

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 153/69

URTEIL

Verkündet am
11. Februar 1972
S c h o r m ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Posthauptsekretärs Helmut H [REDACTED] ,
 2. dessen Ehefrau Erika H [REDACTED] geb. B [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in E [REDACTED] , Am H [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

— Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] —

g e g e n

den Kaufmann Karl Wilhelm R [REDACTED] in E [REDACTED] ,
R [REDACTED] Straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

— Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] —

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. September 1969 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte errichtete in den Jahren 1960 und 1961 in E [REDACTED], Am H [REDACTED] Nr. [REDACTED] fünf Kaufeigenheime (Vorratseigenheime) mit insgesamt 10 Wohnungen. Mit Bescheid des Oberkreisdirektors des Landkreises E [REDACTED] vom 18. Februar 1960 wurde dem Beklagten ein Landesdarlehen in Höhe von 104 800 DM bewilligt. Nach diesem Bescheid waren die Wohnungen für Sowjetzonenzuwanderer mit geringem Einkommen vorgesehen. Ferner heißt es im Bescheid:

"Sie sind verpflichtet, die geförderten Kaufeigenheime (Vorratseigenheime) baldmöglichst unter Verwendung der vom Minister für Wieder-

- 3 -

aufbau vorgeschriebenen Musterverträge geeigneten Bewerbern im Sinne des § 55 II. WoBauG, die zu dem Personenkreis gehören, für den die geförderten Kaufeigenheime (Vorratseigenheime) vorbehalten sind, unter Berücksichtigung des § 56 II. WoBauG als Eigenheime zu übertragen."

Die Bewilligungsbehörde bestimmte außerdem, der Beklagte habe das Bauvorhaben spätestens bis zum 15. Juni 1961 fertigzustellen und Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung zu erstatten. Die Häuser wurden am 25. April 1961 bezugsfertig. Die Kläger bezogen am 13. Mai 1961 eine der beiden Wohnungen im Hause Am H. Nr. . Am 19. Mai 1961 schlossen die Parteien einen Mietvertrag und vereinbarten einen monatlichen Mietzins von 115 DM. Das Wohnungsbauförderungsamt des Landkreises E. verlängerte die Frist zur Vorlage der Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung bis zum 1. Juni 1962. An diesem Tage legte der Beklagte der Stadtverwaltung E. die "Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung und Wirtschaftlichkeitsberechnung" vor. Aus Gründen, die im einzelnen zwischen den Parteien streitig sind, verzögerte sich die Erteilung des Prüfungsvermerks durch die Bewilligungsbehörde bis zum 29. Juli 1966. Am 3. August 1966 erklärte das Wohnungsbauförderungsamt gegenüber dem Beklagten, die Anzeige über die Aufstellung der Schlußabrechnung sei geprüft und werde - mit einigen im einzelnen genannten Einschränkungen - anerkannt. Am 11. November 1966 wurden die Grundstücke parzelliert. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1966 teilte der Beklagte den Klägern unter Hinweis auf die §§ 54, 55 II. WoBauG

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

und den Bewilligungsbescheid vom 18. Februar 1960 mit, er sei bereit, das von ihm bewohnte Kaufeigenheim an sie zu veräußern. Ferner erklärte er:

"Als angemessenen Kaufpreis habe ich einen Betrag von

85 866,66 DM

ermittelt. Hierauf werden die von mir zur Deckung der Gesamtkosten des Kaufeigenheimes eingegangenen Verbindlichkeiten, die von Ihnen zu übernehmen sind, angerechnet. Es handelt sich um

1.) eine I.Hypothek

22 177,37 DM

2.) ein Landesdarlehen ...

19 912,00 DM

insgesamt

42 089,27 DM,

so daß ein Restkaufpreis von

43 777,39 DM

verbleibt. Dieser Restkaufpreis ist fällig beim Vertragsabschluß."

Der Beklagte bat um Nachricht, ob die Kläger das Kaufeigenheim zu diesen Bedingungen erwerben wollten. Sie lehnten den Vorschlag mit der Begründung ab, der Beklagte sei verpflichtet, ihnen das Hausgrundstück zu einem Barkaufpreis von 19 564,06 DM unter Übernahme der Belastungen zu übertragen. Sie haben den Kaufpreis wie folgt berechnet:

Gesamtherstellungskosten der 5 Häuser
abzüglich Gesamtgrundstückskosten

329 055,33 DM

17 185,00 DM

311 870,33 DM

Bau- und Baunebenkosten eines Hauses (1/5)	62 374,06 DM
zuzüglich Grundstückskosten 450 qm x 7 DM	3 150,00 DM
Kaufpreis	65 524,06 DM
Abzüglich 1.Hypothek	25 000 DM
Landesdarlehen	<u>20 960 DM</u>
	45 960 DM
Restkaufpreis	19 564,06 DM

Die Kläger haben vom Beklagten verlangt, ihnen das Eigenheim zu diesem Kaufpreis zu veräußern. Sie haben Klage erhoben und vorgetragen: Der vom Beklagten ermittelte Kaufpreis sei unzulässig. Der Beklagte habe von vornherein beabsichtigt, die Eigentumsübertragung hinauszuzögern.

Die Kläger haben beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, ihnen unter Verwendung des Vertragsmusters 12 WFB 1957 Fassung 1963 seine im Grundbuch von E [REDACTED] Blatt [REDACTED] unter lfd. Nummern 16 und 21 eingetragenen Grundstücke nebst darauf stehenden Gebäuden und Zubehör gegen Übernahme der Verpflichtungen aus den Darlehen der Kreis- und Stadtparkasse E [REDACTED] von 25 000 DM und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen von 20 960 DM sowie Zahlung von 19 564,06 DM käuflich je zur Hälfte zu übereignen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist dem Klagevorbringen entgegengetreten und hat ausgeführt, er dürfe von den Klägern den Wiederbeschaffungspreis als angemessenen Kaufpreis verlangen.

Das Landgericht hat dem Klageverlangen stattgegeben.

Dagegen hat sich der Beklagte mit der Berufung gewandt. Im Eingang der Berufungsschrift vom 26. Januar 1968 hat er namentlich nur den Kläger zu 1 als seinen Prozeßgegner aufgeführt. Im Schriftsatz vom 12. August 1968 hat der Beklagte darauf hingewiesen, er habe gegen beide Kläger Berufung eingelegt.

Der Beklagte hat beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben die Berufung für unzulässig gehalten. Sie haben beantragt, die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß der Beklagte - eventuell im Wege der Anschlußberufung - verurteilt werde, einen dem landgerichtlichen Erkenntnis folgenden Kauf- und Übereignungsvertrag zu erklären, der inhaltlich dem Vertragsmuster 12 WFB 1957 Fassung 1963 entspricht und dessen Wortlaut die Kläger in ihrem Antrag (BU 10 ff) wiedergegeben haben.

Das Oberlandesgericht hat der Berufung stattgegeben und die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Revision eingelegt. Sie verfolgen ihre im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat zunächst in prozessualer Hinsicht ausgeführt. Die Berufung sei zulässig. Obschon die Berufungsschrift vom 26. Januar 1968 nur den Kläger Helmut H. namentlich als Rechtsmittelgegner aufführe, seien doch beide Kläger "damit als Rechtsmittelgegner mindestens bestimmbar" bezeichnet worden. Bei mehreren Gegnern sei grundsätzlich davon auszugehen, daß sich das Rechtsmittel gegen alle richte, wenn nur einer und nicht alle einzeln in der Rechtsmittelschrift aufgeführt seien. Eine Beschränkung der Berufung in der vorliegenden Sache wäre auch nicht sinnvoll gewesen. Der Berufungsschrift habe im übrigen die Ausfertigung des angefochtenen Urteils mit der genauen Bezeichnung der Parteien beigelegt.

Diesen Standpunkt hält die Revision für rechtsirrig. Sie meint, die Berufungsschrift enthalte dann, wenn sie nicht nur einen Streitgenossen nenne, sondern wie hier außerdem diesen ausdrücklich noch als den Berufungsbeklagten bezeichne, die Erklärung, daß eine Berufung nur gegen den Genannten eingelegt werde.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Der Auslegung des objektiven Inhalts der Berufungsschrift durch den Berufsrichter ist beizutreten. Wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 19. März 1969 - VIII ZR 63/67 (NJW 1969, 928, 929) ausgeführt hat, ist im allgemeinen davon auszugehen, daß ein Rechtsmittelkläger die angefochtene Entscheidung insoweit angreift, als er durch sie beschwert ist, es sei denn, daß die Rechtsmittelschrift eine Beschränkung der Anfechtung erkennen läßt. Vorliegendenfalls ist der Beklagte durch das landgerichtliche Urteil mit Bezug auf beide Kläger beschwert. Eine Beschränkung der Anfechtung ist insoweit nicht anzunehmen. Sofern in der Rechtsmittelschrift nur einer von mehreren Streitgenossen der Gegenseite genannt ist und es sich dabei um den im Rubrum des - in Ausfertigung beigefügten - Urteils an erster Stelle stehenden handelt, wird hierin nicht schon die Beschränkung der Anfechtung auf den in der Rechtsmittelschrift Genannten erblickt werden können. Der Bundesgerichtshof hat insoweit in der o.a. Entscheidung bemerkt, es entspreche einer Gepflogenheit der Praxis, Prozesse, an denen mehrere Streitgenossen beteiligt sind, zum Zwecke der Abkürzung nur nach dem "Spitzenreiter" zu bezeichnen; bei einer derartigen Kennzeichnung liege eine nach § 518 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ausreichende Bezeichnung des angefochtenen Urteils auch dann vor, wenn es wie hier an dem Zusatz "u.a." hinter dem Namen des aufgeführten Streitgenossen fehlt. Dieser Auffassung stimmt der erkennende Senat zu. Im übrigen hat der Beklagte in der Berufungsschrift zum Ausdruck gebracht, daß der Rechtsstreit "wegen Ver-

pflichtung zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrags" geführt werde und er "das" - in Ausfertigung beigelegte - landgerichtliche Urteil, das den beiden klagenden Eheleuten ein Recht auf den Abschluß eines Kaufvertrags (bestimmten Inhalts) zuerkannt hat, anfechte. Mit Recht hat das Oberlandesgericht darauf hingewiesen, daß eine Beschränkung des Rechtsmittels nach Lage der Dinge nicht sinnvoll gewesen wäre. § 518 ZPO ist nach alledem nicht verletzt.

II.

A) 1. Materiellrechtlich hat das Oberlandesgericht seine Entscheidung wie folgt begründet: Der Beklagte sei auf Grund des § 56 Abs. 1 II. WoBauG verpflichtet, das Kaufeigenheim an die Kläger zu veräußern; die Kläger seien geeignete Bewerber im Sinne der §§ 56, 55 II. WoBauG; es liege auch kein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen der Bewerber vor, ihr auf Abschluß eines Vertrags gerichtetes Verlangen abzulehnen. Der Beklagte sei aber nicht verpflichtet, den Klägern das Eigenheim zu dem von ihnen zugrunde gelegten Preis zu verkaufen. Es könne offen bleiben, ob sie den Restkaufpreis von 19.564,06 DM richtig berechnet hätten. Der Beklagte dürfe nicht nur einen Preis fordern, der seine Gesamtherstellungskosten deckt; er könne vielmehr als angemessenen Kaufpreis ein Entgelt bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswerts verlangen. Das ergebe sich aus einer entsprechenden Anwendung des § 14 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Diese Auffassung werde durch den Erlaß des Ministers für Wohnungsbau und

Öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. Januar 1967 (III B 3 - 5. 005 - 84/67; Beiakte des Oberkreisdirektors - Wohnungsbauförderung - Erkelenz Flü XII Nr. 10 Bl. 89) bestätigt, in dem auf § 14 Abs. 2 der vorbezeichneten Verordnung verwiesen und erklärt werde, gegen einen auf der Grundlage jener Vorschrift ermittelten Kaufpreis könnten vom Standpunkt der öffentlichen Wohnungsbauförderung keine Einwendungen erhoben werden. Schließlich zeige die Einfügung des § 54 a II. WoBauG durch Art. I Nr. 22 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1965 vom 24. August 1965 (BGBl I S. 945), daß der Gesetzgeber dem Veräußerer eines Kaufeigenheims nicht verwehren wolle, bei dem Verkauf einen über die Gesamtkosten hinausgehenden Zuschlag zu erheben und auch Änderungen des Verkehrswerts des Baugrundstücks angemessen zu berücksichtigen.

2. a) Weiter hat das Oberlandesgericht ausgeführt: Eine von diesen Grundsätzen abweichende rechtliche Beurteilung könne sich nur dann ergeben, wenn der Beklagte aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes - und zwar in erster Linie aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen - verpflichtet wäre, die Kläger so zu stellen, als hätten sie mit ihm vor Ablauf von 3 Jahren seit der Bezugsfertigkeit des Kaufeigenheims einen Anwartschafts- oder Veräußerungsvertrag abgeschlossen. Es sei aber nicht bewiesen, daß der Beklagte ihm in dieser Hinsicht obliegende vorvertragliche Pflichten schuldhaft verletzt habe.

b) Im übrigen würde die Klage auch bei Bejahung der Schadensersatzpflicht keinen Erfolg haben. Wenn die Kläger der Ansicht waren, der Beklagte verzögere die Veräußerung des Eigenheims, hätten sie sich rechtzeitig beraten lassen müssen und ihr Verlangen nach Abschluß des Vertrags fristgerecht gegenüber dem Beklagten gerichtlich durchsetzen können. Ihr Schaden wäre dann niedriger ausgefallen (§ 254 BGB).

B) 1. Hiergegen bringt die Revision vor: Die Klage gehe auf Erfüllung der sich aus §§ 54, 56 Abs. 1 II. WoBauG ergebenden Anspruchs auf Abschluß des endgültigen Kaufvertrags. Das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die Kläger schon 1961/1962 den Abschluß eines Veräußerungsvertrags vom Beklagten verlangt hatten. Die Kläger hätten "zuvor den Abschluß eines Kaufanwartschaftsvertrags" gefordert. Wäre der Beklagte der Forderung nachgekommen, hätten die Parteien danach einen solchen Vertrag nach dem vorgeschriebenen Muster geschlossen, in dessen § 7 es ausdrücklich heiße, der Kaufpreis dürfe die Herstellungskosten nicht übersteigen. Der Beklagte müsse sich so behandeln lassen, als ob die Parteien danach den "Träger-Bewerber-Vertrag" abgeschlossen hätten. Auf das Fehlen dieses Vertrags dürfe sich der Beklagte nicht berufen, weil er es gewesen sei, der keinen Kaufanwartschaftsvertrag, sondern "gleich den Kaufvertrag" habe abschließen wollen.

Der Angriff hat Erfolg.

Die Kläger haben behauptet, sie hätten sich bereits Anfang Mai 1961 beim Beklagten um das Eigenheim beworben und beim Abschluß des Mietvertrags darauf hingewiesen, daß sie es kaufen wollten. Sie seien schon damals geeignete Bewerber im Sinne des § 55 II. WoBauG gewesen. Seit Beendigung der Bauarbeiten (Ende des Jahres 1961) hätten sie jährlich mehrmals beim Beklagten wegen des Abschlusses des Kaufvertrags nachgefragt. Bis zu seiner Mitteilung vom 22. Dezember 1966 sei er aber ihrem Ansuchen mit wechselnder Begründung nicht nachgekommen.

Mit diesem Vortrag haben die Kläger schlüssig dargelegt, daß ihnen schon im Jahre 1961 nach § 56 Abs. 1 II. WoBauG ein Anspruch gegen den Beklagten zustand (vgl. Senatsurteil vom 14. November 1969 - V ZR 124/66, WM 1970, 68, 69), mit ihnen einen Veräußerungsvertrag über das Kaufeigenheim zu angemessenen Bedingungen abzuschließen. Zu den Bedingungen gehört der Kaufpreis. Auch er muß danach angemessen sein. Diese Voraussetzung wird im allgemeinen dann erfüllt sein, wenn der Kaufpreis nach den Gesamtkosten bemessen wird, die nach der Zweiten Berechnungsverordnung (damals in der Fassung vom 17. Oktober 1957, BGBl I S. 1719) ermittelt werden (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 1965 - V ZR 235/62, MDR 1965, 562; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Das Zweite Wohnungsgesetz, § 54 Anm. 4). Auch bei der Veräußerung von Kaufeigenheimen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, fordern die gesetzlichen Sonderbestimmungen (und ihnen folgende Musterverträge) in weitem Umfang die Ausrichtung des Erwerbspreises nach den Selbstkosten des veräußernden Bauherrn. Damit wird den jenen Sonderbestimmungen zugrunde liegenden sozialen Förderungs- und

Schutzgedanken Rechnung getragen (vgl. das o.a. Senatsurteil vom 14. November 1969, WM 1970, 68, 70). Der (im Sinne des § 55 II. WoBauG) geeignete Bewerber hat, wie die Revision zutreffend bemerkt, ein Recht darauf, in den Genuß des in dieser Kaufpreisbemessung liegenden Vorteils zu gelangen. Die Bestimmung des angemessenen Kaufpreises mag schwierig sein, sofern die Gestehekungskosten noch nicht feststehen. Wenn auch zu dem Zeitpunkt, als die Kläger als Bewerber auftraten, im Hinblick auf die noch unsichere Höhe der Gesamtkosten kein fester Preis und damit noch kein endgültiger Kaufvertrag abgeschlossen werden konnte, vermochte man doch damals in einem Veräußerungsvertrag schon den Kaufpreis "vorläufig" mit der Maßgabe zu vereinbaren, daß er sich um den Betrag erhöht oder ermäßigt, der sich aus der Schlußabrechnung über das Bauvorhaben ergibt. Der Kaufpreis wäre danach bestimmbar und somit rechtswirksam abgesprochen gewesen (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender aaO). Sobald die Gestehekungskosten feststanden, war der Kaufpreis endgültig zu bestimmen. Die Kläger haben den ihnen nach ihrem Vorbringen im Jahre 1961 erwachsenen Anspruch auf Abschluß eines Veräußerungsvertrags zu angemessenen Bedingungen auch nicht verloren. Da die Gesamtkosten des Beklagten feststehen, kann der Kaufpreis im Vertrag jetzt genau angegeben werden. Die Kläger behaupten, der Kaufpreis belaufe sich unter Zugrundelegung der Gestehekungskosten auf 65 524,06 DM; bei Anrechnung der auf dem umstrittenen Eigenheim ruhenden und von ihnen zu übernehmenden Belastungen ergebe sich ein Restkaufpreis von 19 564,06 DM.

Der Berufungsrichter hat verkannt, daß der unter Beweis gestellte Tatsachenvortrag der Kläger ihren Klaganspruch rechtfertigt. Der Berufungsrichter hat bei Erörterung eines den Klägern etwa zustehenden Schadensersatzanspruchs festgestellt, daß die Kläger zwar nicht bei Anmietung des Eigenheims (am 19. Mai 1961) den Abschluß eines Veräußerungsvertrags, aber danach (erstmalig spätestens etwa Ende 1961/Anfang 1962) vom Beklagten wiederholt den Abschluß eines "Vorvertrags" verlangt haben und der Beklagte darauf insbesondere erwidert hat, man solle die Schlußabrechnung abwarten, er werde nach deren Anerkennung "endgültige Kaufverträge" abschließen. Das Berufungsgericht hat damit ersichtlich für bewiesen erachtet, daß die Kläger zur angegebenen Zeit den Abschluß eines Veräußerungsvertrags im Sinne des § 56 Abs. 1 II. WoBauG verlangt haben. Das Oberlandesgericht hat aber nicht erörtert, ob die Kläger damals schon geeignete Bewerber im Sinne des § 55 II. WoBauG waren und insoweit bereits Ende 1961/Anfang 1962 diese zur Bejahung des Klaganspruchs wesentliche Voraussetzung erfüllt war. Tatrichterliche Feststellungen des Berufungsgerichts fehlen weiterhin zu der Behauptung der Kläger, die im zuletzt gestellten Klagantrag niedergelegten Kaufbedingungen, insbesondere der Kaufpreis, seien als angemessen zu erachten. Die Ausführungen im Berufungsurteil verstoßen gegen §§ 286 ZPO, 56 II. WoBauG.

Die vom Oberlandesgericht verneinte Frage, ob der Beklagte ungeachtet eines den Klägern bereits Ende 1961/Anfang 1962 erwachsenen Erfüllungsanspruchs einen Preis

bis zur Höhe des Wiederbeschaffungswerts fordern darf, stellt sich nach dem Klagvortrag nicht. Die Revision beanstandet auch nicht die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts in der von ihm gewürdigten Fallgestaltung.

2. Da die Kläger die tatsächlichen Voraussetzungen eines den Klagantrag rechtfertigenden Erfüllungsanspruchs behauptet haben und keinen Schadensersatz fordern, kommt es auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob den Klägern ein Schadensersatzanspruch zusteht, nicht mehr an. Die vorsorglich von der Revision auch gegen diesen Teil der Begründung gerichteten Angriffe bedürfen mithin keiner Erörterung.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil nicht bei Bestand bleiben. Es muß aufgehoben und die Sache zur andern Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Das Oberlandesgericht wird zu prüfen haben, ob der Klaganspruch bei Berücksichtigung der Ausführungen zu II B 1 begründet ist.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell