

---

**Datum:** 16.12.2005  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 34. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 34 U 44/05  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2005:1216.34U44.05.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Essen, 3 O 351/04

---

**Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 30. 11. 2004 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der Kosten der Streithelfer.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte oder die Streithelfer Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Beschwer des Klägers übersteigt 20.000,- Euro.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**Gründe:**

1

2

## I.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Die Parteien streiten um die Rückabwicklung eines Grundstückkaufs aus dem Jahr 1998 zwischen der Beklagten und der Gemeinschuldnerin, der Q GmbH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| Nachdem 1997 auf dem Gelände der ehemaligen Zeche A in H die Bundesgartenschau stattgefunden hatte, sollte auf dem nördlichen Teil als Projekt zur internationalen Bauausstellung F2 ein Wohn- und Gewerbepark entstehen. Die Beklagte, eine Tochtergesellschaft der Stadt H, hatte hierzu als Eigentümerin der Grundstücke einen Architektenwettbewerb durchgeführt, um die ökologische und ästhetische Aufwertung des Gebiets weiter zu fördern. Gewinner des Wettbewerbs war das Architekturbüro G und X2. | 4  |
| Durch notariellen Vertrag vom 17. 08. 1998, beurkundet von dem Streithelfer zu 2), verkaufte die Beklagte einen Teil der für die Bebauung vorgesehen Flächen von ca. 29.000 qm zum Preis von 10.440.083,50 DM (309,60 DM / qm netto) an die Gemeinschuldnerin. Die Umrisse der veräußerten Flächen waren in einem als Anlage zum Vertrag genommenen Plan (s. beglaubigte Kopie des Vertrages) festgelegt, weil sie noch nicht vollständig vermessen und parzelliert waren.                                    | 5  |
| Hierzu hieß es in Zif. II. 1. des Vertrages:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6  |
| "Die Vermessung der veräußerten Teilfläche wurde durch den Verkäufer weitestgehend beauftragt und durchgeführt. Die jetzt noch erforderlichen Restvermessungen übernimmt der Käufer im Rahmen der von ihm innerhalb der nächsten drei Wochen ohnehin vorgesehenen Parzellierungsvermessung für Zwecke der Bildung von Wohnungseigentum und für Zwecke der Weiterveräußerung".                                                                                                                                 | 7  |
| Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr gingen gemäß Zif. IV des Vertrages mit seinem Abschluss auf die Insolvenzschildnerin über. Ihr wurde ab dem 24. 08. 1998 die Nutzung des Kaufgegenstandes für Zwecke der Bebauung gestattet.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| Unter Zif. V. enthielt der Vertrag u.a. folgende "Besondere Vereinbarungen"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| "1. Der Verkäufer hat für die Bebauung des Kaufgegenstandes einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Käufer verpflichtet sich, den 1. Preisträger auf der Basis des Wettbewerbsentwurfes mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen (mindestens bis zur Stufe IV der HOAI und im weiteren mit der künstlerischen Oberleitung zu Qualitätssicherung) und die Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers zu realisieren.                                                                                       | 10 |
| Der Käufer verpflichtet sich, die bauliche Gestaltung mit dem Verkäufer abzustimmen. Dem Käufer ist bekannt, daß die veräußerte Grundstücksfläche eine Teilfläche des O-Parks und damit ein Projekt der F2 ist. Dem Käufer ist insofern bewußt, daß an die Architektur besondere ästhetische, ökologische und gestalterische Anforderungen gestellt werden. Verkäufer und Käufer werden daher eine Qualitätsvereinbarung abschließen.                                                                         | 11 |
| Der Kaufgegenstand ist in maximal drei Teilbauabschnitten zu bebauen. Mit dem Bau des ersten Teilabschnitts muß noch im Jahre 1999 begonnen werden, sofern die Baugenehmigung bis zum 31.10.1998 erteilt wird. Insoweit verpflichtet sich der Käufer, die Einreichung des Bauantrags bis spätestens zum 01.09.1998 vorzunehmen.                                                                                                                                                                               | 12 |
| 2. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand entsprechend den einschlägigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen zu bebauen, insbesondere unter Beachtung der Vorgaben des ihm bekannten Bebauungsplans Nr. ### der Stadt H unter                                                                                                                                                                                                                                                      | 13 |

Beachtung der textlichen Festsetzungen, bekannt gemacht im Amtsblatt 31 der Stadt H am 04.08.1994; hiervon ausgeschlossen bleibt die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und gewerbliche Sportanlagen.

4. Für den Fall, daß der Käufer 14
- a) den Vertragsgegenstand nicht innerhalb der vorstehend unter Ziffer 1. genannten Frist 15  
oder in Abweichung von den Vorgaben des Verkäufers bebaut,
- und/oder 16
- b) der Käufer den vertragsgegenständlichen Grundbesitz vor Fertigstellung der baulichen 17  
Anlagen ohne Einwilligung des Verkäufers an einen Dritten weiterveräußert (der Käufer hat  
eine solche Veräußerung unverzüglich dem Verkäufer anzuzeigen),
- ist der Verkäufer berechtigt, den Kaufgegenstand lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen. 18  
Wiederkaufpreis ist der in Ziffer II. 1. vereinbarte Kaufpreis abzüglich Beseitigungskosten der  
nicht vertragsgemäß errichteten Bauwerke und Anlagen sowie abzüglich des dem Verkäufer  
entstehenden Schadens.
5. Dem Käufer ist bekannt, daß der Verkäufer mit den Stadtwerken H GmbH einen Vertrag 19  
über die Wärmeversorgung des O-Parks geschlossen hat. Der Käufer verpflichtet sich, den  
Wärmebedarf für die Raumheizung, die zentrale Wasserversorgung, die Klimatisierung und  
für Sonderzwecke von der Stadtwerke H GmbH oder ihrem Rechtsnachfolger zu beziehen  
und Sonderrechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe entsprechend zu binden."
- Unter Zif. VIII des Vertrages wurde die Auflassung des Kaufobjektes erklärt. 20
- Zif. XI des Vertrages enthielt noch folgende Salvatorische Klausel: 21
- "Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, 22  
so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige  
oder unwirksame Bestimmung ist durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages  
entsprechende, gültige Bestimmung zu ersetzen."
- Die Gemeinschuldnerin zahlte den einverständlich um 450.000,- DM geminderten Kaufpreis. 23  
Die Übereignung der erworbenen Flächen erfolgte sukzessive nach dem Stand der  
Vermessungen, bisher sind von den 29.000 qm 16.239 qm auf die Gemeinschuldnerin  
übertragen worden. Hiervon sind inzwischen 9.310 qm weiter
- veräußert worden, auf denen die Gemeinschuldnerin Häuser und Wohnungen nach den 24  
Plänen der von ihr entsprechend dem Kaufvertrag beauftragten Architekten G und X2  
errichtet hatte.
- Am 31.10.2000 wurde durch Beschluss des AG Münster (84 IN 31/00) das 25  
Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gemeinschuldnerin eröffnet und der Kläger zum  
Insolvenzverwalter bestimmt. Soweit Häuser und Wohnungen noch im Bau waren, ließ er  
diese fertig stellen, um sie noch zu vermarkten.
- Im September 2002 holte der Kläger ein Rechtsgutachten des Prof. Dr. I aus N ein, in dem 26  
dieser zu dem Ergebnis gelangte, dass der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der  
Gemeinschuldnerin nichtig sei. Die in dem Vertrag enthaltene Verpflichtung zur Beauftragung  
bestimmter Architekten sei nach Art. 10 § 3 MRVerbG unwirksam, ohne allerdings die

Unwirksamkeit des gesamten Vertrages nach sich zu ziehen. Hiervon zu trennen aber sei die ebenfalls in dem Vertrag enthaltene Verpflichtung Häuser entsprechend dem preisgekrönten Vertragsentwurf zu errichten. Diese werde von Art. 10 § 3 MRVerbG nicht miterfasst. Jedoch hätten die ihr zugrunde liegenden Planungsunterlagen gemäß § 313 S. 1 BGB a.F. mitbeurkundet werden müssen. Das sei nicht geschehen, so dass der gesamte Vertrag nach § 125 BGB a.F. nichtig sei.

Gestützt auf das Rechtsgutachten des Prof. Dr. I hat der Kläger die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages begehrt, soweit die Grundstücke nicht inzwischen weiter veräußert sind. 27

Über das Rechtsgutachten hinaus hat er geltend gemacht, dass hier bereits ausnahmsweise der gesamte Vertrag gemäß § 139 BGB, Art. 10 § 3 MRVerbG nichtig sei, weil der Vertrag mit der Bauverpflichtung, die nur durch eine Beauftragung der preisgekrönten Architekten erfüllt werden konnte, nach den Vorstellungen beider Vertragsparteien stehen und fallen sollte. 28

Schließlich hat er noch gerügt, dass der Kaufgegenstand nicht hinreichend bestimmt gewesen sei, weil die Anlage aus der er sich ergeben sollte, kein amtlicher Lageplan gewesen sei und danach die Örtlichkeit nicht genau festzustellen sei. 29

Die Beklagte hat im Hinblick auf eine von ihr eingeholte Stellungnahme des Prof. Dr. X, in der dieser zur Wirksamkeit des Vertrages kam, eine Rückabwicklung abgelehnt. 30

Ihrer Auffassung nach bilde die Verpflichtung zur Architektenbeauftragung und zur Errichtung von Gebäuden nach deren Planung aus dem Wettbewerb im Hinblick auf das Urheberrecht eine Einheit und sei deshalb insgesamt unwirksam nach Art. 10 § 3 MRVerbG, ohne jedoch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen zu berühren, wie sich aus Art. 10 § 3 S. 2 MRVerbG ergebe. Wenn aber schon eine vertragliche Regelung unwirksam sei ohne Wirkung auf den übrigen Vertrag, so könne ein Formverstoß bei dieser Regelung nicht doch noch zu der Nichtigkeit des Gesamtvertrages führen, da es insoweit nicht mehr der Warnfunktion und auch nicht mehr der Beweisfunktion bedürfe. 31

Darüber hinaus hat die Beklagte die Ansicht vertreten, dass die Bauverpflichtung nach den Wettbewerbsunterlagen schon nicht beurkundungspflichtig gewesen sei, weil es anders als bei einem üblichen Grundstückskaufvertrag mit einer Bauverpflichtung nicht um die Errichtung eines Hauses für den Käufer, sondern lediglich um eine besondere Errichtung aus allgemeinen Interessen ohne einen speziell Begünstigten gegangen sei. 32

Mit der am 30. 06. 2004 eingereichten Klage hat der Kläger die Rückzahlung eines auf die noch nicht weiterveräußerten Grundstücke entfallenden Kaufpreisanteils von 3.640.235,17 € verlangt, zuzüglich 1.883.330,42 € ersparter Zinsen infolge der Kaufpreiszahlung und einer Wertverbesserung von 540.409,06 € durch Einbau einer kapillarbrechenden Schicht auf den nicht weiterveräußerten Flächen, Zug um Zug gegen deren Rückübereignung, soweit diese schon in das Eigentum der Gemeinschuldnerin gelangt sind. 33

Die Beklagte hat die Abweisung der Klage beantragt. 34

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf das Urteil wird Bezug genommen. 35

Zur Begründung hat es ausgeführt, die Bauverpflichtung stelle die Konkretisierung der Leistung des nach dem Vertrag zu beauftragenden Architekten dar und hänge mit ihr 36

untrennbar zusammen. Sie verstoße daher wie die Architektenbindung

selbst gegen das Kopplungsverbot des Art. 10 § 3 MRVerbG, mit der Folge, dass sie ebenso wie die Architektenbindung unwirksam sei. Gemäß Art. 10 § 3 S. 2 MRVerbG werde hiervon der übrige Vertrag aber nicht berührt. Diese Regelung in Art. 10 § 3 S. 2 MRVerbG stelle gegenüber § 139 BGB eine Spezialregelung dar, so dass eine Nichtigkeit des Gesamtvertrages nicht auf den Verstoß nach Art. 10 § 3 MRVerbG gestützt werden könne. Soweit daneben bei der vertraglichen Regelung zu der Architektenbindung und Bauverpflichtung nach deren Plänen aus dem Wettbewerb noch wegen unzureichender Beurkundung gegen § 313 S. 1 BGB a.F. verstoßen worden sein sollte, sei dies unerheblich. Denn die Beurkundungspflicht aus § 313 S. 1 BGB stelle keinen Selbstzweck dar. Wenn eine Regelung nämlich schon aufgrund einer Spezialvorschrift ohne die Wirksamkeit des übrigen Vertrages zu berühren unwirksam sei, könne ein Formmangel innerhalb dieser schon von vornherein in jedem Fall unwirksamen Regelung nicht mehr über die Regelung hinaus eine Wirkung auf den gesamten Vertrag entwickeln.

Der Kaufgegenstand sei nach dem beigefügten Lageplan hinreichend bestimmt gewesen.

Dagegen wendet sich der Kläger mit der Berufung. Er wiederholt und vertieft sein bisheriges Vorbringen.

Ergänzend macht er mit Schriftsatz vom 03. 11. 2005 noch geltend, dass er als Insolvenzverwalter die Erfüllung des Kaufvertrages gemäß § 103 InsO abgelehnt habe, und der Vertrag daher auch diesem Grunde rückabzuwickeln sei, soweit die Grundstücke noch nicht weiterveräußert seien. § 103 InsO greife ein, weil der Vertrag noch nicht von beiden Seiten vollständig erfüllt sei. Bei der Beklagten fehle teilweise die Übereignung. Die Insolvenzschriftschuldnerin habe zwar den Kaufpreis schon bezahlt, bei ihr stehe aber noch die Erfüllung von Nebenleistungen aus, nämlich der Pflicht zur Bebauung, zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages mit den Stadtwerken und zur restlichen Vermessung des Kaufgegenstandes.

Der Kläger beantragt,

1)

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 6.063.974,64 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit Rechtshängigkeit zu zahlen,

Zug um Zug gegen

a) Erklärung der Auflassung an im Einzelnen genau bezeichneten Grundstücken sowie von zwei genau bezeichneten Miteigentumsanteilen an zwei weiteren Grundstücken,

b) Übergabe einer öffentlich beglaubigten Löschungs-bewilligung hinsichtlich einer genau bezeichneten Grundschuld an zwei Grundstücken,

c) Übergabe einer öffentlich beglaubigten Löschungs-bewilligung hinsichtlich der Auflassungsvormerkung zugunsten der Insolvenzschriftschuldnerin an einem genau bezeichneten Grundstück,

2)

49

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Annahme der Zug um Zug gebotenen Leistungen des Klägers in Annahmeverzug befindet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| Die Beklagte beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50 |
| die Berufung zurückzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 51 |
| Die Streithelfer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 52 |
| schließen sich dem Antrag der Beklagten an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 53 |
| Die Beklagte und die Streithelfer verteidigen das angefochtene Urteil. Auch sie wiederholen und vertiefen dazu ihr bisheriges Vorbringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 54 |
| Soweit der Kläger sich nunmehr auf § 103 InsO beruft, halten sie dies für verspätet, im Übrigen seien auch die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben, da die Insolvenzschuldnerin den Vertrag mit der Zahlung des Kaufpreises vollständig erfüllt habe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 55 |
| II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 56 |
| Die Berufung des Klägers ist zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 57 |
| Die Begründung des Landgerichts ist nicht zu beanstanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 58 |
| Entgegen der Prämisse in den Ausführungen des Klägers, dass die Bau-verpflichtung keine Einheit mit der Architektenverpflichtung bilde und deshalb nicht mit dieser nach Art 10, § 3 MRVG unwirksam sei, sondern isoliert daneben bestehe und ihr eigenes "Rechtsschicksal" habe, geht das Landgericht zu Recht von einer Einheit aus. Die Architektenbindung war im vorliegenden Fall nämlich nicht schon allein als solche bezweckt, sondern diene als Mittel dazu, den preisgekrönten Entwurf als Teil der beabsichtigten Gebietsgestaltung zu verwirklichen. Zu der Verwirklichung dieser Planung aber war im Hinblick auf das Urheberrecht, das nach den Wettbewerbsbedingungen bei den Architekten verblieben ist, deren Einschaltung notwendig.                                                                                                                                                                                                    | 59 |
| Damit ist diese gesamte einheitliche Regelung, die auch nach dem Vertrag eine Einheit darstellen sollte, was sich schon daraus ergibt, dass sie in einen Satz (Zif. V, Nr. 1, S. 2 des Vertrages) aufgenommen wurde, gemäß Art. 10 § 3 MRVerbG unwirksam. Diese Norm ist nämlich bewusst weit gefasst, um jegliche Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag zu unterbinden; sie richtet sich gegen jede den Wettbewerb unter Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Grundstücks zusammenhängt (BGH, NJW 1978 1473; 1982, 2189). Aus diesen Gründen erfasst das Verbot auch Fälle, in denen durchaus vertretbare und wünschenswerte Ziele verwirklicht werden sollen, wie die Ergebnisse eines unter ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten durchgeführten Architektenwettbewerbs, wenn dies über eine Architektenbindung geschieht (KG, NJW-RR 1992, 916; OLG Hamm NJW-RR 1996, 662). | 60 |
| Die partielle Unwirksamkeit nach Art. 10 § 3 MRVerbG hat nach § 3 S. 2 zur Folge, dass der Grundstückskaufvertrag hiervon unberührt bleibt. Dabei differenziert Art. 10, § 3 MRVG nicht, ob dies für den Käufer vorteilhaft ist oder nicht. Die Vorschrift schützt ihn nur vor einer auferlegten Architektenbindung, nicht aber vor den übrigen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 61 |
| Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag und lässt es ihm im Übrigen unbenommen, den Architekten aus eigenem Entschluss trotzdem gesondert zu beauftragen. Aus diesem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 62 |

Grunde bedarf es auch insoweit nicht der Anwendung des § 139 BGB, gegenüber dem Art. 10 § 3 S. 2 MRVerbG als Spezialnorm vorrangig ist.

Auf die Frage, ob die Parteien den Vertrag auch ohne diese Verpflichtung abgeschlossen hätten, die von dem Kläger mit der Berufungsbegründung aufgeworfen wird, kommt es somit nicht an. Denn das Bindungsinteresse des Verkäufers wird insoweit nicht geschützt. Vielmehr soll der Grundstückserwerber ohne die vom Gesetzgeber missbilligte Bindung an einen bestimmten Architekten frei über sein Eigentum verfügen können (BGH, NJW 1978, 1434). Das aber schließt nicht aus, dass er unabhängig von dem Grundstückskaufvertrag aufgrund einer neuen eigenständigen Entscheidung vertragliche Beziehungen zu dem Architekten aufnehmen kann. 63

Im Übrigen blieb der Vertrag zwischen der Insolvenzschuldnerin und der Beklagten auch ohne die Regelung in Zif. V. Nr. 1 S. 2 des Vertrages sinnvoll und durchführbar. Denn die weitere Bestimmung in Zif. V Nr. 1 des Vertrages, den Kaufgegenstand in maximal drei Abschnitten, beginnend mit dem ersten im Jahr 1999, zu bebauen, kann auch unabhängig von der Architektenbindung Geltung behalten, wobei sich die Bebauung allein nach den Vorgaben des in Nr. 2 erwähnten Bebauungsplans richten muss, mit den dazu vereinbarten Gewerbebeschränkungen. 64

Eine Nichtigkeit des gesamten Vertrages nach §§ 125, 313 BGB a.F. ist ebenfalls nicht gegeben. Aus der Spezialregelung in Art. 10, § 3 MRVG ergibt sich, dass eine Architektenbindung zwar partiell unwirksam sein aber darüber hinaus keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages haben soll. Dann aber kann auch ein Formverstoß innerhalb dieser unwirksamen Teilregelung, wie die unterbliebene Einbeziehung des Wettbewerbsentwurfs in den notariellen Kaufvertrag nach §§ 9 Abs. 1 S. 2, 13 Abs. 1 BeurkG nicht gemäß §§ 125, 313 BGB a.F. zu einer Gesamtnichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Denn damit würde der Vereinbarung einer unzulässigen Architektenkopplung eine Bedeutung zukommen, die sie nach Art. 10, § 3 S. 2 MRVerG gerade nicht haben sollte. Insoweit ist dem Landgericht zuzustimmen, dass die Beurkundungspflicht aus § 65

313 BGB a.F. kein Selbstzweck ist. Der dahinter stehenden Schutz- und Beweisfunktion bedarf es insoweit bezüglich der ohnehin unwirksamen Architektenbindung nicht. 66

Der Vertrag leidet auch nicht an einer Unbestimmtheit des Kaufgegenstandes. Er ergibt sich aus dem dem Vertragstext als Anlage I beigefügten Bestandsplan, der nach dem aufgedruckten Stempel von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt wurde. Daraus sind u. a. Flurbezeichnungen, Flurstücke und deren Grenzen sowie eine angrenzende vorhandene Bebauung an der O-Straße ersichtlich. Unter ihrer Zuhilfenahme als Bezugspunkte lassen sich die neu zu vermessenden Grenzen der veräußerten, auf dem Plan rot umrandeten Teilflächen genau einmessen. Der Kaufgegenstand ist damit hinreichend bestimmt. 67

Aus dem Umstand, dass der Wärmeversorgungsvertrag mit der Stadt, in den die Gemeinschuldnerin gemäß Zif. V. Nr. 5 des Vertrages eintreten sollte, nicht selbst zum Gegenstand des notariellen Kaufvertrages gemacht worden ist, ergibt sich ebenfalls keine Nichtigkeit des Vertrages nach §§ 125, 313 BGB a.F., worauf auf S. 21 des von dem Kläger eingeholten Rechtsgutachtens bereits hingewiesen wurde. Insoweit genügte die Beurkundung der Übernahmeverpflichtung (Kanzleiter in MK zum BGB, 4. Aufl., § 311 b, Rdn. 49). 68

Schließlich ergibt sich auch aus § 103 InsO kein Anspruch des Klägers auf Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrages.

Seiner mit Schriftsatz vom 03. 11. 2005 erklärten Erfüllungsverweigerung wäre dabei allerdings nur deklaratorische Bedeutung zugekommen, da bereits die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zum Erlöschen der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden beiderseitigen Erfüllungsansprüche geführt hätte (BGH, NJW 1988, 1790; 1989, 1282), im Sinne des Verlustes ihrer Durchsetzbarkeit (BGH ZIP 2002, 1093). 70

Die Wahl des Begriffs "gegenseitiger Vertrag" in § 103 InsO anstelle des bisherigen Begriffs "zweiseitiger Vertrag" in § 17 KO bringt zum Ausdruck, dass nur solche nicht voll erfüllten Hauptpflichten zur Anwendung des § 103 InsO führen, die auch im Gegenseitigkeitsverhältnis stehen (Uhlenbrock / Berscheid, InsO, 12. 71

Aufl., § 103, Rdn. 9) . Das bedeutet, dass die nicht erfüllten gegenseitigen Pflichten noch synallagmatisch miteinander verbunden sein müssen, denn ein Zweck des § 103 InsO ist es, den Schutz des funktionalen Synallagmas auch in der Insolvenz zu erhalten. 72

Daraus folgt, dass § 103 InsO nicht greift, wenn der Insolvenzschuldner bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens seine Leistung bereits vollständig vorgeleistet hat (Uhlenbrock / Berscheid, InsO, 12. Aufl., § 103, Rdn. 61) und sich dadurch des durch das funktionale Synallagma vermittelten Schutzes begeben hat. In diesem Fall darf der andere Teil diese Leistung behalten, das funktionale Synallagma hat sich zu seinen Gunsten ausgewirkt, der Insolvenzverwalter kann nur noch die Leistung des anderen Teils zur Masse einfordern (Häsemeyer, Insolvenzrecht, 3. Aufl., 2. Teil, Rdn. 20.13). 73

Im vorliegenden Fall hat sich die Insolvenzschuldnerin dieses Schutzes durch die vollständige Zahlung des Kaufpreises begeben, indem sie damit ihre in das synallagmatische Verhältnis eingebundene Hauptpflicht aus dem Kaufvertrag erfüllt hat. Die Abnahmepflicht nach § 433 Abs. 2 BGB ist dagegen nur Nebenpflicht, da sie keine Gegenleistung für das verkaufte Objekt darstellt. Soweit nach der von dem Beklagten zitierten Entscheidung des BGH (NJW 1972, 875) noch die Entgegennahme der Auflassung zu der zu berücksichtigenden Pflicht gehören soll, ist diese von der Insolvenzschuldnerin ebenfalls bereits erfüllt worden, da die Auflassung schon in dem Vertrag erklärt wurde. Darüberhinaus hat die Insolvenzschuldnerin nach dem Vertrag das Kaufobjekt auch mit Abschluss des Vertrages in Besitz genommen. Lediglich die Umschreibung im Grundbuch fehlte noch für die Abnahme. Dazu bedurfte es zwar noch einer Vermessung eines Teils des erworbenen Grundstückes, die die Insolvenzschuldnerin übernommen, aber nicht mehr ausführen lassen hat. Diese Vermessung aber war ebenfalls keine im Gegenseitigkeitsverhältnis stehende Leistungspflicht der Insolvenzschuldnerin, sondern stellte lediglich eine Nebenpflicht, wie z. B. die Abholung einer Sache dar, deren Nichterfüllung nicht dazu führen kann, dass über § 103 InsO der synallagmatische Schutz, dessen sich die Insolvenzschuldnerin mit der Zahlung des Kaufpreises begeben hatte, wieder auflebt. 74

Der Kläger kann eine unvollständige Erfüllung der Leistungspflicht durch die Insolvenzschuldnerin auch nicht darauf stützen, dass kein Wärmelieferungsvertrag 75

mit der Stadt geschlossen und die Pflicht zur Bebauung bisher nur teilweise verwirklicht worden sei. 76

In beiden Fällen handelt es sich nämlich ebenfalls um Nebenpflichten, die nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis zu der Übereignungspflicht der Beklagten stehen, sondern 77

Folgeverpflichtungen hierzu sind.

Die Pflicht zur Bebauung beschränkt sich mit Wegfall der Bindung an den Wettbewerbsentwurf gemäß Art. 10 § 3 MRVerbG auf die Regelungen in Zif. V. 1. letzter Absatz und 2. des Vertrages. Danach oblag es der Insolvenzschuldnerin aber nur noch, entsprechend den einschlägigen bauordnungs- und bau-planungsrechtlichen Bestimmungen unter Beachtung des Bebauungsplanes zu bauen. Dabei handelt es sich um eine Pflicht, der jeder Bauherr nachkommen muss. 78

Soweit in Nr. 1, letzter Absatz festgelegt ist, dass der Kaufgegenstand in maximal 3 Abschnitten zu bebauen sei und mit dem ersten spätestens im Jahr 1999 begonnen werden müsse, so ist die Insolvenzschuldnerin der Verpflichtung zum Baubeginn nachgekommen. Für die weiteren Bauabschnitte war keine Frist mehr gesetzt. 79

Im übrigen konnte die Beklagte nach Zif. V. 4. des Vertrages von der Insolvenzschuldnerin auch nicht die Erfüllung dieser Verpflichtungen verlangen, sondern bei einem Verstoß dagegen nur ein Wiederkaufsrecht ausüben, von dem sie aber bisher keinen Gebrauch gemacht hat. 80

Schließlich hat der Kläger mit der von ihm veranlassten Fertigstellung verschiedener Bauten nach Insolvenzeröffnung und der anschließenden Veräußerung von Eigentumswohnungen, die er mit Schriftsatz vom 19. 11. 2004 selbst eingeräumt hat, konkludent seinen Willen zum Ausdruck gebracht, an dem Grundstücksvertrag mit der Beklagten festhalten zu wollen und sich so für dessen Erfüllung im Sinne von § 103 InsO entschieden. 81

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 82

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen hierfür gemäß § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind. Der Rechtssache kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu, eine Entscheidung des Revisionsgerichts in dieser Sache ist zur 83

Fortbildung oder Einheitlichkeit der Rechtsprechung nicht erforderlich. 84