerber fest und ging auf seine Initiative zurück. Dies ist bei der bloßen Bitte im Zusammenhang eines anderen Vertrages mögliche Erwerbsgrundstück mitzuteilen nicht gegeben. Vielmehr ist die Initiative zur Beauftragung der Klägerin für Projektentwicklungs- und Planungsarbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück durch die Klageseite mit Schreiben vom 27.10.2021 erstmals geweckt worden.

76
Für den Umstand, dass die Beklagte die Entscheidung das streitgegenständliche Anwesen zu erwerben bereits gefasst hatte und die Klageseite mit dieser Absicht zur Entwicklung und Planung einschaltete, ist die Klageseite beweisfällig geblieben. Insoweit sind die Angaben der Parteien bei ihrer informatorischen Anhörung gegensätzlich. Das Gericht kann keiner der Aussagen mehr glauben schenken als der anderen. Ein neutraler Zeuge, oder andere objektive Umstände der die eine oder andere Angabe hinreichend verifizieren kann, besteht nicht.

77
bb) Auch der unstreitige Umstand, dass die letztlich umgesetzte Variante, bei der die Klägerin das Grundstück an die Beklagte vor Vornahme von Planungs- und Projektentwicklungsleistungen verkauft, im Laufe der vorvertraglichen Gespräche auf Bitten der Beklagtenseite erst entwickelt wurde, ändert nicht an dieser Wertung. Aus dem unstreitigen Sachverhalt ergibt sich, dass die Klägerin, bereits mit Schreiben vom 27.10.2021 beginnend, den Erwerb des Grundstücks von ihrer Beauftragung zur Projektentwicklung und Generalplanung abhängig machte. Entweder in der ursprünglichen Variante, dass zunächst eine Entwicklung und Planung durch die Klägerin erfolgt und anschließend ein Erwerb nach Realisierung des Projektes erfolgt, oder wie in der späteren Variante, dass die Projektentwicklung und Planungsleistung nach Erwerb durch die Beklagte erfolgt. Sie erweckte damit bereits initiativ den Eindruck, dass ein Erwerb des Grundstücks in jedem Fall nur über ihre Architektenleistung erfolgen kann. Diese Bedingung, lässt sich gerade den vorgeschlagenen Varianten in der E-Mail vom 17.12.2021 (Anlage K 2) entnehmen, die letztlich zu dem Vorvertrag führten. Der Fall, dass die Architektenwahl des Erwerbers unbeeinflusst von dessen Nähe zum Erwerbsgrundstück ist, liegt damit gerade nicht vor.

B.

78
Der Klageantrag zu Ziffer II. ist ebenfalls unbegründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte aus dem geschlossenen Vorvertrag keinen Anspruch auf Annahme des in der Klageschrift niedergelegten Vergleichstextes. Zudem besteht auch hier ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot.

79
I. Die Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Vorvertrages vom 27.01.2022 ergibt unter Beachtung von § 242 BGB, dass der eingeklagte Vergleichstext, welche nahezu identisch mit dem Regelungsinhalt des Vorvertrages ist, allein nicht der abschließende und ausschließliche Inhalt eines endgültigen Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrages sein sollte.

80
1. Der Vorvertrages verpflichtet beide Parteien als Rechtsfolge, an dem Aushandeln der Bedingungen des abzuschließenden Vertrags mitzuwirken (BGH, WM 1958, 491 [492]; JZ 1981, 830 = WM 1981, 695 [697 f.]). Durch den Abschluss des Vorvertrags haben beide Vertragsparteien die Pflicht übernommen, sich mit

den Vorschlägen der jeweils anderen Partei zum Inhalt des angestrebten Vertrags auseinanderzusetzen. Wird in einem gerichtlichen Verfahren um den Inhalt des abzuschließenden Vertrags gestritten, so ist jede Partei des Vorvertrags berechtigt, die Erfüllung der übernommenen Verpflichtung in Gestalt einer von ihr formulierten Vertragserklärung zu verlangen und zum Gegenstand einer Klage zu machen, sofern die andere Partei ihrer Verpflichtung zu ernsthaften Verhandlungen über den Inhalt des abzuschließenden Vertrags nicht nachkommt oder eine Einigung nicht zu erzielen ist. Sache der beklagten Partei ist es sodann, einen möglichen Gestaltungsspielraum einwendungsweise durch konkrete Alternativvorschläge geltend zu machen. Dem Kläger ist es hierauf überlassen, die Abweichungen durch Änderungen des Klageantrags – gegebenenfalls hilfsweise – zum Gegenstand der Klage zu machen oder aber, mit dem Risiko der Klageabweisung, auf seinem Antrag zu beharren (BGH, NJW-RR 1994, 317). Kriterium der gerichtlichen Entscheidung ist, welcher Vorschlag den Vereinbarungen im Vorvertrag, dessen Auslegung und dem für die Erfüllung der Pflichten aus dem Vorvertrag geltenden Grundsatz von § 242 BGB entspricht. Die dispositiven gesetzlichen Regelungen sind dabei nicht ohne weiteres maßgebend, sondern nur dann, wenn die Auslegung des Vorvertrags ergibt, dass keine abweichende Regelung beabsichtigt ist (Senat, WM 1983, 677 [678]; NJW 2001, 1285 [1287]). Unterlässt es der Beklagte, seine Vorschläge und Wünsche im Hinblick auf den abzuschließenden Vertrag in das Verfahren einzubringen, ist die Klage begründet, wenn die von dem Kläger formulierten Regelungen des abzuschließenden Vertrags den Vorgaben des Vorvertrags, dessen Auslegung sowie Treu und Glauben entsprechen (NJW 2006, 2843). Soweit der in Aussicht genommene Hauptvertrag im Vorvertrag bereits inhaltlich vollständig und abschließend ausformuliert worden ist, kann auf Annahme dieses Vertrages geklagt werden (BGH NJW 1986, 1983, BGH NJW 1984, 479).

81
2. Unter Anwendung dieser Kriterien entspricht die mit Ziff. II der Klageschrift eingeklagte Regelungen des abzuschließenden Vertrags nicht den Vorgaben des Vorvertrags nach dessen Auslegung sowie Treu und Glauben. Die Auslegung des Vertrages ergibt, dass die Parteien in einem noch abzuschließenden Vertrag weitere Nebenabreden unter Konkretisierungen vornehmen wollten. Aus Ziff. 5 der Abrede des vor Vertrages ist ersichtlich, dass die Parteien im Vorvertrag keine Nebenabreden getroffen haben. Für den Umstand, dass konkrete Nebenabreden jedoch in einem abschließenden Vertrag getroffen werden sollten spricht insbesondere das Verhalten nach Vertragsschluss, nämlich der Umstand, dass die Klägerin mit E-Mail vom 11.05.2022 der Klageseite einen ausformulierten Vertragstext zur Annahme unterbreitete, welcher zahlreiche Nebenabreden enthält. Treu und Glauben spricht unter diesem Umstand dafür, dass ein abschließender Generalsplanungsvertrag neben den für einen Vertragsschluss notwendigen Regelungspunkten weitere Regelungspunkte enthalten sollte und dispositive Regelungen daher nicht maßgeblich sind.

82
Überdies hat die Beklagtenseite auch in ihren Schriftsätzen im Rahmen der Kritik an dem Vergleichsvorschlag vom 11.05.2022 notwendige Ergänzungen bemängelt, ohne dass die Klageseite eine Änderung des Antrages vorgenommen hat

83
So wurde teilweise das Fehlen von Regelungen geltend gemacht etwa das Fehlen von Regelungen zur Planungszeit, zur Angaben zur „Qualität“, zur „Gestaltung“, zur „Funktionalität“, zur „Technik und technische Ausstattung“ und zu „Energetische Vorgaben“, sowie fehlenden Zahlungsmodalitäten, teilweise abweichende Regelungsvorstellungen wie die Qualität eines „erhöhten Schallschutzes“, den Haftungsausschluss für Baukosten, einen zusätzlichen Vergütungsanspruch, eine Haftungseinschränkung bzw. der Haftungsausschluss gemäß Ziffern 5.2 und 5.3 und dem Volumen einer Architektenhaftpflichtversicherung gemäß Ziffer 6 bei dem vorliegenden Bauvolumen mindestens 10 Mio. Euro betragen müsste, sowie die Regelungen zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages unter § 7.

84
Vor diesem Hintergrund hätten weitere Regelungspunkte zu Nebenabreden im Vergleichstext des Klageantrags aufgenommen werden müssen.

85
II. Es besteht zudem, wie unter Ziff. A. II. der Urteilsgründe dargelegt, ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot.

C.

86
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

87
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.