

14

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 157 Ga, 242 Be

Zur Frage des Verfalls einer Anzahlung in einem Vertrag, der die Verpflichtung zum Erwerb einer Eigentumswohnung zum Inhalt hat.

BGH, Urt. v. 27. Februar 1974 - V ZR 85/72 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 85/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

27. Februar 1974

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma M [REDACTED], Gesellschaft für m [REDACTED]
W [REDACTED] mbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die
Firma M [REDACTED] GmbH, diese vertreten durch die Geschäfts-
führer Paul M [REDACTED] und Heinz K [REDACTED], S [REDACTED],
H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Bügler Wilhelm K [REDACTED],
2. die Verkäuferin Elisabeth K [REDACTED],
beide wohnhaft in S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

14

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. Mai 1972 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger unterschrieben am 25. April 1971 einen an die Beklagte, eine Wohnungsbaugesellschaft, gerichteten sogenannten "Teilnahmeantrag", in dem sie sich "bereit erklärten", mit der Beklagten einen notariellen Kauf- und Bauträgervertrag über eine Eigentumswohnung samt Garage zum Preis von 146 800 DM abzuschließen, die im Rahmen eines Bauvorhabens der Beklagten in S [REDACTED] W [REDACTED] errichtet werden sollte. In dem Teilnahmeantrag verpflichteten sich die Kläger ferner u.a. zur Leistung einer Anzahlung in Höhe von 3 % des Kaufpreises,



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

die sie auch entrichteten. Kurze Zeit danach entschlossen sie sich jedoch, von dem Vorhaben Abstand zu nehmen. Mit der vorliegenden Klage verlangen sie die geleistete Anzahlung nebst Zinsen zurück.

Der Teilnahmeantrag ist im wesentlichen - von Kaufpreis, Art und Anzahl der vorgesehenen Räume und der in Aussicht genommenen Finanzierung abgesehen - vorge-druckt. In Bezug auf die Anzahlung der Kläger enthält der drittletzte und vorletzte Absatz des Teilnahme-antrags folgende Bestimmungen:

"Mit Unterzeichnung dieses Teilnahmeantrages verpflichte ich mich zur Leistung einer Anzahlung in Höhe von 3 % der oben errechneten Kosten. Dieser Betrag ist in den Gesamtkosten enthalten. Soweit Sie nicht in der Lage sein sollten, mit mir den notariellen Vertrag abzuschließen, werde ich an Sie keine Schadenersatzansprüche stellen. Die von mir geleistete Anzahlung erhalte ich jedoch in diesem Falle zurück.

Meine Verpflichtung zur Leistung der dreiprozentigen Anzahlung bleibt auch dann bestehen, wenn das Nichtzustandekommen des notariellen Vertrages von der modernbau (Beklagter) nicht zu vertreten ist."

Die Kläger haben behauptet, der ihren Teilnahmeantrag entgegennehmende Vertreter der Beklagten habe sie als in geschäftlichen Dingen unerfahrene Leute über die zu erwartenden Finanzierungslasten nicht ausreichend aufgeklärt, sie seien sich deshalb erst nach Leistung ihrer Unterschriften darüber klar geworden, daß sie die erforderlichen Mittel nicht aufbringen könnten. Die von ihnen eingegangene Verpflichtung sei im übrigen nichtig.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 4 404 DM nebst 6 % Zinsen hieraus seit 1. Juni 1971 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben. Dagegen hat sich die Beklagte mit der Berufung gewandt. Sie hat ihren Klagabweisungsantrag aufrechterhalten und unter Wiederholung ihres bisherigen Vorbringens weiter vorgetragen, sie habe den Teilnahmeantrag der Kläger mit Schreiben vom 26. April 1971 angenommen. In diesem in Ablichtung zu den Akten gereichten Schreiben heißt es u.a.:

"Wir werden die Wohnung jetzt nicht mehr anderweitig anbieten, vielmehr im Rahmen der Vorbereitung eines baldigen Baubeginns die Finanzierung nach dem vorgesehenen Plan für Sie betreiben und die nötigen Verhandlungen mit den in Frage kommenden Darlehensgebern führen. Nächster Schritt ist dann der Abschluß eines notariellen Vertrages, der für Sie die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch vorsieht und Ihnen damit ein grundbuchmäßiges Recht an dem Baugrundstück sichert."

Die Kläger haben um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten und das angefochtene Urteil verteidigt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Die Beklagte hat Revision eingelegt. Sie verfolgt ihr bisheriges Begehren weiter. Die Kläger bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag sei zwar nicht nach § 313 BGB, wohl aber deswegen nichtig, weil er in seiner allein vom Willen der Beklagten geprägten Gestaltung so einseitig die Interessen der Beklagten berücksichtige, daß ihm bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände nach Treu und Glauben die rechtliche Wirksamkeit versagt werden müsse. Die Gründe der Nichtigkeit sieht das Berufungsgericht in dem unausgewogenen Verhältnis zwischen der im Vertrag vereinbarten Leistung und Gegenleistung in Verbindung damit, daß der Vertragstext dieses Mißverhältnis wie auch das Ausmaß der vom wirtschaftlich schwächeren Vertragsteil übernommenen Verpflichtungen überhaupt verschleierte, so daß dieser in seiner Entschließungsfreiheit über das Ob und Wie eines Vertragsabschlusses doppelt und in einer mit Treu und Glauben nicht mehr zu vereinbarenden Weise behindert werde.

Verträge, die auf Grund Allgemeiner Geschäftsbedingungen oder wie hier als Formularverträge geschlossen worden seien, unterlägen strengeren Wirksamkeitsvoraussetzungen als Verträge, deren Inhalt frei ausgehandelt worden sei.

II.

A) Dagegen, daß das Oberlandesgericht einen Vertrag, der eine Erwerbsverpflichtung zum Inhalt hat, nicht für formbedürftig nach § 313 a.F. BGB erachtet, sind Bedenken nicht zu erheben. Insoweit kann auf die Entscheidung des Senats vom 28. September 1973 - V ZR 183/71 (WM 1973, 1356; vgl. auch BGHZ 57, 394) Bezug genommen werden. Da die Parteien nach der Feststellung des Tatrichters ihre vertraglichen Beziehungen nur im Sinne einer solchen Verpflichtung der Kläger zum Kauf einer Eigentumswohnung verstanden wissen wollen und nicht auch einen Willen der Beklagten, sich zur Veräußerung zu verpflichten, als erklärt vortragen, ist im folgenden davon auszugehen, daß eine nach § 313 BGB formbedürftige Vereinbarung nicht vorliegt. Für eine andere Auslegung des Vertrages ist bei dieser Sachlage entgegen der Ansicht der mündlichen Revisionserwiderung, die in diesem Punkt von der schriftlichen abweicht, kein Raum.

B) 1. Die Revision beanstandet den Ausgangspunkt des Berufungsurteils, die für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Grundsätze gälten auch für Formularverträge. Hierzu ist folgendes zu bemerken.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam sind, soweit sie unangemessene, überraschende Klauseln enthalten, in denen sich die mißbräuchliche Verfolgung einseitiger Interessen auf Kosten des Geschäftspartners verkörpert

und die daher bei Abwägung der Interessen der normalerweise an solchen Geschäften beteiligten Kreise der Billigkeit widersprechen. Verdanken Vorschriften des dispositiven Rechts ihre Entstehung nicht nur Zweckmäßigkeitsgründen, sondern einem aus der Natur der Sache sich ergebenden Gerechtigkeitsgebot, müssen bei einer abweichenden Regelung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen Gründe vorliegen, die für die von ihnen zu regelnden Fälle das dem dispositiven Recht zugrunde liegende Gerechtigkeitsgebot in Frage stellen und eine abweichende Regelung als mit Recht und Billigkeit vereinbar erscheinen lassen (vgl. BGHZ 54, 106, 109). Diese Rechtsauffassung gilt auch für Formularverträge mindestens dann, wenn sie einen Komplex umfangreicher vorformulierter Klauseln enthalten, über deren uneingeschränkte Annahme sich der Vertragsgegner entscheiden muß, ohne sich wegen des Umfangs und des schwer zu verstehenden Inhalts über die Tragweite der Klauseln klar werden zu können (vgl. BGHZ 51, 55, 59; 60, 243, 245 und 377, 380). Beschränken sich hingegen Formulare auf einige wenige, ohne Schwierigkeiten verständliche Klauseln, ist der Kunde in seiner rechtsgeschäftlichen Verantwortungsfähigkeit nicht überfordert (vgl. BGH WM 1970, 1450, 1451; ferner Schmidt-Salzer NJW 1967, 373, 377; aber auch Schmidt-Salzer AGB 1971, 8 sowie OLG Köln WM 1973, 1125, 1128).

