

1

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

II. WoBauG §§ 1, 9, 54 ff; BGB § 242 C d

Zur Frage des Einwands unzulässiger Rechtsausübung, wenn der Bewerber um ein Kaufeigenheim die Erfüllung eines Vertrages verlangt, bei dessen Abschluß er verschwiegen hat, daß er bereits mit einem anderen Bauherrn einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen hatte und von vornherein gewillt war, das Eigenheim nicht selbst zu bewohnen, sondern es an einen Dritten zu vermieten.

BGH, Urt. v. 6. April 1973 - V ZR 67/71 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 67/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

6. April 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Volkswirts Peter G [REDACTED] ,
2. der Ehefrau Ann G [REDACTED] geb. L [REDACTED] ,
beide in B [REDACTED] (S [REDACTED]) , An den
H [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

N [REDACTED] H [REDACTED] B [REDACTED] Gemeinnützige Wohnungs-
baugesellschaft mbH in B [REDACTED] , E [REDACTED]-
straße [REDACTED] , vertreten durch ihre Geschäftsführer Günther
L [REDACTED] und Karl-Heinz E [REDACTED] , ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 4. Februar 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im notariell beurkundeten "Kaufanwärtervertrag" der Parteien vom 26. August 1964 erklärte sich die klagende Wohnungsbaugesellschaft bereit, ein von ihr auf ihrem Grundstück W [REDACTED] in B [REDACTED] im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues zu errichtendes Kaufeigenheim - Reihenhaus mit rund 76 qm Wohnfläche - an die beklagten Eheleute zu verkaufen. Das Eigenheim, für dessen Errichtung die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1962 gelten sollten, war laut Vertrag vom Tage der Bezugsfertigkeit an zur Nutzung und ordnungsmäßigen Bewirtschaftung den Beklagten als Kaufanwärtern zu übergeben, die dafür bis zu der späteren Eigentumsübertragung monatlich 163 DM



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

als Nutzungsvergütung zu entrichten hatten; sie verpflichteten sich, das Gebäude ständig selbst zu bewohnen. Der Kaufpreis - "voraussichtlich" 52 860 DM - sollte in Höhe von 8 760 DM aus Eigenmitteln der Beklagten und im übrigen durch öffentliche Baudarlehen aufgebracht werden. Demgemäß hatten die Beklagten im April 1964 bei der W [REDACTED] B [REDACTED] um ein solches Darlehen nachgesucht, und im folgenden Monat war ihnen vom zuständigen Wohnungsamt bescheinigt worden, daß sie die wohnungswirtschaftlichen Voraussetzungen für die Zuteilung des genannten Kaufeigenheims erfüllten. Am 3. September 1964 erklärte dann die W [REDACTED] [REDACTED] ihr Einverständnis mit dem Abschluß eines Kaufvertrages zwischen den Parteien.

Nachdem die Klägerin das Eigenheim fertiggestellt und den Beklagten übergeben hatte, bezogen diese es nicht selbst, sondern vermieteten es an ein Ehepaar D [REDACTED]. Hiervon erhielt die Klägerin im Mai 1966 Kenntnis, als es zwischen den Beklagten und D [REDACTED] zu Meinungsverschiedenheiten wegen der Höhe des Mietzinses kam und der Ehemann D [REDACTED] sich dieserhalb an die Wohnungsbau-Kreditanstalt wandte. Ferner stellte sich damals heraus, daß die Beklagten sich bereits 1963 erfolgreich noch um ein zweites, ebenfalls mit öffentlichen Mitteln gefördertes Kaufeigenheim beworben hatten, nämlich um das von der H [REDACTED]-S [REDACTED] GmbH in B [REDACTED] zu errichtende Reihenhauses An den H [REDACTED] [REDACTED], in das sie nach seiner Fertigstellung im Herbst 1964 einge-
zogen waren; diese Doppelbewerbung war der W [REDACTED] [REDACTED], obgleich sie auch jenes zweite Bauvorhaben

finanziert hatte, bislang verborgen geblieben. Daraufhin widerrief die W [REDACTED]-K [REDACTED] am 24. Juni 1966 gegenüber der Klägerin die am 3. September 1964 ausgesprochene Anerkennung der Beklagten als geeignete Bewerber für das Kaufeigenheim W [REDACTED] ring [REDACTED] und bat um Benennung eines neuen Bewerbers. Die Klägerin ihrerseits erklärte den Beklagten mit Schreiben vom 14. Juli 1966 unter Bezugnahme auf § 9 Buchst. c des Kaufanwärtervertrags vom 26. August 1964 den Rücktritt von diesem Vertrag und forderte sie auf, das Grundstück zu räumen. Da die Beklagten der Aufforderung keine Folge leisteten, verklagte die Klägerin sie auf Räumung und Herausgabe (12 O 24/67 LG Berlin). Das Landgericht wies die Klage am 6. April 1967 mit der Begründung ab, daß die Klägerin die in § 9 des Kaufanwärtervertrages vorgesehene Rücktrittsfrist nicht eingehalten habe. Das Urteil wurde rechtskräftig.

In der Folgezeit kündigte die W [REDACTED]-K [REDACTED] [REDACTED] der Klägerin, weil diese ihr für das Kaufeigenheim W [REDACTED] ring [REDACTED] keinen neuen Bewerber benannt habe, die beiden für das Eigenheim gewährten, hypothekarisch gesicherten Baudarlehen von 23 900 DM und 4 000 DM zur sofortigen Rückzahlung und verlangte von ihr 8 % "Strafzinsen" seit Bezugsfertigkeit. Die Klägerin zahlte die Baudarlehen nebst Strafzinsen an die W [REDACTED] [REDACTED] zurück. Inzwischen hatten die Beklagten das andere Kaufeigenheim An den H [REDACTED] [REDACTED] in B [REDACTED] [REDACTED] von der H [REDACTED]-S [REDACTED] GmbH förmlich verkauft und aufgelassen erhalten; sie waren am 7. April 1967 im Grundbuch als Eigentümer jenes Anwesens eingetragen worden. Durch Anwaltschreiben an die Beklagten

vom 5. September 1967 focht die Klägerin den Kaufanwärtervertrag der Parteien vom 26. August 1964 wegen arglistiger Täuschung an. Dem widersetzten sich die Beklagten und erklärten, daß sie auf Erfüllung der ihnen aus diesem Vertrag erwachsenen Ansprüche bestünden. Sie haben die vertraglich vorgesehenen Eigenmittel aufgebracht und laufend 163 DM monatlich an die Klägerin bezahlt.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin 1.) die Feststellung, daß sie nicht zur Auflassung des Kaufeigenheims W [REDACTED] ring [REDACTED] in B [REDACTED] an die Beklagten verpflichtet sei, und 2.) die Verurteilung der Beklagten, das genannte Eigenheim zu räumen und an sie herauszugeben. Zur Begründung macht sie insbesondere geltend, die Beklagten seien, weil sie bereits in B [REDACTED] eine ausreichende Wohnung hätten, keine Wohnungssuchenden im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, auch bewohnten sie das herausverlangte Eigenheim entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht selbst; die Eigenschaft der Beklagten als Wohnungssuchende sei jedenfalls Geschäftsgrundlage des Kaufanwärtervertrages gewesen. Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt und sind dem Vorbringen der Klägerin entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat ihr stattgegeben. Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. In dem Kaufanwärtervertrag vom 26. August 1964 erblickt das Berufungsgericht, insoweit mit dem Landgericht übereinstimmend, keinen bloßen Vorvertrag, sondern bereits einen endgültigen, den Grundstückskauf abschließend und unmittelbar regelnden Veräußerungsvertrag im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§ 54 Abs. 2). Es sieht den Vertrag auch, obgleich die Beklagten bei seinem Abschluß wegen ihrer damals bereits laufenden Bewerbung um ein anderes Kaufeigenheim keine "geeigneten Bewerber" nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 55 Abs. 1 Satz 1, 25 aaO) gewesen seien, als wirksam zustandegekommen an. Gleichwohl, so wird im angefochtenen Urteil dargelegt, weigere sich die Klägerin mit Recht, das verkaufte Grundstück an die Beklagten aufzulassen, weil deren Verlangen nach Vertragserfüllung sich angesichts ihrer gegen die Grundprinzipien des sozialen Wohnungsbaues verstoßenden Handlungsweise als Rechtsmißbrauch darstelle und die durch § 242 BGB gezogenen Grenzen verletze; auch müßten die Beklagten sich mit Rücksicht auf die ihren vertraglichen Pflichten zuwiderlaufende Vermietung des Kaufeigenheims an Dritte und auf ihr offensichtliches Bestreben, diese Tatsache vor der W. [REDACTED] mit unredlichen Mitteln zu verschleiern, den Einwand der Arglist entgegenhalten lassen. Hieraus folgt nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht nur, daß die Beklagten den Anspruch auf Auflassung des streitigen Grundstücks gemäß Treu und Glauben nicht geltend machen könnten; vielmehr sei dieser Anspruch überhaupt untergegangen, und zwar in dem Augenblick, als der Erwerb des

anderen Kaufeigenheims An den H. [REDACTED] durch die Beklagten sich mit der Grundbuchumschreibung am 7. April 1967 vollendet habe. Das Berufungsgericht hat demgemäß sowohl das Feststellungsbegehren der Klägerin als auch ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch durchgreifen lassen.

Dies wird von der Revision als rechtsirrig bekämpft. Die angefochtene Entscheidung hält indessen mindestens im Ergebnis den Revisionsangriffen stand.

2. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, steht die Rechtskraft des klageabweisenden Urteils im Vorprozeß 12 O 24/67 dem jetzigen Klagebegehren nicht entgegen. Das ergibt sich, soweit die Klägerin festgestellt wissen möchte, daß sie nicht zur Auflassung des Kaufeigenheims an die Beklagten verpflichtet sei (Klageantrag Nr. 1), unmittelbar aus § 322 Abs. 1 ZPO. Denn da hiernach nur die Entscheidung über den mit Klage oder Widerklage geltend gemachten Anspruch selbst rechtskräftig wird, beschränkt sich die Rechtskraftwirkung jenes früheren Urteils, das die Räumungs- und Herausgabeklage abwies, auf die Feststellung, der Klägerin habe damals kein solcher Anspruch zugestanden. Nicht mit erfaßt von der Rechtskraft wurden hingegen die Urteilsgründe, insbesondere die der Klageabweisung zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse und sonstigen Vorfragen (BGHZ 43, 144, 145 f). Die Klägerin ist also nicht gehindert, die bereits im Vorprozeß erörterte Frage, ob und gegebenenfalls welche Rechte und Pflichten auf Grund des Vertragsabschlusses vom 26. August 1964 noch zwischen den Parteien bestehen,

erneut zur Entscheidung zu stellen. Insoweit erhebt auch die Revision keine Einwände.

Nichts anderes gilt aber hinsichtlich des zweiten Klageantrages, mit dem die Klägerin erneut Verurteilung der Beklagten begehrt, das Kaufeigenheim W. ring zu räumen und herauszugeben. Darin, daß sie mit einem auf das gleiche Ziel gerichteten Antrag im Vorprozeß rechtskräftig unterlegen ist, hat das Berufungsgericht deshalb keinen eine abermalige Geltendmachung ausschließenden Umstand gesehen, weil der Anspruch nunmehr auf einen anderen Klagegrund gestützt werde. Wenn die Revision dem entgegenhält, die schlechthin ausgesprochene Aberkennung des Räumungs- und Herausgabeanpruchs könne zu Recht nicht wieder aufgehoben werden, wird dies dem Wesen der materiellen Rechtskraft nicht gerecht.

Durch die Regelung in § 322 ZPO soll verhindert werden, daß zwischen denselben Parteien über eine aus demselben Sachverhalt abgeleitete Rechtsfolge in einem neuen Urteil anders entschieden wird, als zuvor ein rechtskräftig gewordenes älteres Urteil entschieden hatte. Den Gegenstand der Bindung des zweiten Richters bildet die frühere Entscheidung, wonach ein bestimmter Sachverhalt eine bestimmte Rechtsfolge entweder ausgelöst oder nicht ausgelöst hat. Um den Umfang der Rechtskraftwirkung zu ermitteln, muß man jeweils prüfen, aus welchen konkreten Tatsachen der im Vorprozeß erhobene Anspruch hergeleitet worden ist (BGH Urteil vom 12. Juli

1961, VIII ZR 34/61, LM ZPO § 322 Nr. 30 = WM 1961, 972, 973). Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin ihre frühere Räumungs- und Herausgabeklage damit begründet, daß sie wirksam von dem Kaufanwärtervertrag der Parteien zurückgetreten sei, weil die Beklagten das Eigenheim anderweitig vermietet hätten und ihr Verhalten zur Kündigung der von der W [REDACTED] gewährten Baudarlehen geführt habe; sie berief sich auf ihr Schreiben vom 14. Juli 1966, mit dem sie, nachdem ihr der Widerruf der W [REDACTED]-K [REDACTED] zugegangen war, den Beklagten gegenüber den Vertragsrücktritt erklärt hatte. Dem ist das Landgericht, das über den damaligen Prozeß zu entscheiden hatte, nicht gefolgt; es hat die Rücktrittserklärung für verspätet erachtet und darum die Klage abgewiesen. In dem jetzt zur Entscheidung stehenden Rechtsstreit spielt die Rücktrittserklärung vom 14. Juli 1966 dagegen keine Rolle mehr; nicht auf sie stützt die Klägerin ihr nunmehriges Räumungs- und Herausgabebegehren, sondern auf andere, im folgenden erörterte Vorgänge (vgl. das einen ähnlichen Fall betreffende Urteil des Senats vom 16. Januar 1970, V ZR 48/69, S. 6 f). Demgemäß stellt auch die angefochtene Entscheidung ausschließlich auf tatsächliche und rechtliche Gesichtspunkte ab, die mit einem Vertragsrücktritt und der Frage seiner Wirksamkeit nichts zu tun haben (unzulässige Rechtsausübung, Arglist).

Bei dieser Sachlage begegnet die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach der Klagegrund für den hier zu beurteilenden Räumungs- und Herausgabeanspruch ein anderer ist als der von der Klägerin im Vorprozeß dem

Gericht unterbreitete, keinen rechtlichen Bedenken. Handelt es sich mithin, trotz inhaltlicher Übereinstimmung der in beiden Fällen verfolgten Ziele, um im Rechtssinne verschiedene Klageansprüche, so kommt der früheren Abweisung für den jetzt geltend gemachten Anspruch keine Rechtskraftwirkung zu (BGH Urteil vom 12. Juli 1961, aaO). Angesichts der mangelnden Anspruchsidentität verfängt auch der Einwand der Revision nicht, daß der Richter des Vorprozesses gehalten gewesen wäre, das damalige Räumungs- und Herausgabebegehren unter jedem in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkt zu prüfen ("jura novit curia"; vgl. dazu Wieczorek, ZPO § 322 Anm. E IV b 4). Im übrigen geht es hier auch nicht um die unterschiedliche Beurteilung eines einheitlichen, bereits bei Erlaß des Ersturteils restlos vorliegenden Tatsachenstoffes. Vielmehr stützt sich die jetzige Klage mindestens zum Teil auf Vorgänge, die zeitlich nach der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozeß eingetreten sind, z.B. auf die unter dem 5. September 1967 erklärte Anfechtung des Kaufanwärttervertrages wegen arglistiger Täuschung, auf die Rückzahlung der beiden Baudarlehen nebst Strafzinsen an die W [REDACTED] und auf die grundbuchliche Eintragung der Beklagten als Eigentümer des anderen, von der H [REDACTED]-S [REDACTED] GmbH bebauten Hausgrundstücks. Sich hierauf zu berufen, war die Klägerin durch die Rechtskraft der früheren Entscheidung nicht gehindert (Stein/Jonas/Schumann/Leipold, ZPO 19. Aufl. § 322 Anm. X 3).

3. In der Sache selbst hat der Berufungsrichter die Klägerin für befugt erachtet, den Beklagten die

Übereignung des streitigen Kaufeigenheims zu verweigern und es von ihnen herauszuverlangen. Er beurteilt das Verhalten der Beklagten, wenn sie zusätzlich zu dem ihnen bereits gehörenden Anwesen in B [REDACTED] [REDACTED] jetzt noch das in B [REDACTED] hinzuzuerwerben trachteten und zu diesem Zweck auf der Erfüllung des Kaufanwärtervertrages der Parteien bestünden, als unzulässige Rechtsausübung, weil nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz niemand Anspruch auf ein zweites Kaufeigenheim habe und eine doppelte Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel nicht nur dem Empfänger ungerechtfertigte Vorteile verschaffe, sondern gleichzeitig die Interessen der Allgemeinheit schädige. Das angefochtene Urteil stellt dazu im einzelnen fest, daß die Beklagten der Klägerin Umstände, die für den Vertragsabschluß der Parteien erheblich waren, verschwiegen hätten und in spekulativer Absicht darauf ausgegangen seien, die der Mietpreisbindung unterliegenden Räume im Eigenheim gegen überhöhten Mietzins und unzulässige Nebenleistungen (Baukostenzuschuß) an Dritte zu vermieten. Nach Ansicht des Berufungsgerichts müssen die Beklagten sich auch den Vorwurf der Arglist entgegenhalten lassen, da sie die formale Rechtsstellung, die sie durch den auf ihr unredliches Verhalten zurückzuführenden Vertrag erlangt hätten, dazu ausnützten, um daraus Vorteile zu ziehen, die bei redlichem Verhalten für sie unerreichbar gewesen wären. Diese Beurteilung des Sachverhalts läßt keinen Rechtsirrtum erkennen und rechtfertigt die vom Berufungsgericht daraus gezogenen Folgerungen (§§ 1 Abs. 2, 9, 54 ff des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; vgl. auch das Urteil des erkennenden Senats vom 13. März 1970, V ZR 82/67, WM 1970, 787). § 242 BGB ist entgegen der Meinung der Revision nicht verletzt.

a) Ohne Grund rügt die Revision, daß das Berufungs-
urteil sich nicht mit der Frage der Finanzierung des
Bauvorhabens W[REDACTED]ring [REDACTED] auseinandersetze und nicht
feststelle, ob die Klägerin überhaupt mit öffentlichen
Mitteln gebaut habe. Sie übersieht hierbei die Fest-
stellungen im unstreitigen Teil des Urteilstatbestandes,
wonach es sich bei jenem Vorhaben um ein mit öffentlichen
Mitteln gefördertes Kaufeigenheim gehandelt hat (BU
S. 3 oben); zu seiner Finanzierung wurden zwei Landes-
baudarlehen in Höhe von 23 900 DM und 4 000 DM aus den
für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues in B[REDACTED]
bereitgestellten öffentlichen Mitteln gewährt und durch
Bestellung von gleichhohen Hypotheken am Grundstück der
Klägerin dinglich gesichert (aaO S. 5 unten; über die
Darlehensbedingungen im einzelnen und ihre Verknüpfung
mit den einschlägigen Vorschriften des Zweiten Wohnungs-
baugesetzes vgl. aaO S. 6).

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang die
spätere Ablösung der dinglichen Belastungen "auf Grund
des Vertragswerks" und die Bezahlung von 8 % Strafzinsen
seit Bezugsfertigkeit hervorhebt und hieraus den Schluß
zu ziehen versucht, damit seien etwaige öffentliche
Mittel zurückgezahlt und alles das, was sonst einem im
sozialen Wohnungsbau geförderten Kaufanwärter an Ver-
günstigungen zukomme, abgegolten worden, läßt sie außer
acht, daß nach den tatrichterlichen Feststellungen die
genannten Leistungen nicht von den Beklagten erbracht
worden sind, sondern von der Klägerin, die dafür eigene
Mittel aufwenden mußte, und daß für dies alles gerade
das unredliche Verhalten der Beklagten ursächlich war.

Bei dieser Sachlage kann die Revision auch nicht mit dem Einwand gehört werden, es handele sich "insoweit um eine freifinanzierte Beschaffung eines Heimes", wie sie in vielfacher Form möglich und zulässig sei.

b) Woraus die Revision entnimmt, die Vermietung des streitigen Kaufeigenheims an die Eheleute D. [REDACTED] sei "anfänglich, gleichviel zu welchen Bedingungen, für zulässig erachtet" und es sei "ein Mietvertrag der maßgeblichen Behörde vorgelegt" worden, ist nicht ersichtlich. Im angefochtenen Urteil (S. 28) finden sich keine solchen Feststellungen. Dort wird aber festgestellt, daß der schriftliche Mietvertrag vom 10. Januar 1965, der anscheinend der Revision vorschwebt, nicht ernstlich gewollt war, sondern zur Täuschung der W. [REDACTED] dienen sollte; diesen Umstand sowie das sonstige Bestreben des Erstbeklagten, der genannten Anstalt die Tatsache der Vermietung oder mindestens die Mietbedingungen zu verschleiern, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei dahin gewürdigt, dem Interesse der Beklagten an dem Erwerb des Kaufeigenheims gebühre keinerlei Schutz. Bei ihrer Behauptung, die Vermietung an D. [REDACTED] habe zu keinen Beanstandungen geführt und die Klägerin habe nur deshalb "eingegriffen", weil der Ehemann D. [REDACTED] sich gegen eine ihm angesonnene Mieterhöhung wehrte, berücksichtigt die Revision nicht die Feststellungen im Berufungsurteil (S. 8 f), wonach die W. [REDACTED] und die Klägerin erst durch D. [REDACTED] Schreiben vom 2. und 15. Mai 1966 Kenntnis von der Vermietung erlangt haben.

c) Dafür, daß das Schreiben der W [REDACTED] an die Klägerin vom 31. Mai 1967 - nicht die Beklagten hatten es übrigens dem Gericht eingereicht, sondern die Gegenpartei - bei der Entscheidung unberücksichtigt geblieben sei (Revisionsrüge nach § 286 ZPO), bietet das angefochtene Urteil keinen Anhaltspunkt. Das Schreiben wird nicht nur im Urteilstatbestand ausdrücklich erwähnt (BU S. 9 unten); vielmehr setzen sich auch die Entscheidungsgründe mit seinem Inhalt auseinander (S. 23 unten), d.h. mit der Frage, was zu geschehen hat, wenn sich ein Kaufeigenheim-Bewerber nicht als "geeignet" im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erweist (§ 55 Abs. 1). Was die Revision an Hand jenes Schreibens sowie der gesetzlichen Bestimmungen über die alsdann eintretenden Rechtsfolgen ausführt, betrifft auch, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei dargelegt hat (BU S. 22), nur die Rechtsbeziehungen zwischen der Stelle, welche die öffentlichen Mittel bewilligt hat, und dem Bauherrn als Empfänger dieser Mittel; das Verhältnis zwischen Bauherrn und Erwerber des Kaufeigenheims wird dadurch nicht berührt. Infolgedessen geht die Ansicht der Revision fehl, daß durch die gesetzlichen Bestimmungen (wonach das Darlehen zurückzuzahlen und 8 % Strafzinsen zu entrichten sind, während die Wohnung noch mehrere Jahre lang als öffentlich gefördert gilt) zugleich die Beziehungen der jetzigen Prozeßparteien eine erschöpfende Regelung erfahren hätten und deshalb für die Anwendung von § 242 BGB kein Raum mehr sei.

d) Daß den Beklagten die mit Förderungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau verbundenen Vorteile doppelt

zugeflossen seien, hat das Berufungsgericht entgegen der Behauptung der Revision nicht angenommen; nach seinen Ausführungen (BU S. 26 f) träte eine solche zweimalige Förderung vielmehr nur dann ein, wenn es den Beklagten gelänge, zusätzlich zu dem von ihnen bereits erworbenen Anwesen An den H [REDACTED] auch noch das Eigentum an dem hier streitigen Kaufeigenheim W [REDACTED] ring [REDACTED] übertragen zu erhalten, und gerade das soll durch die angefochtene Entscheidung verhindert werden. Die Revisionsrüge, daß die Beklagten "gar nicht zweimal gefördert worden" seien, geht daher ins Leere. Soweit sie, wie die Revision ferner hervorhebt, Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet haben, bleibt es ihnen unbenommen, eine Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses anzustreben.

e) Ob die von der Revision bekämpfte Rechtsansicht des Berufungsgerichts, mit dem Grundbucheintrag der Beklagten als Eigentümer des Anwesens An den H [REDACTED] [REDACTED] sei ihr Anspruch auf Auflassung des streitigen Kaufeigenheims W [REDACTED] ring [REDACTED] "von selbst untergegangen", Zustimmung verdient, braucht nicht entschieden zu werden. Denn auch wenn der Anspruch noch weiterbestehen sollte, wäre den Beklagten seine Geltendmachung verwehrt, weil darin, wie das angefochtene Urteil zutreffend dargetan hat, eine unzulässige Rechtsausübung läge und sie sich den Einwand der Arglist entgegenhalten lassen müßten. Damit erweist sich die Klage auf jeden Fall als begründet.

4. Die Revisionsrügen greifen mithin nicht durch.
Da das Berufungsurteil auch keinen sonstigen Rechts-
fehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist die
Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurück-
zuweisen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Richter am Bundesgerichtshof
Offterdinger ist beurlaubt und
ortsabwesend; er kann daher nicht
unterschreiben.

Hill