

6
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 823 Ad , 1134

Der Architekt hat im Rahmen des Verkehrserforderlichen und Zumutbaren mit darauf zu achten, daß Abbruch- oder Umbaumaßnahmen, die die Sicherheit der auf dem Baugrundstück lastenden Grundpfandrechte gefährden, nicht ohne Zustimmung der dinglichen Gläubiger durchgeführt werden. Bei Verletzung seiner Sorgfaltspflicht kann er den Grundpfandgläubigern schadensersatzpflichtig werden.

BGH, Urt.v. 28. Oktober 1975 - VI ZR 24/74 - OLG München

LG Kempten (Allgäu)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 24/74

URTEIL

Verkündet am

28. Oktober 1975

W a l z ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Richard Senta G [REDACTED],
G [REDACTED], V [REDACTED]straße 6,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] I [REDACTED] und T [REDACTED] GmbH,
M [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch den Geschäftsführer Bernhard K [REDACTED]
ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Prof. Dr. Nüßgens, Dunz, Scheffen und Dr. Steffen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 22. November 1973 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Firma E- A- H- GmbH & Co KG errichtete in den Jahren 1964 und 1965 auf dem S- in O- eine Kuranstalt. Sie übertrug im Herbst 1964 dem Beklagten die Architektenarbeiten einschließlich der Bauleitung. Zu dem Baukomplex der Kuranstalt gehörten auch vier Reihenhäuser auf den Flurstücken Nr. 156/3, 156/10, 156/11 und 156/12 der Gemarkung Oberstaufen, die, als der Beklagte beauftragt wurde, bereits im Rohbau errichtet und teilweise auch ausgebaut waren. Diese Häuser sollten umgebaut und in den Gesamtkomplex der Kuranstalt einbezogen werden.



Die Klägerin, die das Projekt finanzierte, erwarb im Herbst 1965 an den Grundstücken, auf denen die Häuser standen, verschiedene Grundschulden über insgesamt 440.000 DM. Wann sie die jeweiligen Grundschuldbriefe erhalten hat, ist streitig. Der Beklagte ließ von Ende Oktober bis Dezember 1965 die Dächer und die Obergeschosse der Häuser abtragen; sie wurden mit einem Notdach abgedeckt. Die Klägerin wußte hiervon nichts. Am 31. Januar 1966 kündigte die Bauherrin den Architektenvertrag fristlos. Im September 1966 wurde die Zwangsversteigerung der Grundstücke, an denen nicht weiter gearbeitet worden war, angeordnet, wobei die Klägerin mit ihren Grundschulden ausfiel. Sie ließ sich im November 1966 von der Bauherrin Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten "wegen des verbotswidrigen Abbruchs der Reihenhäuser" abtreten. Diese geriet in Vermögensverfall; die Eröffnung des Konkurses wurde mangels Masse abgelehnt, ihre Firma gelöscht.

Mit der Klage hat die Klägerin den Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von zunächst 440.000 DM und im Berufungsrechtszug noch 340.000 DM in Anspruch genommen. Sie hat behauptet, der Beklagte habe trotz Verbotes der Bauherrin die Häuser abgerissen und die Grundstücke dadurch so sehr entwertet, daß sie bei der Versteigerung mit ihren Grundschulden ausgefallen sei. Der Beklagte ist dem entgegengetreten. Er hat geltend gemacht, im Einverständnis der Bauherrin gehandelt zu haben. Die Häuser seien zudem bereits vor dem teilweisen Abriß entwertet gewesen. Klägerin und Bauherrin hätten überdies auf etwaige Schadensersatzansprüche verzichtet. Hilfsweise hat der Beklagte mit Gegenansprüchen, die

er aus der Abtretung zweier Grundschulden an die Klägerin herleitet, aufgerechnet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben und die Entscheidung über die Aufrechnung vorbehalten; für die Entscheidung im Betragsverfahren hat es den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe -----

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage aus §§ 823 Abs. 1, 823 Abs. 2 i.V.m. § 1134 BGB dem Grunde nach schon deshalb gerechtfertigt, weil der Beklagte durch die von ihm veranlaßte Teilmontage der Reihenhäuser jedenfalls die seinerzeit auf dem Flurstück 156/3 lastende Grundschuld von 10.000 DM ohne Einwilligung der Klägerin im Wert verschlechtert und wahrscheinlich ihren Ausfall mit dem Grundpfandrecht bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks herbeigeführt habe.

Das Berufungsgericht erwägt: Es könne dahinstehen, ob die Klägerin ihre Klage auch auf von der Bauherrin abgetretene Ansprüche stützen könne. Schon aus eigenem Recht stehe ihr ein Schadensersatzanspruch wegen Ver-

letzung ihrer Grundschulden zu. Ebenso könne für eine Entscheidung zum Klagegrund offen und dem Betragsverfahren überlassen bleiben, ob der Klägerin auch die übrigen Grundschulden, aus denen sie ihre Ersatzforderung von zuletzt 340.000 DM weiterhin herleite, ihr bereits z.Zt. der Demontage der Häuser zugestanden hätten und ihr auch insoweit vom Beklagten Schaden zugefügt worden sei. Jedenfalls die bezeichnete Grundschuld über 10.000 DM habe ihr zu diesem Zeitpunkt gehört; sie habe sie mit dem Zugang des Grundschuldbriefes am 30. Oktober, spätestens am 2. November 1965 erworben. Deshalb habe der Beklagte den Abbruch, durch den diese Grundschuld wertlos geworden sei, nicht ohne ihre Einwilligung durchführen dürfen (§ 823 Abs. 1, § 1134 BGB). Ob die Grundstückseigentümerin (Bauherrin) dem Abbruch zugestimmt habe, könne offen bleiben, weil deren Zustimmung die Einwilligung der Klägerin nicht habe ersetzen können. Der Beklagte habe auch fahrlässig gehandelt; er habe mit dinglicher Belastung des Grundstücks rechnen und sich über die Pfandgläubiger informieren müssen. Durch den Abbruch sei der Grundschuld "sehr wahrscheinlich" die vorhandene Deckung entzogen worden; nicht nur seien wesentliche Teile des betreffenden Hauses abgetragen worden, der Abbruch habe auch zur Zerstörung des stehengebliebenen Erdgeschosses infolge von Witterungseinflüssen beigetragen. Für den Schaden, der der Klägerin hieraus mit großer Wahrscheinlichkeit entstanden sei, habe der Beklagte einzustehen. Auf die Geltendmachung dieses Schadens habe die Klägerin durch ihre Erklärungen in ihrem Fernschreiben vom 30. November 1966 nicht verzichtet. Sofern dieses überhaupt einen Verzicht enthalte, betreffe er nur den Schadensersatzanspruch, den

die Klägerin von der Bauherrin durch die Abtretung vom 7. November 1966 erworben habe; auf einen der Klägerin aus eigenem Recht erwachsenen Anspruch habe sich das Schreiben nicht beziehen können, weil damals von einem solchen nicht die Rede gewesen sei.

II.

Mit diesen Ausführungen hat das Berufungsurteil gegenüber den Angriffen der Revision keinen Bestand.

1. Mit Erfolg rügt die Revision, ein Grundurteil habe nach § 304 ZPO schon deshalb nicht ergehen dürfen, weil das Berufungsurteil den Grund des Anspruchs nicht vollständig erledige.

Das Berufungsgericht durfte die Entscheidung darüber, ob und inwieweit über den Eingriff in die eine Grundschuld von 10.000 DM hinaus haftungsbegründende Eingriffe in weitere Rechtspositionen der Klägerin vorlagen, nicht dem Betragsverfahren überlassen; dies jedenfalls nicht, so lange es nicht über den von der Klägerin als weiteren selbständigen Klagegrund aus von der Bauherrin abgetretenen Rechten entschied. Damit behielt - auch von dem Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts aus - der Klagegrund aus abgeleitetem Recht Bedeutung für den Rechtsstreit jedenfalls insoweit, als sich ergeben sollte, daß im Zeitpunkt des Abbruchs noch nicht die Klägerin, sondern die Bauherrin Inhaberin der übrigen Grundschulden gewesen war, daher - wie behauptet - in deren Rechte, nicht in solche der Klägerin unzulässig eingegriffen worden war, so daß der Klägerin Ersatz-

ansprüche gegen den Beklagten wegen dieser Eingriffe allenfalls aus dem Recht der Bauherrin, nicht aber aus eigenem Recht zustehen konnten.

Solange somit das Berufungsgericht die Möglichkeit nicht ausschließen konnte, daß der nicht verschiedene Klagegrund zumindest für die Höhe der Klageforderung von Bedeutung sein konnte und deshalb im weiteren Verfahren auf diesen Klagegrund zurückgegangen werden mußte, erledigte seine Entscheidung den Streit über den Grund des Anspruchs nicht vollständig. Unter solchen Umständen durfte aber kein Grundurteil ergehen (vgl. BGH Urteil vom 9. Juli 1953 - III ZR 321/51 = LM ZPO § 304 Nr. 5; vom 28. Januar 1970 - V ZR 7/67 = VersR 1970, 376, 377; Stein/Jonas/Schumann/Leipold ZPO 19. Aufl. § 304 Anm. I 2 b Alpha). Ob das Berufungsgericht die Entscheidung über die Inhaberschaft an den Grundschulden auf den anderen Häusern dem Betragsverfahren überlassen konnte (vgl. dazu auch Senatsurteil vom 30. März 1955 - VI ZR 23/50 = VersR 1955, 342, 343), wenn es abgeleitete Ansprüche der Klägerin verneint haben würde, kann dahinstehen; dieses Verfahren war jedenfalls unzulässig, solange es über diesen Klagegrund nicht mitentschied.

2. Zur Abweisung der Klage ist das Revisionsgericht aufgrund des derzeitigen Sach- und Streitstandes nicht in der Lage, wenn auch dem Berufungsgericht in der Sache im Ergebnis nicht gefolgt werden kann.

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Verschlechterung von Grundstücken infolge bau-

licher Maßnahmen, durch die die Sicherheit auf ihm lastender Grundschulden gefährdet wird, Schadensersatzansprüche des Inhabers des Grundpfandrechts sowohl nach § 823 Abs. 1 BGB ("sonstiges Recht"; RGZ 73, 333, 335) als auch wegen einer Schutzgesetzverletzung nach § 823 Abs. 2 i.V.m. § 1134, 1192 BGB (RG WarnRspr. 1910 Nr. 281; JW 1909, 416; 1936, 3234; Staudinger/Scherübel BGB 11. Aufl. § 1134 Rdnr. 8 m.w.Nachw.) auslösen kann, wenn der Grundschuldgläubiger diesen Maßnahmen nicht zugestimmt hat. Ein etwaiges Einverständnis des Grundstückseigentümers oder gar sein Auftrag nimmt solchen Eingriffen nicht die Rechtswidrigkeit gegenüber dem Grundpfandgläubiger. Nicht zu beanstanden ist ferner die Auffassung, daß der Beklagte objektiv in die so geschützte Grundschuld der Klägerin auf jenem Grundstück dadurch eingegriffen hat, daß er ohne ihr Einverständnis Dach- und Obergeschoß des Hauses hat abtragen lassen. Selbst wenn, wie er behauptet hat, das Grundstück entgegen der Annahme des Berufungsgerichts schon in seinem damaligen Zustand überbelastet, die Grundschuld nach ihrem Rang hinter zwei Hypotheken mithin bereits hierdurch gefährdet war, so mußte die Klägerin nicht etwa schon deshalb einen solchen Eingriff in die Substanz des ihr verhafteten Grundstücks und die damit verbundene weitere Gefährdung ihrer Sicherheit hinnehmen; dieser Umstand kann allenfalls bei der Schadensberechnung, nicht aber für die Rechtswidrigkeit des Eingriffs in ihre Rechte eine Rolle spielen.

Ebensowenig ist es im Streitfall für die Frage, ob die Klägerin den Baumaßnahmen zustimmen mußte, von Bedeutung, daß diese Teil einer Gesamtkonzeption gewesen

sein sollen, die der wirtschaftlichen Verbesserung des Gesamtkomplexes der Kuranstalt (Sichtverbesserung, Ausbau der Obergeschosse als Schwimmbäder) gedient haben mögen. Damit wurde die Gefährdung der Sicherheit nicht geringer, da diese nicht auf dem Gesamtkomplex, sondern auf jenem Hausgrundstück lastete und ihr jedenfalls bei dessen Verwertung, die grundsätzlich als Einzelgrundstück zu erfolgen hatte, die wirtschaftlichen Vorteile solcher Gesamtkonzeption nicht notwendig zugute kamen. Schon deshalb kann auch dahingestellt bleiben, ob und unter welchen Voraussetzungen eine nur vorübergehende Verschlechterung des Grundstücks durch bloße Umbauten von den Pfandgläubigern auch ohne Zustimmung hingenommen werden muß (vgl. dazu Staudinger/Scherübel aaO § 1133 Rdn. 2, 3; Turnau/Förster, Liegenschaftsrecht I 3. Aufl. § 1133 Anm. 1 c; demgegenüber Soergel/Baur BGB 10. Aufl. § 1134 Rdnr. 2; Planck/Strecker BGB 4. Aufl. § 1133 Anm. II 2; siehe auch RG WarnRspr. 1934, 119, 125). Für eine solche zeitlich nur begrenzte Gefährdung der Sicherheit fehlt es an ausreichendem Anhalt.

aa) Entgegen der Auffassung der Revision ist ferner rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der Klägerin aus der Verletzung ihrer dinglichen Rechte selbst für den Fall bejaht, daß der Beklagte den Abbruch gegen den Willen der Grundstückseigentümerin (Bauherrin) veranlaßt hätte, daher auch von dieser wegen Verletzung von Eigentumsrechten ersatzpflichtig gemacht werden könnte. Etwaige Probleme, die sich bei

Konkurrenz unverbundener Ersatzansprüche von Eigentü-
mer und dinglichen Gläubigern wegen eines Eingriffs
in ihre Rechte durch Verschlechterung desselben Grund-
stücks im Blick auf eine doppelte Inanspruchnahme des
Schädigers ergeben können (vgl. dazu Westermann, Sachen-
recht 5. Aufl. § 100 I 1 S. 498; Staudinger/Scherübel
aaO § 1134 Rdnr. 8), stellen sich nicht, wenn sich deren
Ansprüche in Bezug auf den zu ersetzenden Schaden nicht
ganz oder teilweise decken, sondern es wie im Streitfall
allein um den eigenen Ausfall im Zwangsversteigerungsver-
fahren geht. Hier kommt ferner hinzu, daß sich die et-
waigen Ersatzansprüche von Grundstückseigentümerin
(Bauherrin) und Grundpfandgläubiger (Klägerin) gegen den
Beklagten unstreitig durch die Abtretung in der Hand der
Klägerin vereinigt haben, so daß auch aus diesem Grunde
eine Doppelbelastung des Schädigers mit demselben Scha-
den nicht zu befürchten ist.

bb) Die Revision meint, da der Beklagte nicht aus
eigener Initiative, sondern als Architekt nach den
Weisungen der Grundstückseigentümerin als deren "Er-
füllungsgehilfe" inbezug auf deren Pflichten aus
§ 1134 BGB gehandelt habe, habe durch solche Baumaß-
nahmen nicht er, sondern allenfalls jene in die ding-
lichen Rechte der Klägerin eingegriffen; der Beklagte
sei nicht "Dritter" i.S. von § 1134 BGB. Dem kann sich
der Senat nicht anschließen.

Diese Sicht der Revision unterschätzt zunächst
die selbständige Stellung des Beklagten als Architekt
und Bauleiter bei der Durchführung des Bauvorhabens
Schloßberg (vgl. dazu etwa Roth/Gaber, Kommentar zum

Vertragsrecht und zur Gebührenordnung für Architekten 10. Aufl. S. 112; Herding/Schmalzl, Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen 2. Aufl. S. 394 ff; 404; Bindhardt, Die Haftung des Architekten, 7. Aufl. S. 110 ff). Im übrigen ist für die Frage, wer in die Grundschild der Klägerin eingegriffen, ein zu ihren Gunsten erlassenes Schutzgesetz verletzt hat und gemäß § 1134 BGB auf Unterlassung verklagt werden kann, weder allein die größere oder geringere wirtschaftliche oder personelle Abhängigkeit des Verletzers von einem Dritten, noch ausschließlich entscheidend, zu wessen Nutzen oder auf wessen Veranlassung ein Eingriff vorgenommen wird; das ist u.a. in §§ 830 Abs. 2, 831 Abs. 1 Satz 1 BGB deutlich gemacht. Daß der Beklagte durch sein Handeln oder Unterlassen das Recht verletzt, gegen das Schutzgesetz verstoßen hat, kann nicht zweifelhaft sein.

b) Dagegen kann dem Berufungsgericht nicht auch darin gefolgt werden, wenn es bereits aufgrund des festgestellten Sachverhalts einen seine Haftung begründenden Verstoß des Beklagten gegen Sorgfaltspflichten bejaht, die ihm bei der Durchführung des Bauvorhabens durch §§ 823 Abs. 1, 1134 BGB gegenüber den dinglichen Gläubigern der Baugrundstücke auferlegt waren.

aa) Allerdings entspricht es der Stellung und dem Einfluß des Architekten, nicht nur zu verhindern, daß das von ihm betreute Bauvorhaben die geschützten Rechte an benachbarten Grundstücken, etwa durch Bau über die Grenze oder durch unzulässige Vertiefung des Baugrundstücks verletzt; er muß im Rahmen des Verkehrserforderlichen

und Zumutbaren auch dafür sorgen, daß der Bau nicht gegen die dinglich abgesicherten Interessen der Grundpfandgläubiger des Baugrundstücks durchgeführt wird. Zwar kommt nach der Aufgabenverteilung zwischen Bauherrn und Architekten, die bei der Bestimmung und Abgrenzung auch der deliktischen Verantwortungsbereiche nicht außer Betracht bleiben kann, in erster Linie dem auftragerteilenden Grundstückseigentümer die Verantwortlichkeit für den Schutz dieser Interessen zu. Doch bedeutet es entgegen der Ansicht der Revision keine Überspannung der Sorgfaltsanforderungen, von einem Architekten, dem die Bauleitung übertragen ist, zu verlangen, bei Abbruch- oder Umbaumaßnahmen, die - wie gerade er aufgrund seiner Übersicht und Fachkunde beurteilen kann - den Verkehrswert des betroffenen Grundstücks zu verschlechtern geeignet sind, mit darauf zu achten, daß das geschützte Sicherungsinteresse dinglicher Gläubiger nicht übergangen wird. Solche Eingriffe bringen letztlich auch das Bauvorhaben, das "Architektenwerk" in Gefahr; in solchen Fällen muß der Architekt im Verhältnis zu seinem Auftraggeber als dessen "Sachwalter" (vgl. BGHZ 60, 1, 3) sein Verhalten auch unter solche rechtlichen Gesichtspunkte stellen. Diese von dem Architekten gegenüber seinem Bauherrn übernommene Rolle wirkt sich auch "nach außen" auf seine Pflichtenstellung gemäß §§ 823 Abs. 1, 1134 BGB aus. Auf fehlende Rechtskenntnisse über das Erfordernis einer Zustimmung dieser Gläubiger zu solchen Maßnahmen kann er sich dann grundsätzlich ebensowenig berufen wie ein Bauunternehmer oder Lieferant, der dem Haftungsverband solcher Rechte Werte entzieht (vgl. dazu etwa RGZ 73, 333, 336; RG WarnRspr. 1911 Nr. 268; 1915 Nr. 118); das muß ein Architekt wissen.

Welche Maßnahmen er ergreifen muß, um seiner Verantwortung für die Interessen der dinglichen Gläubiger gerecht zu werden, läßt sich nicht abstrakt ohne Ansehung des Einzelfalls festlegen; insoweit kommt es auf die näheren Umstände an. Grundsätzlich hat er eine erforderliche Zustimmung nicht selbst einzuholen. In der Regel kann er das dem Bauherrn überlassen, weil vornehmlich dessen dingliche Beziehungen zu den Grundpfandgläubigern betroffen sind. Etwas anderes kann sich jedoch aus dem Umfang der vom Architekten übernommenen Betreuungsaufgabe, insbesondere bei Übernahme der Finanzierung des Bauvorhabens, oder etwa dann ergeben, wenn er aufgrund besonderer Umstände ernsthaft daran zweifeln muß, daß der Bauherr seine dinglichen Gläubiger von dem Vorhaben hinreichend unterrichten wird.

bb) Voraussetzung für solche Vorsorge ist aber, daß der Architekt die Belastung des Grundstücks mit solchen Drittrechten kennt oder jedenfalls mit ihnen rechnen muß. Muß er davon ausgehen, daß das Grundstück belastet ist - damit, daß jedenfalls ein Neu- oder umfangreicher Umbau auf diese Weise finanziert ist, wird er in aller Regel zu rechnen haben, auch wenn er in die Finanzierung selbst nicht eingeschaltet ist - so hat er sich zwar gegebenenfalls wegen der Belastungen, ihres Umfangs und ihrer Gefährdung infolge des Vorhabens mit dem Bauherrn ins Benehmen zu setzen, bevor er die Baumaßnahmen, die die Interessen der dinglichen Gläubiger beeinträchtigen können, veranlaßt. Soweit jedoch dem Berufungsurteil die Auffassung zugrundeliegt, daß der Beklagte sich auch während der Abbruchmaßnahmen über Begründung und Veränderung der dinglichen Belastungen auf dem laufenden halten muß, kann ihm hierin

6

nicht gefolgt werden. Der Architekt kann, jedenfalls wenn nicht besondere Umstände dagegen sprechen, darauf vertrauen, daß der Grundstückseigentümer bzw. der von den Maßnahmen unterrichtete bisherige Realgläubiger vor Bestellung eines solchen Rechts bzw. der Abtretung an ihn nach Beginn der Arbeiten nichts unternimmt, was das Bauvorhaben durch Versagung der Zustimmung des in Aussicht genommenen Neugläubigers gefährden könnte, diesen insbesondere über das Bauvorhaben unterrichtet, so daß von dessen Einverständnis ausgegangen werden kann, wenn er bei Erwerb der Sicherheit nichts Gegenteiliges bekundet. Deshalb wird die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte in Bezug auf die Grundschild der Klägerin auf jenem Hausgrundstück seiner Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen sei, durch den bisher festgestellten Sachverhalt nicht getragen. Danach stand diese Grundschild bei Beginn der Abbruchmaßnahmen (28. Oktober 1965) noch der Grundstückseigentümerin als Eigentümergrundschild zu; der Rechtsübergang auf die Klägerin ist erst während der Bauarbeiten, am 30. Oktober oder 2. November 1965 vollzogen worden.

Freilich war auch für den Beklagten ersichtlich, daß die Bauherrin die für sich bestellte Grundschild zur Finanzierung des Bauvorhabens einsetzen würde. Zudem hatte sie bei Beginn der Umbauarbeiten die zum Erwerb der Grundschild durch die Klägerin erforderlichen Erklärungen bereits abgegeben; um die Abtretung zu vollenden, fehlte es lediglich an der Aushändigung des vom Notar am 29. Oktober 1965 abgesandten Briefes. Ob die Klägerin bei Beginn der Bauarbeiten damit bereits

eine durch § 1134 BGB geschützte Anwartschaft besessen hat (vgl. RG JW 1936, 3234), kann offen bleiben. Trifft die Behauptung des Beklagten zu, daß die Bauherrin den Abbruch der Häuser veranlaßt hat, dann durfte er mangels besonderer Gründe für eine andere Annahme darauf vertrauen, daß diese die Klägerin über das Vorhaben unterrichtet und die Klägerin hiergegen nichts einzuwenden hatte; dies selbst dann, wenn der Auftrag erst nach Abschluß des Übertragungsvertrages, jedoch in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit diesem erteilt sein sollte. Denn die Bauherrin hatte nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin die Genehmigung zu dem geplanten Abbruch bis dahin nur mit Rücksicht auf die Realgläubiger verweigert, so daß der Beklagte davon ausgehen durfte, daß sie über die Bedeutung des Umbaus für deren Rechte im Klaren war. Bei der Beurteilung seiner Sorgfaltspflicht kann das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherrn und Architekt nicht unberücksichtigt bleiben. Es würde mit der Stellung des Beklagten nicht im Einklang stehen und die an ihn zu stellenden Sorgfaltsanforderungen überspannen, wollte man von ihm verlangen, sein Verhältnis zu der Bauherrin im Interesse der Realgläubiger mit einem Mißtrauen zu belasten, für das ihm deren Verhalten keinen Anlaß gegeben hat.

Anderes hätte zu gelten, wenn er selbst in die Übertragung der Grundschuld auf die Klägerin im Rahmen einer etwa von ihm übernommenen Betreuung der Finanzierung des Bauvorhabens eingeschaltet gewesen sein oder wenn die Bauherrin, wie die Klägerin behauptet hat, dem Umbauvorhaben ihre Zustimmung entzogen und der Beklagte gegen ihren Willen den Abbruch

veranlaßt haben sollte. In diesem Fall würde einem Vertrauen des Beklagten in das Einverständnis mit diesen Arbeiten die Grundlage fehlen. Da er aufgrund der von ihm zu verlangenden Erkundigung vor Beginn mit diesen Arbeiten hätte erkennen müssen, daß mit einem Erwerb der Grundschild durch die Klägerin vor Vollendung der Baumaßnahmen zu rechnen war, hätte er sich schon aus diesem Grunde ihres Einverständnisses versichern müssen.

Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es daher auch insoweit, als die Klägerin Ansprüche aus eigenem Recht verfolgt, u.a. darauf an, ob eine Zustimmung der Bauherrin zu dem Bauvorhaben vorgelegen hat. Das Berufungsgericht hat hierzu - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bisher keine Feststellung getroffen. Insoweit trifft die Klägerin die Beweislast für das Fehlen einer Zustimmung als Voraussetzung für eine von ihr nachzuweisende Sorgfaltspflichtverletzung des Beklagten.

III.

Die Sache muß daher vor dem Berufungsgericht nach Maßgabe der vorstehenden Erwägungen erneut verhandelt werden. Daher erübrigt sich ein Eingehen auf die Verfahrensrügen der Revision gegen die Annahme eines Schadens, die Verneinung eines Anspruchsverzichts sowie den Vorbehalt der Aufrechnung. Die Parteien haben Gelegenheit, ihre Standpunkte hierzu in der wiedereröffneten Tatsacheninstanz erneut vorzutragen.

Dr. Weber

Nußgens

Dunz

Scheffen

Dr. Steffen