

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 242 Be, 276 Fa, Fb; II.WoBauG §§ 54, 56

Der Bauherr eines Kaufeigenheims kann einem Bewerber gegenüber schon während der Vertragsverhandlungen zur Offenbarung seiner Selbstkosten verpflichtet sein.

BGH, Urt. v. 14. November 1969 - V ZR 124/66 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_124/66

URTEIL

Verkündet am

14. November 1969
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Justizobersekretärs Günter L [REDACTED],
W [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Architekten Johann Wilhelm V [REDACTED],
U [REDACTED], P [REDACTED]allee [REDACTED],

2. den Kaufmann Werner S c h l [REDACTED],
St [REDACTED], jetzt: D [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 20. Mai 1966 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau haben von den Beklagten nach vorangegangenem notariellem Vorvertrag vom 7. April 1962 ("Bauherren-Bewerber-Vertrag") durch notariellen Vertrag vom 5. Februar 1964 ("Kauf- und Übereignungsvertrag") ein mit einem Vorratseigenheim bebautes Grundstück zu je 1/2 Miteigentum als Heimstätte erworben.

Der von den Käufern über die Belastungsübernahme (77 000 DM) hinaus zu erbringende Kaufpreis-



teil (Eigenleistung) wurde im Vorvertrag mit 18 000 DM beziffert; diesen Betrag hat der Kläger 1962 geleistet. Der Hauptvertrag beziffert den Kaufpreis auf 95 000 DM (§ 2) und bestimmt über die Eigenleistung in § 3 Abs. 2:

"Im übrigen wird der Kaufpreis wie folgt belegt:

Durch bares Eigenkapital, welches bereits voll bezahlt ist und durch die noch zu erwartende Umsatzsteuerrückvergütung, die bei der Ermittlung des Kaufpreises mit berücksichtigt worden ist. Diese Umsatzsteuerrückvergütung wird daher vorsorglich an Verkäufer abgetreten."

Die Beklagten haben eine Umsatzsteuerrückvergütung in Höhe von 2 575,21 DM erhalten.

Mit der Klage begehrt der Kläger von den Beklagten als Gesamtschuldnern die Zahlung dieses Betrages nebst Zins an ihn, weil die Beklagten insoweit über ihre Selbstkosten hinaus bereichert seien, deren Überschreitung gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen verstoße, und er darüber von den Beklagten getäuscht worden sei.

Das Landgericht hat der Klage mit Einschränkung im Zinspunkt stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie als unbegründet abgewiesen.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des

landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht verneint den eingeklagten Bereicherungsanspruch, weil es den Vertrag im Gegensatz zum Landgericht im Sinne eines Verbleibs der Umsatzsteuerrückvergütung bei den Beklagten auslegt: Der Kläger habe den im Vor- und Hauptvertrag bezifferten Kaufpreis (18 000 DM bar + 77 000 DM Lastenübernahme = 95 000 DM) bei Abschluß des Hauptvertrags bereits voll erbracht gehabt, und dies sei ihm (damals) bekannt gewesen. Deshalb sei die in § 3 Abs. 2 des Hauptvertrags vereinbarte Zuweisung der Rückvergütung an die Beklagten so zu verstehen, daß sie diesen zusätzlich zustehen solle. So erkläre sich auch, daß dieser Anspruch vom Kläger an die Beklagten und nicht von den Beklagten an den Kläger abgetreten worden sei. Dem Kläger sei diese Bedeutung des § 3 nach seinen eigenen Erklärungen bei seiner Anhörung vor dem Landgericht auch durchaus klar gewesen. Der Hinweis in einer Fußnote des dem amtlichen Vertragsmuster entsprechenden Hauptvertrags auf die Maßgeblichkeit der Schlußabrechnung für die Kaufpreisbemessung (Fußnote 5 zur Überschrift von § 2) setze

den hier nicht gegebenen Fall voraus, daß im Vorvertrag keine Vereinbarungen über den Kaufpreis getroffen seien; auch bei einem Schweigen des Vorvertrags ginge die bestimmte Kaufpreisregelung in § 2 des Hauptvertrags gegenüber der Fußnote vor. Die Steuerrückvergütung, auf die der Ausgeber bzw. der Träger, jedenfalls aber nicht der Erwerber der Heimstätte einen gesetzlichen Anspruch habe, stelle keinen Teil des Kaufpreises dar, sondern bewirke nur, daß sich die Unkosten für den Bauherrn entsprechend verringerten.

Der Klaganspruch lasse sich auch nicht aus dem Zweck der gesetzlichen Bestimmungen über die Anlegung einer Reichsheimstätte und die Bewilligung öffentlicher Mittel ableiten. Allerdings solle danach die Umsatzsteuerrückvergütung letztthin dem Erwerber der Heimstätte zugute kommen. Aber das Heimstättenrecht (§ 34 Abs. 1 Reichsheimstättengesetz, § 39 DV zum Umsatzsteuergesetz) kenne keine Kaufpreisbeschränkungen. Das Recht des sozialen Wohnungsbaues gebiete zwar (öffentlich-rechtlich) dem Bauherrn für die Übertragung eines Kaufeigenheims die Vereinbarung eines angemessenen, im wesentlichen in der Selbstkostendeckung bestehenden Kaufpreises und die Benutzung des amtlich vorgeschriebenen Vertragstextes; aber daraus ergebe sich weder ein (privatrechtlicher) Anspruch des Erwerbers (kraft Gesetzes oder durch Vertrag zugunsten Dritter) noch die Nichtigkeit einer dagegen verstoßenden Kaufpreisvereinbarung (nach § 134 BGB) oder eine entsprechende Änderung des Kaufvertragsinhalts.

Daß der von den Beklagten stammende Text des Vorvertrags dem amtlichen Formular nicht voll entspreche und die Beklagten den Kläger hierüber nach dessen Behauptung arglistig getäuscht hätten, sei unerheblich, weil es für eine Nichtigkeit des Vertrags (§ 123 BGB) an einer Anfechtung des Klägers und für einen Schadensersatzanspruch (aus § 826 BGB) am Nachweis eines durch die Täuschung verursachten Schadens des Klägers fehle.

II.

Ein Vertragsanspruch auf Anrechnung der Umsatzsteuerrückvergütung, der den eingeklagten Anspruch als Erfüllungs- oder Bereicherungsanspruch begründen könnte, ist allerdings vom Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum verneint worden.

a) Zwar hat der Kläger in § 3 Abs. 1 des Kaufvertrags die durch Grundpfandrechte gesicherten Darlehensschulden der Beklagten übernommen. Darunter befinden sich nach dem Vortrag der Revision auch die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 20. November 1961 zwischen den Beklagten und der Wohnungsbauförderungsbaumanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (WfA), die dem Schuldner in § 4 Abs. 3 auferlegen, "bei der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung auf die Bewerber die vom Minister für Wiederaufbau vorgeschriebenen Musterverträge zu verwenden"; in dem von den Beklagten stammenden Text

des Vorvertrags zwischen den Parteien fehlt die im amtlichen Text (§ 7 Abs. 1) enthaltene Bestimmung (Kostendeckungsklausel):

"Der Kaufpreis soll den Betrag nicht übersteigen, der vom Träger für Grunderwerb und Erschließung sowie Aufbau und Einrichtung und anteilig für Gemeinschaftsanlagen aufgewendet werden soll."

Aber durch die Übernahme der Darlehensschuld gegenüber der öffentlichen Hand ist der Kläger entgegen der Meinung der Revision nicht auch in die sonstigen Bestimmungen des Darlehensvertrags zwischen den Beklagten und dem Kreditgeber eingetreten mit der Wirkung, daß ihm "die Ansprüche" aus diesem Darlehensvertrag zustehen sollten. Im übrigen ist nicht erkennbar, wie auf diesem Weg nicht nur Ansprüche der Beklagten gegen den Kreditgeber, sondern auch Ansprüche des Kreditgebers gegen die Beklagten sollten auf den Kläger übergehen können.

b) Mit der Revision ist davon auszugehen, daß die Bestimmungen über die Gewährung öffentlicher Mittel im Wohnungsbau darauf abzielen, die Vorteile aus dieser Mittelgewährung dem Erwerber des Familienheims zufließen zu lassen, und daß diesem Ziel auch und gerade die im Darlehensvertrag vom 20. November 1961 (§ 4 Abs. 3) enthaltene Verpflichtung der Beklagten dient, für Vor- und Hauptvertrag das vorgeschriebene Muster zu verwenden, also auch die Kostendeckungsklausel mit dem Kläger zu vereinbaren (vgl. da-

zu den von der Revision zitierten Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25. Februar 1958, MinBl. NRW Ausg. A 1958 S. 474 ff mit Anl. III a - Träger-Bewerber-Vertrag - S. 546 sowie Anl. VI Nr. 23, S. 558, 570; ferner Nr. 53 Abs. 3 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WBF 1957 - des Landes in der ab 1. Mai 1960 geltenden Fassung, MinBl. NRW Ausg. A 1960 S. 1151, 1179). Hieraus ergibt sich aber entgegen der Meinung der Revision nicht, daß jener Darlehensvertrag ein Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) wäre derart, daß Bestimmungen wie die Kostendeckungsklausel auch für den Erwerber, hier den Kläger (und seine Ehefrau), einen unmittelbaren Anspruch gegen den Darlehensnehmer, hier die Beklagten, begründet hätten: Allerdings handelt es sich bei dem - formularmäßigen - Darlehensvertrag vom 20. November 1961 um einen typischen Vertrag, der im Bereich anderer Oberlandesgerichte Anwendung findet; das Revisionsgericht hat deshalb seine Auslegung frei nachzuprüfen. Die Prüfung ergibt jedoch, daß die Verneinung eines Vertrags zugunsten Dritter zutrifft. Der Darlehensvertrag ergibt in seinem Text keinen Anhaltspunkt dafür, daß er im genannten Punkt ein Vertrag zugunsten Dritter sein soll. Er ist vielmehr seinem ganzen Inhalt nach auf das Verhältnis zwischen Kreditgeber (WfA) und erstem Kreditnehmer (Beklagte) zugeschnitten; mit ganz wenigen Ausnahmen (außer § 4 Abs. 3 - Mustervertragsverwendung - etwa § 10: Schlußabrechnung) passen seine Bestimmungen schon ihrem Inhalt nach nicht für einen Vertrag zugunsten Dritter (der Erwerber). Deshalb wäre bei Abfassung

des - ebenfalls amtlichen - Darlehensvertragsmusters sowie beim Abschluß des konkreten Einzelvertrags aller Anlaß gewesen, bei den wenigen dafür in Betracht kommenden Vertragsbestimmungen die Rechtsbegründung zugunsten der Dritten durch einen Zusatz im Text ausdrücklich klarzustellen, wenn eine solche Rechtsbegründung gewollt gewesen wäre.

Im übrigen hat der Gesetzgeber dem Bedürfnis nach Schutz des Eigenheimerwerbers durch §§ 54,56 des II. WoBauG hinreichend Rechnung getragen (dazu unter III).

c) Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch gegen die Auslegung, die das Berufungsgericht der Rückvergütungsklausel im Hauptvertrag der Parteien (§ 3 Abs. 2) gegeben hat. Diese Klausel ist - unbeschadet des Formularcharakters auch dieses Vertrags im übrigen - eine Individualvereinbarung, deren Auslegung im Revisionsrechtszug nur auf Verstoß gegen Auslegungsgrundsätze nachgeprüft werden kann. Ein solcher Verstoß liegt nicht vor.

Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, daß dem Kläger (und seiner Ehefrau) von vornherein kein Anspruch auf Umsatzsteuerrückvergütung zustand. Nach der Grundnorm des § 34 Reichsheimstättengesetz in der Fassung vom 25. November 1937 (RGBl. I 1291) waren alle zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte

und Verhandlungen von Steuern befreit. Hieraus ergibt sich ein Rückvergütungsanspruch des Klägers (und seiner Ehefrau) deshalb nicht, weil im vorliegenden Fall nicht eigene Umsätze des Klägers (oder seiner Ehefrau) oder Umsätze anderer Personen an sie in Frage stehen, sondern solche der Beklagten oder ihrer Lieferanten. Nach der jene Grundnorm konkretisierenden Vorschrift des § 49 der Durchführungsbestimmungen zum Umsatzsteuergesetz (UStDB) in der Fassung vom 1. September 1951 BGBl. I 796, die an die Stelle des § 35 der UStDB vom 17. Oktober 1934 (RGBl. I 947) getreten war (und jetzt durch das Steueränderungsgesetz 1966 vom 23. Dezember 1966, BGBl. I 702, aufgehoben wurde), waren in bestimmtem Umfang umsatzsteuerfrei die Umsätze der Ausgeber der Heimstätten (Abs. 1 Nr. 2) sowie die Umsätze von Unternehmern an diese Stellen (vgl. Abs. 3). Die 12. Änderungsverordnung vom 8. September 1961 (BGBl. I 1660) dehnte diese Steuerfreiheit in persönlicher Hinsicht aus auf die Umsätze der Kleinsiedlungsträger im Sinne des § 58 Abs. 1 des II. WoBauG und der Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Abs. 2 des II. WoBauG (Abs. 1 Nr. 2). Der (durch die Änderungsverordnung von 1961 nicht geänderte) Absatz 3 des § 49 aaO bestimmte die Durchführung der Steuerbefreiung derart, daß "diesen Stellen" unter gewissen Voraussetzungen ein entsprechender Betrag vergütet wurde. Auch diese Ausführungsbestimmung gewährt nach ihrem eindeutigen Wortlaut den Rückvergütungsanspruch nicht dem Erwerber der Heimstätte (hier dem Kläger und seiner Ehefrau), sondern einem Vorbesitzer. Allerdings war

auch bei der Umsatzsteuerrückvergütung, ebenso wie bei den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, davon auszugehen, daß es letzten Endes der das Heim für seine Familie Erwerbende ist, dem die Vergünstigung zugute kommen sollte. Aber dieses Ziel wurde im allgemeinen dadurch erreicht, daß die Kosten des Veräußerers gesenkt wurden und dieser zur Weitergabe der Kostensenkung an den Erwerber angehalten wurde, sei es durch eine Kostendeckungsklausel im öffentlich-rechtlichen Kreditbewilligungsbescheid oder im privatrechtlichen Darlehensvertrag (oben a; über deren Verhältnis zueinander vgl. BGHZ 40, 206 und Urteil vom 25. März 1968 III ZR 123/65), sei es durch das gesetzliche Gebot eines angemessenen Preises im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62, WM 1965, 674) oder das Gebot der angemessenen Bedingungen in §§ 54, 56 des II. WoBauG (dazu neuerdings § 54 a in der Fassung des WoBauÄndG 1965 vom 24. August 1965, BGBl. I 945).

Was die im vorliegenden Fall vereinbarte Rückvergütungsklausel betrifft (§ 3 Abs. 2 des Hauptvertrags), so ist die vom Tatrichter vorgenommene Auslegung möglich. Wenn er davon spricht, die Rückvergütung solle dem Beklagten "zusätzlich" zustehen, so meint er damit angesichts der von ihm richtig erkannten gesetzlichen Zuordnung des Rückvergütungsanspruchs zum Vorbesitzer ersichtlich als Vertragsinhalt, daß die Rückvergütung neben den vollen vom Kläger (und seiner Ehefrau) geleisteten 95 000 DM den Beklagten verblei-

ben solle. Diese Vertragsauslegung, für die das Oberlandesgericht auch die eigenen Erklärungen des Klägers vor dem Landgericht heranzieht, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Im übrigen versucht die Revision, ihre eigene Würdigung an die Stelle der Würdigung des Tatrichters zu setzen. Das ist in diesem Rechtszug unbeachtlich.

III.

Die Verneinung eines Schadensersatzanspruchs im Klagumfang kann dagegen mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

a) Das Berufungsgericht unterstellt zugunsten des Klägers, daß ihm die Beklagten zielbewußt die Übereinstimmung des Vorvertragstextes mit dem amtlichen Formular vorgespiegelt haben, daß sie hiermit darauf hingesteuert haben, sich einen ihnen bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel an sich nicht zustehenden Gewinn zu sichern, und daß dieses Verhalten im Sinne von § 826 BGB gegen die guten Sitten verstößt. Es verneint jedoch den Eintritt eines hierdurch verursachten Schadens; denn die Beklagten hätten sich auch dann, wenn sie mit offenen Karten gespielt, das heißt dem Kläger die Textabweichung und den ihre Selbstkosten mindernden Charakter der Umsatzsteuerrückvergütung bekanntgegeben hätten, nicht auf den Abschluß eines Vertrags eingelassen, in wel-

chem die Steuerrückvergütung dem Kläger (und seiner Ehefrau) zugesprochen worden wäre.

Diese Erwägung übersieht, daß die Beklagten in der Frage, welchen Inhalt sie einem Vertrag mit dem Kläger geben wollten, nicht frei waren. Vielmehr waren sie durch das Gesetz, nämlich § 56 des II. WoBauG (in der insoweit 1961 nicht veränderten Fassung von 1956), dem Kläger gegenüber zum Abschluß eines Veräußerungsvertrags über das Kaufeigenheim zu angemessenen Bedingungen dann verpflichtet, wenn der Kläger ein geeigneter Bewerber (§ 55 aaO) war und kein wichtiger Grund zur Ablehnung in seiner Person oder seinen Verhältnissen vorlag. Daß diese Veräußerungsverpflichtung - trotz ihrer öffentlich-rechtlichen Herkunft - eine im ordentlichen Rechtsweg verfolgbare bürgerlich-rechtliche Verpflichtung des Bauherrn darstellt, hat der Senat bereits im Urteil vom 1. Juli 1966, V ZR 167/65 (WM 1966, 1086) ausgesprochen. Gläubiger dieses auf Gesetz beruhenden Anspruchs ist nach Sinn und Zweck der Vorschrift - anders als bei dem im Darlehensvertrag zwischen der öffentlichen Hand und dem Bauherrn begründeten Vertragsabschlußanspruch (oben II b) - der Eigenheimbewerber selbst, also hier der Kläger (und seine Ehefrau).

Diesen gesetzlichen Abschlußzwang hat der Tatrichter erkennbar übersehen. Hierin liegt ein sachlich-rechtlicher Rechtsirrtum, den das Revisionsgericht von Amts wegen zu beachten hat. Auf diesem Rechtsirrtum kann das angefochtene Urteil beruhen.

Denn mangels bisher ersichtlicher Anhaltspunkte für eine Nichteignung des Klägers im Sinne von § 55 aaO oder für einen wichtigen Ablehnungsgrund im Sinne von § 56 aaO besteht die Möglichkeit, daß das Berufungsgericht nicht nur angenommen hätte, die Beklagten seien dem Kläger gegenüber zum Abschluß eines Vertrags mit Anrechnung des Steuer-rückvergütungsbetrags auf den Kaufpreis verpflichtet gewesen, sondern weiter, sie wären bei "Offenlegung ihrer Karten" dieser Pflicht auch durch entsprechende Gestaltung des Vertragsinhalts nachgekommen, hätten also dem Kläger den Rückvergütungsbetrag durch Anrechnung auf die 18 000 DM und daher Rückzahlung einer entsprechenden Summe gutgebracht. In diesem Fall stünde der Kläger um den Klagbetrag besser, als er nach dem Inhalt des tatsächlich abgeschlossenen Vertrags steht, und wäre deshalb in dieser Höhe geschädigt.

b) Auch wenn ein vorsätzliches Handeln der Beklagten in der angeführten Richtung nicht nachgewiesen wird, ist die Bejahung eines Schadens und eine Ersatzpflicht der Beklagten nicht von vornherein ausgeschlossen. In Betracht kommt dann eine Haftung aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen, wofür fahrlässiges Handeln genügt. Ein solches schuldhaftes Verhalten der Beklagten könnte darin bestehen, daß sie den Kläger bei den Vertragsverhandlungen nicht von sich aus über den wahren, nämlich um den Rückvergütungsbetrag sich mindernden Umfang ihrer Selbstkosten aufgeklärt haben:

Zwar ist ein Verkäufer im Regelfall nicht verpflichtet, den Käufer über seine Selbstkosten aufzuklären, die Preiskalkulation ist vielmehr eine interne Angelegenheit des Verkäufers. Eine andere Betrachtungsweise ist jedoch geboten bei der Veräußerung von Kaufeigenheimen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Hier fordern gesetzliche Sonderbestimmungen und ihnen folgende Musterverträge in weitem Umfang die Ausrichtung des Erwerbspreises nach den Selbstkosten des veräußernden Bauherrn. Aus diesem Grunde geht hier die Frage, wie hoch die Selbstkosten des Veräußerers sind, nicht nur intern diesen, sondern wesentlich auch den Erwerber an.

Für bestehende Vertragsverhältnisse ist eine Auskunftspflicht des einen Partners gegenüber dem anderen auf Grund des § 242 BGB in weitem Umfang dort anerkannt, wo der eine Teil entschuldbar über Bestehen und Umfang seines Rechts ungewiß und insoweit auf den andern Teil angewiesen ist, dieser aber unschwer Auskunft geben kann. Dies gilt insbesondere auch im Verhältnis zwischen dem bauenden Wohnungsunternehmen und dem Erwerber eines Eigenheimes: der erkennende Senat hat dort, wo der Umfang der Zahlungspflicht des Erwerbers von der Höhe der Gestehungskosten des veräußernden Bauherrn abhängt, eine Pflicht des Veräußerers bejaht, dem Erwerber die Unterlagen für die Selbstkosten nebst Bauzinsen, die Aufstellung über Rückstellungen sowie bei einer Mehrheit von Häusern die Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Häu-

ser offenzulegen (Urteil vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62, LM BGB § 313 Nr. 24 = WM 1965, 674; Urteil vom 19. Mai 1967, V ZR 24/66, LM BGB § 346 Nr. 6 = WM 1967, 660).

Eine Aufklärungspflicht (vgl. § 276 BGB) ist über bereits bestehende Vertragsverhältnisse hinaus in Fällen wie dem vorliegenden anzuerkennen, wo noch kein Vertragschluß, sondern erst Vertragsverhandlungen vorliegen, aber der Veräußerer kraft Gesetzes (§ 56 des II. WoBauG) dem Bewerber gegenüber verpflichtet sein kann, einen Kaufvertrag mit einem auf die Selbstkosten beschränkten Kaufpreis abzuschließen. Der soziale Schutzgedanke bei einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Kaufeigenheim reicht zwar nach der Rechtsprechung des Senats nicht aus, um eine Ausnahme vom Formerfordernis des § 313 BGB zu rechtfertigen (Urteil vom 16. Februar 1965 aaO). Die Frage der Aufklärungspflicht liegt jedoch anders. Sie ist im Hinblick auf jenen sozialen Schutzgedanken in Fällen wie dem vorliegenden bereits für die Zeit der bloßen Vertragsverhandlungen zu bejahen, wenn der Bewerber die Voraussetzungen des gesetzlichen Abschlußzwangs erfüllt (Eignung, Fehlen eines wichtigen Ablehnungsgrundes). Die Aufklärungspflicht geht ihrem Inhalt nach insofern noch über die genannte Auskunftspflicht bei schon bestehendem Vertrag hinaus, als sie nicht nur die Beantwortung von Fragen gebietet, sondern auch ein Offenbaren, ohne daß der Bewerber gefragt hat. Der II. Zivilsenat hat bei Vertragsverhandlungen grundsätzlich die Verpflichtung anerkannt, den

Partner über Umstände aufzuklären, die zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet sind und daher für die Entschließung des Partners von wesentlicher Bedeutung sein können, vorausgesetzt, daß der Partner die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (Urteil vom 17. März 1954-II ZR 248/53, LM BGB § 276 (Fb)). Diesem Fall stehen Fälle wie der vorliegende nahe, wo eine Vereitelung jedenfalls des dem Abschlußzwang zugrunde liegenden gesetzlichen Schutzzwecks in Frage steht; deshalb ist auch für diese Fälle eine Offenbarungspflicht des Bauherrn gegenüber dem Eigenheimbewerber über den Selbstkostenumfang zu bejahen.

Die Beklagten haben dem Kläger einen Vorvertragsentwurf zur Annahme vorgelegt, der abweichend vom vorgeschriebenen amtlichen Vertragsmuster einen Hinweis auf die Ausrichtung des Kaufpreises nur nach den Selbstkosten nicht enthält, und einen Hauptvertragsentwurf, der die Umsatzsteuerrückvergütung nicht als kostenmindernden Umstand einordnet. Hierin kann eine schuldhafteste, wenn auch nur fahrlässige, Verletzung der genannten Offenbarungspflicht liegen. Eine solche Pflichtverletzung kann ebenso wie im Fall vorsätzlicher Täuschung (oben a.) für einen Schaden des Klägers in Klaghöhe ursächlich sein.

14
2

c) Aus diesen Gründen mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zu weiterer tatsächlicher Aufklärung der genannten Punkte an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Augustin Mattern Hill

Offterdinger Dr. Grell