Auch wenn man den hier vorliegenden Vertrag dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterstellt, sind die zur Unwirksamkeit des Vertrags im ganzen

führenden Voraussetzungen entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht erfüllt.

2. Die Revision wendet sich gegen die Auffassung des Oberlandesgerichts, im Vertrag fehle jede "Andeutung", die ergebe, daß sich die Beklagte verpflichtet habe, die Erreichung des Vertragszwecks zu fördern. Insoweit rügt die Revision, daß das Berufungsgericht nicht den ganzen Inhalt des Bestätigungsschreibens vom 26. April 1971 berücksichtigt habe.

Die Rüge ist begründet.

Der Tatrichter geht davon aus, daß die Parteien einen Vertrag geschlossen haben, dessen Inhalt auf jeden Fall die im Teilnahmeantrag niedergelegten Erklärungen bilden. Darüberhinaus unterstellt das Berufungsgericht, daß den Klägern das Bestätigungsschreiben vom 26. April 1971 zugegangen ist, und erachtet dessen Inhalt als Teil des Vertrages. In jenem Bestätigungsschreiben hat die Beklagte nicht nur mitgeteilt, sie werde die von den Klägern begehrte Wohnung keinem anderen Interessenten anbieten, sondern auch erklärt, sie werde im Rahmen der Vorbereitung eines baldigen Baubeginns die Finanzierung für die Kläger betreiben und die nötigen Verhandlungen mit den in Frage kommenden Darlehensgebern führen; der "nächste Schritt" sei der Abschluß des notariellen Vertrags mit Bewilligung einer Auflassungsvormerkung. Den letztgenannten Vertragsinhalt hat der Tatrichter nicht in seinem ganzen Umfang gewürdigt. Obschon hier nach dem Text

des Teilnahmeantrags als Gerichtsstand und Erfüllungsort Stuttgart vereinbart ist, sich deshalb offenbar nur das Oberlandesgericht Stuttgart als Berufungsgericht mit der Auslegung solcher Verträge zu befassen hat (vgl. BGH NJW 1963, 2227; WM 1974, 37, 38), und dem Revisionsgericht die eigene Auslegung an sich verwehrt bleibt, ist der Senat doch angesichts jener Lücke in der Beurteilung des Berufungsgerichts imstande, die Vertragsurkunde selbständig und frei auszulegen (vgl. BGH LM BGB § 133 A Nr. 2; BGHZ 47, 217, 220 f; BGH WM 1967, 645, 647). Der vom Berufungsgericht als geschlossen unterstellte Vertrag ist so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Dabei gebührt bei mehreren möglichen Auslegungen innerhalb der durch den Wortlaut gezogenen Grenzen derjenigen der Vorzug, die am besten geeignet ist, den von den Vertragspartnern verfolgten Zweck wirtschaftlich sinnvoll zu verwirklichen (§§ 133, 157 BGB; BGH WM 1973, 1297). Aus dem Bestätigungsschreiben ergibt sich, wie die Revision zutreffend bemerkt, daß die Pflicht der Beklagten sich nicht auf die Unterlassung anderweitiger Veräußerung oder anderweitigen Anbietens beschränkt, sondern daß zu den Pflichten der Beklagten auch gehört, im Rahmen der Vorbereitung eines baldigen Baubeginns die Finanzierung nach dem vorgesehenen Plan zu betreiben und die nötigen Verhandlungen mit den in Frage kommenden Darlehensgebern zu führen, insgesamt gesehen, also das Bauvorhaben zu fördern. Unabhängig davon greift aber der aus § 242 BGB herzuleitende Grundsatz Platz, daß die Pflicht eines Vertragspartners und die Interessen des anderen infolge des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks

in einer gewissen Wechselbeziehung stehen und daß sich der eine Teil in ihm zumutbarer Weise darum bemühen muß, daß der ihm bekannte Zweck, den der andere Teil verfolgt, erreicht wird (vgl. Staudinger/Weber, BGB 11. Aufl. § 242 A 173, 857). Wie auch der Berufungsrichter dargelegt hat, sahen die Kläger den Vertragszweck in der Erlangung von Wohnungseigentum zu angemessenem Preis. Die Erreichung dieses Vertragszwecks hatte die Beklagte mithin zu fördern. Es kommt insoweit nicht darauf an, ob sich der Vertragsinhalt nur nach dem Teilnahmeantrag oder auch nach dem Bestätigungsschreiben bestimmt.

3. Dem Berufungsgericht kann ferner nicht zugegeben werden, daß die Ansprüche der Kläger, die aus der Verpflichtung der Beklagten hergeleitet werden, in ihrem Wert "äußerst zweifelhaft" seien. Davon, daß "die" Kaufinteressenten "in aller Regel" so dringend auf einen baldigen notariellen Kaufabschluß angewiesen sind, daß sie durch die Beklagte genötigt werden könnten, entweder zu einem höheren als dem vorgesehenen Kaufpreis abzuschließen oder um Entlassung aus dem Vertrag zu bitten und die Anzahlung der Beklagten zu belassen, kann entgegen der Meinung des Berufungsrichters nicht ausgegangen werden. Abgesehen davon, daß die Beklagte dann, wenn der Abschluß des Vertrags an einem unberechtigten Verlangen der Beklagten scheitert, die Anzahlung wieder verliert, verkennt der Berufungsrichter, daß in einem solchen Fall eine Vertragswidrigkeit vorliegt, die zu Schadensersatzansprüchen der Kläger führen kann, da dann der Ausschluß von Schadensersatzansprüchen (Satz 3 des drittletzten Absatzes im Teilnahmeantrag) zugunsten

der Beklagten nach dem - eng auszulegenden (BGH WM 1972, 562, 563) - Wortlaut ("Soweit Sie - gemeint ist die Beklagte - nicht in der Lage sein sollten, werde ich an Sie keine Schadensersatzansprüche stellen.") nicht Platz zu greifen vermag. Soweit das Berufungsgericht etwaige Schadensersatzansprüche der Kläger nach einem Vertragsbruch der Beklagten erörtert und in diesem Zusammenhang ausführt, die Kläger müßten damit rechnen, daß die Beklagte "sämtliche" bis zum notariellen Vertragsabschluß eintretenden Kostensteigerungen auf sie abwälze und sich die bis dahin eintretende Erhöhung des Grundstückspreises voll bezahlen lasse, ist zu bemerken, daß der Preis für die schlüsselfertige Eigentumswohnung im Vertrag festgelegt und hinzugefügt ist, die Kosten für Sonderwünsche, sowie Lohn- und Materialerhöhungen, "die von der Beklagten im einzelnen nachgewiesen werden müssen", seien vom Bewerber zu bezahlen. Eine Erhöhung der Grundstückspreise brauchen die Kläger nach dem insoweit eindeutigen Vertragstext nicht zu übernehmen.

4. Der Revision ist weiterhin darin beizutreten, daß die Annahme des Berufungsgerichts, die eingegangene Erwerbsverpflichtung der Kläger gelte für eine unbegrenzte Zeit, nicht gerechtfertigt ist. Wie oben ausgeführt, hat die Beklagte die Erreichung des Vertragszwecks zu fördern. Gefährdet die schuldhaft Verletzung dieser Pflicht den Vertragszweck derart, daß den Klägern nach Treu und Glauben ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann und eine Anpassung ausgeschlossen erscheint (§ 242 BGB), erwächst ihnen ein Rücktritts-

recht (vgl. Staudinger/Weber aaO § 242 B 542), nach dessen Ausübung sie die Rückgabe der Anzahlung verlangen dürfen. Das Berufungsgericht irrt hiernach, wenn es annimmt, die Beklagte solle die geleistete Anzahlung nur dann nicht behalten dürfen, wenn sie vertragswidrig die Eigentumswohnung an Dritte veräußern sollte. Für die Kaufbewerber besteht im übrigen kein Risiko, das über die Gefahr einer Erhöhung der Lohn- und Materialkosten hinausgeht. Die Belastung der Kläger mit diesem Risiko war aber angesichts der zur Zeit der Erwerbsverpflichtung herrschenden und für die folgende Zeit weiter in Rechnung zu stellenden Preissteigerungstendenz nicht unangemessen.

5. Dem Berufungsgericht kann ferner darin nicht gefolgt werden, daß die "im Grunde einfache Rechtslage" im Teilnahmeantrag in einer Weise dargestellt wird, die im Bewerber die irrige Vorstellung bestärkt, er "sichere" sich durch den Abschluß eines Vorvertrags mit der Beklagten "die Übertragung" von Eigentum zu einem Preis, dessen zunächst feststehende Höhe im wesentlichen nur noch durch ein Steigen der Lohn- und Materialkosten bis zur Fertigstellung erhöht werden könne. Die Kläger haben nicht geltend gemacht, daß der Wortlaut des Teilnahmeantrags ("Teilnahme-Antrag" - "Ich bin bereit, mit Ihnen einen notariellen Kauf- und Bauträgervertrag abzuschließen") bei ihnen die Vorstellung einer "klaren Verpflichtung der Beklagten zur Eigentumsübertragung" erweckt hat. Die Beklagte hat behauptet, sie habe geflissentlich den Anschein einer Veräußerungspflicht und damit die Beurkundungsbedürftigkeit

des Vertrages vermieden. Das haben die Kläger nicht bestritten. Wie im vorstehenden dargelegt, hat ferner das von den Klägern eingegangene Risiko bei einer an Treu und Glauben orientierten Auslegung des Vertrags nicht die vom Berufungsrichter angenommenen Ausmaße. Allein damit verliert der vom Tatrichter erhobene Vorwurf, der Text des Formulars verschleierte ein erhebliches Risiko, seine Durchschlagskraft. Auf Grund der Gesamtwürdigung kann auch nicht mehr gesagt werden, die Kläger seien in ihrer Entschließungsfreiheit in einer mit Treu und Glauben unvereinbaren Weise behindert worden.

6. Daß der im Teilnahmeantrag vorgesehene Finanzierungsplan die Höhe der zu erwartenden Schuldzinsen nicht erwähnt, reicht zu der Annahme nicht aus, die Beklagte habe mit der Verwendung des Formularvertrags ihre Interessen mißbräuchlich verfolgt. Auf die Frage, ob die Unkenntnis der Kläger von der Höhe der finanziellen Dauerbelastung und die Eingehung einer untragbaren Zahlungspflicht auf ein fehlsames Verhalten des die Vorverhandlungen führenden Vertreters der Beklagten zurückzuführen ist und den Klägern daraus Schadensersatzansprüche erwachsen sein können, wird noch einzugehen sein.

7. Rechtlichen Bedenken könnte die nach dem Teilnahmeantrag vorgesehene Regelung unterliegen, wonach der Kaufinteressent zur Leistung der Anzahlung auch dann verpflichtet bleibt, wenn das Nichtzustandekommen des notariellen Vertrags von der Beklagten etwa infolge behördlicher Maßnahmen (Nichtgenehmigung des Bauvorhabens)

nicht zu vertreten ist. Die etwa darin liegende Unangemessenheit der Regelung führt aber nicht zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags (vgl. BGH WM 1973, 167, 168). Die Frage, ob dem Kaufinteressenten solchenfalls der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung gegenüber der Beklagten zusteht, kann offen bleiben. Denn im vorliegenden Fall sind es die Kläger, die den Abschluß des notariellen Vertrags nicht wünschen. Davon, daß die Leistungspflicht hinsichtlich der Anzahlung bei vertragswidrigem Verhalten des Kaufinteressenten zu Recht fortbesteht, geht auch der Tatrichter aus. Insofern bestehen hier keine rechtlichen Bedenken gegenüber der Verteidigung der Beklagten.

Die Revision weist auch zutreffend darauf hin, daß die Anzahlung (3 %), die später auf die Gesamtkosten des Eigentumserwerbs angerechnet werden soll, nicht schon wegen ihrer Höhe als zu hoch und unbillig erscheint, da die Beklagte nach Annahme des Teilnahmeantrags im Interesse der Bewerber kostenverursachende Arbeiten leisten muß.

8. Bei einer Gesamtwertung, die sich auf eine Treu und Glauben voll berücksichtigende Auslegung gründet, ist somit festzustellen, daß der Formularvertrag - mit dem Inhalt des Teilnahmeantrags oder unter Einbeziehung des Bestätigungsschreibens - keine unangemessenen, überraschenden Klauseln enthält, in denen eine mißbräuchliche Interessenverfolgung durch die Beklagte liegt und die der Billigkeit widersprechen, so daß ihnen die rechtliche Wirksamkeit versagt werden muß. Das angefochtene Urteil wird hiernach von seinen Gründen nicht getragen.

C) Zu prüfen bleibt aber, ob der Klaganspruch unter einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt gerechtfertigt sein könnte.

Die Kläger haben vorgetragen, daß sie über die mit der erforderlichen Fremdfinanzierung verbundene Dauerbelastung durch den Vertreter der Beklagten vor Unterzeichnung des Teilnahmeantrags nicht aufgeklärt worden seien und bei Kenntnis der monatlichen Belastung von 700 DM den Teilnahmeantrag nicht unterschrieben hätten. Das Oberlandesgericht ist - von seinem Standpunkt aus berechtigterweise - nicht auf die rechtliche Würdigung dieses Vortrags als selbständiger Anspruchsgrundlage eingegangen.

Den Klägern kann ein Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß zustehen. Nach ständiger Rechtsprechung besteht bei Verhandlungen über den Abschluß eines Vertrags grundsätzlich die Verpflichtung, den anderen Teil über Umstände aufzuklären, die zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet sind und daher für die Entschließung des anderen Teils von wesentlicher Bedeutung sein können (BGH LM § 276 Fb Nr. 1; BGH WM 1970, 68, 70; WM 1971, 1096, 1097; BGHZ 60, 221, 223; vgl. ferner Hartweg in JuS 1973, 733, 737 ff). Im vorliegenden Fall bestand der Vertragszweck für die Kläger in der Erlangung von Wohnungseigentum zu einem angemessenen Preis. Angesichts ihrer Vermögens- und Einkommensverhältnisse konnten sie nach dem Klagvortrag die monatliche Dauerbelastung

bei der geplanten Fremdfinanzierung nicht aufbringen und infolgedessen ihr Ziel, das Eigentum zu erwerben, nicht erreichen. Dem Vertreter der Beklagten - eines auch beratenden Wohnungsbauunternehmens - hätten bei der Erörterung, wie die Kläger die erheblichen Mittel zur Bezahlung des Kaufpreises aufbringen sollten, angesichts des im Teilnahmeantrag angegebenen Berufes des Erstklägers (Schneider in abhängiger Stellung) und des verhältnismäßig geringen Eigenkapitals Zweifel kommen müssen, ob es genüge, mit ihnen nur einen Finanzierungsplan aufzustellen, ohne ihnen auch im einzelnen zu eröffnen, welche monatliche Dauerbelastung für Tilgung und Zinsen sie übernehmen müßten. Eine solche Hinweispflicht gebietet die Redlichkeit vor allem gegenüber unerfahrenen Angehörigen der sozial schwächeren Bevölkerungsschicht, um der Gefahr ihrer finanziellen Überforderung vorzubeugen. Darin, daß der Vertreter der Beklagten ihnen insoweit keine Aufklärung gegeben hat, kann ein zum Schadensersatz führendes Verschulden der für ihren Vertreter haftenden Beklagten liegen. Wäre der Erwerbsverpflichtungsvertrag bei ordnungsgemäßer Aufklärung nicht geschlossen worden, kann gegebenenfalls seine Rückgängigmachung mit der Folge verlangt werden, daß die Anzahlung den Klägern zu erstatten ist (§ 249 BGB NJW 1962, 1196, 1198; 1968, 986; Palandt, BGB 33. Aufl. § 276 Anm. 6 b cc und c). Insoweit sind weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich, da der Berufungsrichter (in anderem Zusammenhang) nur festgestellt hat, daß der im Teilnahmeantrag vorgesehene Finanzierungsplan die Frage, welche finanzielle Dauerbelastung der Bewerber als Folge seines Teilnahmeantrags tatsächlich auf sich nimmt, völlig offen läßt.

III.

Das angefochtene Urteil muß nach alledem aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung nach Maßgabe der Ausführungen zu II C an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Hill

Rothe

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen