

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 675

Der nach den Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 19 WFB 1967) eingeschaltete wirtschaftliche und finanzielle Baubetreuer hat vor Anweisung einer Ratenzahlung zu prüfen, ob der Bautenstand erreicht ist, von dem vereinbarungsgemäß die Fälligkeit der Rate abhängt.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1980 - VII ZR 300/79 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 300/79

URTEIL

Verkündet am

9. Oktober 1980

Werner,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma W [REDACTED]-D [REDACTED] Gemeinnütziges Wohnungs-
unternehmen GmbH, M [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED], vertreten
durch den Geschäftsführer Hermann te H [REDACTED], ebenda,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Chemiewerker Werner R [REDACTED] ,
2. die Hausfrau Ottilie R [REDACTED] ,
beide W [REDACTED], S [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 25. Oktober 1979 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

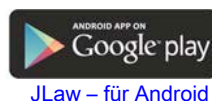
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen "Kaufvertrag" vom 11. September 1975 veräußerte die F [REDACTED] L [REDACTED]-GmbH (nachfolgend: F [REDACTED] GmbH) an die Kläger ein Grundstück in L [REDACTED] mit einem noch zu errichtenden Einfamilienhaus zum Festpreis von 209.809 DM. Der "Kaufpreis" war nach einer Anzahlung von 19.339 DM in weiteren vier Baufortschrittsraten zu entrichten, und zwar - nach Abzug von Eigenleistungen im Wert von zusammen 27.770 DM -:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



1. Nach Rohbaufertigstellung	77.450 DM
2. Nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz	43.525 DM
3. Nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten	12.500 DM
4. Nach Fertigstellung und Besitzübergabe	29.225 DM.

Die Kläger nahmen zur Finanzierung Förderungsmittel der öffentlichen Hand in Anspruch. Sie traten deshalb mit der Beklagten in Verbindung und erteilten ihr am 29. September 1975 als wirtschaftlichem und finanziellem Betreuer Vertretungsvollmacht. Am 21. April 1976 schlossen die Parteien einen Betreuervertrag nach Muster 7 a der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1967 des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Anzahlung und die zwei folgenden Raten wurden von einem Bausonderkonto, über das die Parteien nur gemeinschaftlich verfügen konnten, an die P■■■■ GmbH, Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen, überwiesen. Dieser Gesellschaft waren die Bauleistungen von dem Bauträger als Generalunternehmer übertragen worden. Die dritte vom Baufortschritt abhängige Rate wurde an die F■■■■■■■■ GmbH ausgezahlt, die das Geld an die P■■■■ GmbH weiterleitete. Die P■■■■ GmbH erbrachte in der Folgezeit jedoch keine Arbeiten mehr, da sie, ebenso wie die F■■■■■■■■ GmbH, in Vermögensverfall geriet. Die Kläger stellten das Bauvorhaben selbst fertig.

Sie verlangen von der Beklagten Schadensersatz, weil diese der Auszahlung der ersten drei Baufortschrittsraten zugestimmt habe, obwohl die Raten in Anbetracht des Bautenstandes noch nicht fällig gewesen seien. Außerdem habe die Beklagte nicht auf die Entrichtung der Erschließungskosten durch die F██████████ GmbH geachtet, die diese nach dem "Kaufvertrag" zu tragen habe.

Die Kläger haben in erster Instanz beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 38.602,28 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Kläger ihre Hauptforderung auf 41.222,13 DM erhöht. Das Berufungsgericht hat die Klage in Höhe von 6.397,38 DM abgewiesen, sie im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit zur Entscheidung im Betragsverfahren an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht erachtet die Berufung insgesamt für zulässig. Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

II.

1. Das Oberlandesgericht wirft der Beklagten vor, vom Bausperrkonto Teilbeträge zugunsten der F[REDACTED] GmbH ausgezahlt zu haben, obwohl der für die Fälligkeit der Baufortschrittsraten vereinbarte Bautenstand nicht erreicht gewesen sei. Die darin liegende schuldhaftes Pflichtverletzung habe bei den Klägern zu einem der Höhe nach aufzuklärenden Schaden geführt, für den die Beklagte einzustehen habe.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Sie beruft sich vor allem darauf, daß die Beklagte nach dem Betreuer-Vertrag lediglich den "aus der Durchführung des Bauvorhabens sich ergebenden Zahlungs- und Rechnungverkehr zu erledigen" habe (§ 2 Nr. 6 des Vertrages). Das begründe aber keine Pflicht zu eigener Prüfung, ob der jeweilige Bautenstand der Fälligkeitsvereinbarung entspreche.

b) Diese Erwägung läßt außer acht, daß der Betreuer gerade deshalb hinzugezogen wird, um dem unkundigen, die Lage oft nicht überblickenden Betreuten als Sachwalter zur Hand zu gehen. Demgemäß sehen die hier einschlägigen Wohnbauförderungsbestimmungen 1967 des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB 1967 = MinBl NW 1971, S. 368) die Einschaltung eines Betreuers vor, wenn die Behörde, welche die öffentlichen Mittel bewilligt, annehmen muß, daß der Bauherr oder Erwerber die zur einwandfreien Vorbereitung und ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Eignung nicht besitzt (Nr. 19 Abs. 3 WFB 1967). Da die Beklagte aufgrund dieser Bestimmung mit der wirtschaftlichen und finanziellen Betreuung der Kläger betraut worden ist, hat

sie für die bestimmungsgemäße Verwendung der für das Bauvorhaben gewährten Finanzierungsmittel einzustehen (Nr. 20 Abs. 3 WFB 1967). Damit trifft sie auch die Pflicht, vor Zahlung einer jeden Rate sorgfältig zu prüfen, ob diese Rate fällig ist. Nur so können die mit den Wohnbau-Förderungsbestimmungen verfolgten Ziele erreicht werden. Würde man die Zahlungen des Betreuers lediglich von der Zustimmungserklärung des Betreuten abhängig machen, wäre die ordnungsgemäße Verwendung der Finanzierungsmittel erheblich gefährdet. Das folgt schon daraus, daß der Betreute oft nicht die erforderlichen technischen Kenntnisse hat, um beurteilen zu können, ob die einzelnen, dem Zahlungsplan entsprechenden Bauabschnitte wirklich abgeschlossen sind. Hinzu kommt, daß es ihm vielfach an der Gewandtheit fehlt, sich dem auf Auszahlung drängenden Unternehmer zu widersetzen, obwohl er weiß, daß die für die Fälligkeit der nächsten Rate erforderlichen Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind. So war es auch hier. Der klagende Ehemann hat nämlich den ihm vom Bauunternehmer ausgefüllt übergebenen Überweisungsträger für die zweite Baufortschrittsrate bereits bei Beginn der Putzarbeiten, also viel zu früh, unterschrieben und an die Beklagte weitergeleitet.

Dem Betreuer ist die Überprüfung der Fälligkeit auch zuzumuten. Vielfach wird es genügen, eine entsprechende Erklärung des Architekten einzuholen, der nach Nr. 25 WFB 1967 grundsätzlich als technischer Betreuer mitzuwirken hat. Ist kein Architekt hinzugezogen worden oder ist er vom Bauunternehmer oder Bauträger so abhängig, daß eine objektive Beurteilung durch ihn in Frage gestellt ist, muß der wirtschaftliche Betreuer selbst die nötigen Feststellungen treffen. Andernfalls würde die behördlich verfügte Einschaltung des

wirtschaftlichen Baubetreuers, welche unerfahrene Bau-
bewerber vor Übervorteilung schützen soll, ihren Zweck
verfehlen.

III.

Die Anwendung dieser Grundsätze auf den Streitfall
führt zur Zurückweisung der Revision.

1. Erschließungskosten

a) Das Berufungsgericht hält die Beklagte insoweit für
schadensersatzpflichtig, weil sie bei der Auszahlung der
Raten kein Leistungsverweigerungsrecht gegenüber der
F[REDACTED] GmbH wegen der an die Gemeinde abzuführenden
Erschließungskosten ausgeübt hat. Der zwischen der F[REDACTED]-
[REDACTED] GmbH und den Klägern vereinbarte Festpreis habe die
Kosten für die notwendige Erschließung des Grundstücks
enthalten. Diese Kosten seien nach der Makler- und Bauträger-
verordnung vom 11. Juni 1975 (BGBl I S. 1.351 - im folgenden:
MaBV) aus der ersten Anzahlung abzudecken. Da die F[REDACTED]-
[REDACTED] GmbH keinen Nachweis über die Abführung oder wenigstens
die Sicherstellung der Erschließungskosten geführt habe,
seien die Kläger berechtigt gewesen, bereits von der ersten
Baufortschrittsrate einen Betrag in Höhe der voraussicht-
lichen Erschließungskosten zurückzuhalten. Der Ausschluß
von Zurückbehaltungsrechten in § 3 Nr. 2 des notariellen
Vertrages stehe dem nicht entgegen, da er gegen die
Bestimmungen der MaBV verstoße.

b) Das ist im Ergebnis richtig.

aa) Der zwischen der F [REDACTED] GmbH und den Klägern vereinbarte Festpreis umfaßt auch die notwendigen Kosten der Erschließung des veräußerten Grundstücks. Das ergibt sich bereits daraus, daß das Hausgrundstück schlüsselfertig zu übergeben war. Auch die Revision stellt das nicht in Frage.

bb) Nach dem Vertrag vom 11. September 1975 war die F [REDACTED] GmbH verpflichtet, spätestens aus den Mitteln der ersten Baufortschrittsrate die voraussichtlichen Erschließungskosten zu bezahlen oder jedenfalls eine entsprechende Sicherheit zu leisten. Das ergibt sich aus folgendem:

Nach § 3 Abs. 2 MaBV ist der gewerbetreibende Bau-träger gehalten, aus der ersten Anzahlung die Grundstücks- und Erschließungskosten abzugelten. Allerdings spricht der Text der Verordnung diese Pflicht nicht ausdrücklich aus. Sie folgt aber, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, mittelbar aus der Aufteilung aller weiteren Raten auf die Herstellungskosten des Gebäudes (ebenso Pohlmann, BauR 1978, 351, 352; Marcks, Makler- und Bau-trägerverordnung, Sonderdruck aus Landmann-Rohmer, Gewerbeordnung, 13. Aufl., § 3 Rdn. 25; Reithmann-Brych-Manhart, Kauf vom Bauträger, 4. Aufl., Rdn. 335; Locher-Koeble, Baubetreuungs- und Bauträgerrecht, 2. Aufl., Rdn. 53). Dies war auch die Auffassung des Verordnungsgebers (Bundesrat-Drucks. 179/75, S. 10/11 der Begründung).

Der hier im Vertrag vom 11. November 1975 vereinbarte Fälligkeitskatalog ist mit der Regelung in § 3 Abs. 2 MaBV nicht identisch. Da die vereinbarte Anzahlung von 19.339 DM weit unter dem nach § 3 Abs. 2 Ziff. 1 MaBV höchst-

zulässigen Satz von 30 % liegt und nur knapp die reinen Grundstückskosten von 17.240 DM übersteigt, kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, daß die F[REDACTED] GmbH hier verpflichtet gewesen wäre, schon aus dieser Anzahlung die Erschließungskosten abzuführen. Die Beklagte meint, deswegen hätte die F[REDACTED] GmbH überhaupt nicht für die Bezahlung der Erschließungskosten zu sorgen brauchen, weil nämlich alle auf die Anzahlung folgenden Raten allein der Bezahlung des Baus hätten dienen sollen. Das geht fehl. Die Rohbaurate als erste Baufortschrittsrate belief sich mit 77.450 DM auf nahezu die Hälfte des nach der Anzahlung verbleibenden Restpreises und lag damit deutlich über dem Höchstsatz von 40 % nach § 3 Abs. 2 Ziff. 2 MaBV. Das rechtfertigt den Schluß, daß die Erschließungskosten, die sonst aus der Anzahlung zu erbringen gewesen wären, hier aus der 1. Baufortschrittsrate zu zahlen waren. Diese Auslegung entspricht auch dem Interesse der Vertragsparteien. Das Anliegen der Kläger als Erwerber ging dahin, für die erbrachten Teilzahlungen einen angemessenen Gegenwert durch die Leistungen der F[REDACTED] GmbH zu erhalten. Die F[REDACTED] GmbH dagegen mußte ein Interesse daran haben, daß der Vertrag nicht den Leitlinien der MaBV widersprach, schon um nicht den Folgen des § 18 MaBV (betr. Ordnungswidrigkeiten) ausgesetzt zu sein.

cc) Wie sich aus den Ausführungen zu II 2 b des Urteils ergibt, hatte die Beklagte als wirtschaftliche Betreuerin der Klägerin darauf zu achten, daß die F[REDACTED] GmbH ihren Vorleistungspflichten nachkam, die Teilzahlungen nicht vorzeitig erbracht wurden und damit gewährleistet war, daß im Falle einer Krise den finanziellen Aufwendungen der Kläger ein ausreichender Vermögenswert

gegenüberstand. Gegen diese Sorgfaltspflichten hat die Beklagte verstoßen, als sie die erste Baufortschrittsrate unmittelbar an die Firma P■■■■ überwies, ohne zuvor zumindest eine Sicherheit für die voraussichtlichen Erschließungskosten zu verlangen. Ein (vorheriges oder nachträgliches) Einverständnis der F■■■■ GmbH mit dieser Zahlungsweise änderte daran nichts.

Die Firma P■■■■ war lediglich mit der Herstellung des Gebäudes befaßt. Mit den Grundstücks- und Erschließungskosten hatte sie nichts zu tun. Es stand daher nicht zu erwarten, daß aus Beträgen, die unmittelbar an die Firma P■■■■ gelangten, die Erschließungskosten abgedeckt würden. Unter diesen Umständen hätte die Beklagte Direktüberweisungen an die Firma P■■■■ nur vornehmen dürfen, wenn die F■■■■ GmbH spätestens vor Zahlung der ersten Baufortschrittsrate eine ausreichende Sicherheit oder die Bezahlung der Erschließungskosten nachgewiesen hätte.

dd) Hätte die Beklagte die Zahlung an die Firma P■■■■ von einer vorherigen Absicherung der Erschließungskosten abhängig gemacht, so hätte die F■■■■ GmbH bei vertragsgerechtem Verhalten entweder die Sicherheit erbracht oder aber Leistung an sich selbst verlangt und davon die Kosten abgedeckt. Hätte sie dies pflichtwidrig nicht getan, so hätte die Beklagte das zumindest bei Auszahlung der zweiten Baufortschrittsrate berücksichtigen und einen Betrag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten einbehalten müssen. Wenn sie auch das versäumte, mußte sie es wenigstens bei der dritten Baufortschrittsrate nachholen.

ee) Der formularmäßige Ausschluß von Zurückbehaltungsrechten in § 3 Abs. 2 des Vertrages vom 11. September 1975 steht der Schadensersatzpflicht der Beklagten nicht entgegen. Die "teilweise" Einbehaltung einer nachfolgenden Rate war rechtlich das einzige Druckmittel, das die Kläger der F [REDACTED] GmbH entgegenhalten konnten, wenn diese vertragswidrig die dazu bestimmte Rate nicht zur Abgeltung der Erschließungskosten verwendete. Die F [REDACTED] GmbH hätte daher gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen, wenn sie sich in dieser Lage auf den Ausschluß von Zurückbehaltungsrechten berufen hätte, um so zu erreichen, daß die eigene Pflichtverletzung folgenlos bliebe (vgl. dazu auch Brych, DNotZ 1974, 413, 417/418). Die Beklagte hätte mithin bei sorgfältiger Wahrnehmung der Rechte der Kläger in jedem Fall ausschließen können, daß die Kläger die Erschließungskosten zweimal zu zahlen hatten: einmal an die F [REDACTED] GmbH als Teil des Festpreises und außerdem an die Gemeinde aufgrund der öffentlich-rechtlichen Beitragspflicht.

2. Zweite Baufortschrittsrate

Bei Auszahlung der zweiten Baufortschrittsrate (Rohinstallation einschließlich Innenputz) sollen nach Behauptung der Kläger Arbeiten im Wert von 12.658 DM noch nicht ausgeführt gewesen sein.

a) Das Berufungsgericht befaßt sich insoweit lediglich mit der unstreitigen Position "Verputzen des Treppenhauskopfes", die zur zweiten Baufortschrittsrate rechnet (Herstellungskosten: 407 DM). Da diese Putzarbeit nicht erbracht worden sei, habe die F [REDACTED] GmbH keinen

Anspruch auf Auszahlung der zweiten Baufortschrittsrate gehabt. Die Beklagte habe daher auf diese Rate überhaupt nichts zahlen dürfen. Der Klageanspruch sei insoweit dem Grunde nach gerechtfertigt. Die Klärung der streitigen Positionen könne dem Betragsverfahren überlassen bleiben.

b) Auch diese Erwägungen halten den Angriffen der Revision stand.

Dabei kann offen bleiben, ob die Beklagte - wie das Berufungsgericht meint - verpflichtet gewesen wäre, die Auszahlung der gesamten zweiten Baufortschrittsrate zu verweigern. Auch wenn man das im Hinblick auf den geringen Wert der bisher allein festgestellten nicht ausgeführten Restleistung verneint, hätte die Beklagte zumindest ein Zurückbehaltungsrecht in einer Höhe geltend machen müssen, die den Wert der ausstehenden Putzarbeit wesentlich überstiegen hätte (vgl. auch Senatsurteil BGHZ 73, 140, 145, zum Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln der Teilleistung). Nur so hätte auf die F [REDACTED] GmbH ein genügender Druck ausgeübt werden können, die noch ausstehende Restleistung zu erbringen.

c) Die Beklagte hat das Geld angewiesen, ohne ihrer Prüfungspflicht nachzukommen. Sie trifft der Vorwurf der Fahrlässigkeit. Sie hat daher für den Schaden einzustehen, der auf ihrer Pflichtverletzung beruht.

3. Dritte Baufortschrittsrate

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gab die Beklagte im Einverständnis mit dem klagenden Ehemann die dritte Baufortschrittsrate zur Zahlung frei, obwohl die Innentüren, die Holztritte der vom Keller zum Dachgeschoß führenden Fertigterre, die Handläufe der Treppe und die Holzverkleidung der Decke im Hauseingang noch fehlten. Der Freigabe war am 19. August 1976 eine gemeinsame Besprechung vorausgegangen, an der neben dem klagenden Ehemann u.a. Vertreter der F. [REDACTED] GmbH, der Firma P. [REDACTED] und der Beklagten teilgenommen hatten. Bei diesem Gespräch vertrat die Firma P. [REDACTED] die Ansicht, die Rate sei fällig; es sei unzweckmäßig, die noch ausstehenden Schreinerarbeiten vor der Durchführung weiterer Restarbeiten am Hause zu erbringen, da das zu einer Beschädigung der Holzteile führen könnte.

Das Berufungsgericht sieht in dieser Handlungsweise der Beklagten ebenfalls eine schuldhafte Pflichtverletzung.

b) Auch in diesem Punkt bleibt die Revision erfolglos.

aa) Die von den Klägern nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten zu erbringende Rate ist von der Beklagten zur Auszahlung freigegeben worden, obwohl ein wesentlicher Teil der Schreinerarbeiten noch ausstand und diese Rate daher noch nicht fällig war. Sie war weiter auch deswegen nicht fällig, weil die Beklagte den Abzug, den sie bei der 2. Rate hätte machen müssen, aber versäumt hatte, wenigstens bei der dritten Rate hätte nachholen müssen.

Rechtlich ohne Bedeutung ist es, ob die vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen einer möglichst zweckmäßigen Aufeinanderfolge der Arbeiten an den einzelnen Gewerken entsprachen. Auch wenn das nicht der Fall sein sollte, könnte die Fälligkeitsregelung des Vertrages nicht beiseite geschoben werden, nur weil eine andere Regelung technisch zweckmäßiger wäre.

Soweit sich die Revision auf die inzwischen erfolgte Änderung des Fälligkeitskataloges in § 3 Abs. 2 Nr. 2 MaBV beruft (vgl. 2. VO zur Änderung gewerberechtlicher Vorschriften vom 28. November 1979 - BGBl I 1979, 1988), ist das unerheblich. Der Sachverhalt ist hier allein nach den vertraglichen Abmachungen und dem zur Zeit der Vertragsabwicklung geltenden Recht zu beurteilen.

bb) Die Kläger und die F [REDACTED] GmbH haben bei keiner der gemeinsamen Besprechungen, die der Auszahlung der dritten Rate vorausgingen, die im Vertrag vorgesehenen Voraussetzungen für die Fälligkeit der dritten Baufortschrittsrate abgeändert. Das ergibt sich aus dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt, wenn auch das Berufungsgericht die daraus zu ziehende rechtliche Schlußfolgerung letztlich offen läßt. Auch wenn die Gesprächsteilnehmer in der einvernehmlichen Vorstellung auseinandergegangen sein sollten, die nächste Rate werde jetzt ohne weitere Baumaßnahmen ausgezahlt werden, so lag darin noch keine Änderung des notariellen Vertrages. Ein Abänderungsvertrag könnte nur angenommen werden, wenn die Vertragspartner den gemeinsamen Willen gehabt hätten, Bestimmungen des Ursprungsvertrags umzugestalten. Daran fehlt es; denn unstreitig hatte sich der Vertreter der Firma P [REDACTED] im Gesprächsverlauf mit seiner Meinung durchgesetzt, die

Schreiner- und Glaserrate sei bereits nach dem bestehenden Vertrag fällig.

cc) Indem die Beklagte die dritte Baufortschrittsrate überwies, obwohl die Voraussetzungen für die Fälligkeit dieser Rate nicht gegeben waren, hat sie ihre Pflichten aus dem Betreuervertrag mit der Klägerin schuldhaft verletzt. Daß der klagende Ehemann mit der Überweisung der Rate einverstanden war, ändert daran nichts.

4. Mitverschulden

Die Einwilligung des klagenden Ehemanns in die Auszahlung der Baufortschrittsraten fällt auch nicht als mitwirkendes Verschulden nach § 254 Abs. 1 BGB ins Gewicht. Es entspricht Sinn und Zweck des Betreuervertrages, daß im Verhältnis der Parteien die Beklagte den entstandenen Schaden allein trägt . Sie ist eingeschaltet worden, um dank ihrer größeren Erfahrung die Kläger vor solchen Gefahren zu schützen, wie sie sich infolge der verfrühten Ratenzahlungen verwirklicht haben; daher verbietet sich hier eine Schadensteilung.

5. Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage durfte das Berufungsgericht ein Grundurteil erlassen; denn es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, daß die Klage in irgendeiner Höhe Erfolg haben wird. Die Klärung aller streitigen Positionen auch soweit sie die erste Baufortschrittsrate betreffen, durfte das Berufungsgericht dem Betraysverfahren überlassen.

IV.

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

In dem weiteren Verfahren wird das Landgericht zu beachten haben, daß die Beklagte nicht für allen Schaden einzustehen hat, der infolge des Vermögensverfalls der F[REDACTED] GmbH und der Firma P[REDACTED] eingetreten ist, sondern nur haftet, soweit ein Schaden auf ihren (der Beklagten) Pflichtverletzungen beruht. Die Kläger können daher ihren Schaden nicht einfach durch einen Vergleich des vertraglichen Festpreises mit der ihnen durch die Fertigstellung des Hauses in Eigenregie entstandenen Kosten berechnen.

Vogt

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener