

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 313, 242 Ca

Die Berufung eines Wohnungsbauunternehmens auf die Formnichtigkeit eines Kaufanwartschaftsvertrags wird nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß es in einem ebenfalls privatschriftlichen Zusatzvertrag heißt:

Käufer erklärt ausdrücklich, darüber belehrt zu sein, daß ein solcher Vertrag (Kaufanwartschaftsvertrag) zwar erfüllbar, nicht aber in jedem Fall erzwingbar ist (§ 313 BGB).

Verkäuferin wird und kann sich auf diese Rechtsvorschrift nicht berufen. Ihr würde durchschlagend die Arglisteinrede entgegengestellt werden können.

BGH, Urt. v. 21. März 1969 - V ZR 87/67 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_87/67

URTEIL

Verkündet am

21. März 1969

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der I H
E Weg ,

in H ,

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte
und -

g e g e n

die Firma B und F GmbH, vertreten durch ihren
Geschäftsführer H -G H in H ,
M straße ,

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 13. März 1967 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat auf ihrem Grundstück G straße in H eine Anzahl von Eigentumswohnungen errichtet.

Anfang 1964 verhandelte ein Herr U mit der Klägerin über den Kauf einer Eigentumswohnung. Er stellte sich als Repräsentant der L S Ltd., einer Organisation der Quäker mit dem Sitz in Kapstadt, vor und sprach davon, daß seine Organisation in der Bundesrepublik Studentenwohnheime schaffen und zu diesem Zweck eine juristische Person als Rechtsträger gründen wolle und daß dieser Rechtsträger Eigentümer der zu erwerbenden Wohnung werden solle.

Nachdem die Klägerin und Herr U vereinbart hatten, daß die Studentin A M die Wohnung übernehmen solle, schloß die Klägerin mit Fräulein M am



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

30. April 1964 einen privatschriftlichen Kaufanwartschaftsvertrag und einen ebenfalls privatschriftlichen Zusatzvertrag. Der Kaufpreis wurde auf 64 800 DM und das von der Käuferin aufzubringende Eigenkapital auf 13 500 DM festgesetzt. In dem Zusatzvertrag heißt es u.a.:

"Die Vertragsparteien sind darüber einig, daß dieser Zusatzvertrag nicht an die Wirksamkeit des Kaufvertrags gebunden ist, sondern selbständig gelten soll.

Käufer erklärt ausdrücklich, darüber belehrt zu sein, daß ein solcher Vertrag zwar erfüllbar, nicht aber in jedem Fall erzwingbar ist (§ 313 BGB).

Verkäuferin wird und kann sich auf diese Rechtsvorschrift nicht berufen. Ihr würde durchschlagend die Arglisteinrede entgegengestellt werden können.

Verkäuferin verpflichtet sich trotzdem, auf jederzeit mögliches Verlangen des Käufers den Vertrag in notarieller Form zu wiederholen, wenn der Käufer die Kosten trägt."

Am 6. Juni 1964 sandten Fräulein M und die Beklagte an die Klägerin ein Schreiben, in dem sich die Beklagte bereit erklärte, in die von Fräulein M gemäß dem Kaufanwartschaftsvertrag übernommenen Rechte und Pflichten neben Fräulein M zu gleichen Teilen einzutreten. Der Empfang dieses Schreibens wurde von der Klägerin mit undatiertem, nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien jedoch am 24. Juni 1964 gefertigten Schreiben an Fräulein M bestätigt.

Nachdem inzwischen Fräulein M und die Beklagte die Übernahme der Wohnung durch diese allein vereinbart hatten, wurde der Klägerin von Fräulein M mit Schreiben vom 22. Juni 1964 der Rücktritt von dem Kaufanwartschaftsvertrag erklärt und von der Beklagten mit Schreiben vom 1. Juli 1964 der Eintritt in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 10. Juli 1964 teilte die Firma H , die Verwaltungsgesellschaft der Klägerin, der Beklagten auf eine Anfrage des gegenüber der Klägerin als Bevollmächtigter der Beklagten auftretenden Herrn U unter Bezugnahme auf den Kaufanwartschaftsvertrag mit, daß gegen die in § 9 b des Vertrags genannte Gewerbeausübung nichts eingewendet werde.

Am 20. Juli 1964 händigte die Klägerin Herrn U und der Beklagten die Schlüssel der Wohnung aus. Seitdem wohnt die Beklagte dort. Ein Zimmer der Wohnung bewohnt Herr U als Untermieter.

Nachdem die Beklagte die Wohnung bezogen hatte, wurden zugunsten der Beklagten an die Klägerin am 21. Juli 1964 12 500 DM und am 23. Juli 1964 weitere 1 000 DM überwiesen. Als Auftraggeber ist bei der ersten Zahlung "L W , Z " und bei der zweiten Zahlung "L W für L S " angegeben.

Der Eingang des Geldes wurde von der Klägerin mit Schreiben an die Beklagte vom 30. Juli 1964 bestätigt. In dem Schreiben heißt es u.a. weiter:

"Nachdem diese von uns am wenigsten verursachten Irrtümer (das Geld war auf ein falsches Konto der Klägerin überwiesen worden) aufgeklärt sind, bestehen keine Bedenken, die Wohnung zum weiteren Einzug freizugeben.

Bei dieser Gelegenheit besteht Veranlassung, auf die gegenseitigen vertraglichen Rechte und Pflichten hinzuweisen; insbesondere reicht die dortige Zuschrift vom 1.7.1964 bestenfalls als Vorvertrag aus. Eine Vertragsumschreibung ist noch erforderlich, zu der Sie bitte alsbald mit uns fernmündlich einen Termin abstimmen wollen."

Im Oktober 1964 forderte die Beklagte von der Klägerin etwas über 1 000 DM Schadensersatz wegen von ihr behaupteter Mängel der Wohnung. Die Klägerin lehnte die Zahlung ab, weil zwischen den Parteien keine vertraglichen Beziehungen bestünden, und verlangte die Räumung der Wohnung.

Am 28. Oktober 1964 erklärte die Klägerin die Anfechtung der Verträge wegen arglistiger Täuschung.

Sie hat u.a. vorgetragen: Der Kaufanwartschaftsvertrag sei wegen Formmangels unwirksam. Hierauf könne sich die Klägerin trotz ihrer Erklärungen in dem Zusatzvertrag berufen, weil ihr inzwischen Tatsachen bekannt geworden seien, auf Grund deren es ihr nicht mehr zuzumuten sei, ein Vertragsverhältnis mit der Beklagten einzugehen und ihr die Wohnung zu übereignen. Die Klägerin habe sich nämlich mit Herrn U nur deshalb auf Fräulein M als Käuferin geeinigt, weil dieser ihr erklärt habe, die Wohnung solle für caritative Zwecke der L S Ltd. als Studentenwohnheim erworben, von dieser finanziert und von Fräulein M lediglich vorläufig mit Geldern der L S Ltd. gekauft werden, um sie alsbald auf den von der L S Ltd. zu gründenden Rechtsträger zu übertragen. Die für den Abschluß des Vertrags mit Fräulein M grundlegenden Voraussetzungen hätten jedoch zu keiner Zeit vorgelegen. Herr U sei bei Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags mit Fräulein M verlobt gewesen und habe allein wegen der geplanten Heirat eine Wohnung für sich und Fräulein M gesucht. Zudem habe eine Rückfrage bei der Hauptstelle der Quäker in B O en ergeben, daß Herr U und die L S Ltd. dort nicht bekannt seien. Mit

Fräulein M. selbst hätte die Klägerin nie einen Kaufanwartschaftsvertrag geschlossen, weil deren Einkommen nicht annähernd ausgereicht habe, eine Eigentumswohnung zum Preis von 64 800 DM zu kaufen und zu unterhalten. Auch nachdem Fräulein M. aus dem Vertrag ausgeschieden sei, habe die Klägerin geglaubt, die Wohnung werde weiterhin für die caritativen Zwecke der L S Ltd. erworben und von ihr finanziert; denn auch mit der Beklagten selbst hätte die Klägerin keinen Kaufanwartschaftsvertrag geschlossen, weil sie lediglich Ausbildungshilfe nach dem Lastenausgleichsgesetz erhalte und ihr Einkommen deshalb ebenfalls völlig unzureichend sei. Die Finanzierung der Wohnung durch eine kapitalstarke Quäkerorganisation und die caritative Nutzung als Studentenwohnheim seien darüber hinaus Geschäftsgrundlage des Kaufanwartschaftsvertrags gewesen, die jetzt weggefallen sei.

Die Klägerin hat Verurteilung der Beklagten zur Räumung der Wohnung beantragt.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat im wesentlichen eingewendet, die Klägerin könne sich mit Rücksicht auf ihre Erklärungen in dem Zusatzvertrag nach Treu und Glauben nicht auf die Formnichtigkeit des Kaufanwartschaftsvertrags berufen; es würde auch zu einem untragbaren Ergebnis führen, wenn sie die Wohnung wegen der Formnichtigkeit des Kaufanwartschaftsvertrags räumen müßte. Die Beklagte hat ferner ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht und zwar nicht nur wegen der von ihr gezahlten 13 500 DM, sondern auch noch wegen weiterer 25 000 DM; diesen Betrag müsse

man in Anbetracht der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse heute für eine gleichwertige Eigentumswohnung mehr aufwenden.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Beklagte zur Räumung der Wohnung Zug um Zug gegen Zahlung von 13 500 DM verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Beklagte zwar in den Kaufanwartschaftsvertrag, den die Klägerin mit Fräulein M abgeschlossen habe, eingetreten, der Vertrag aber wegen Formmangels gemäß § 4 Abs. 3 WEG, §§ 313 Satz 1, 125 Satz 1 BGB nichtig sei und die Klägerin sich auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben auf diese Formnichtigkeit berufen könne, obgleich sie mit den Käufern vereinbart habe, diesen Einwand nicht geltend zu machen, die Wohnung übergeben und das Eigengeld entgegengenommen habe. In einer Hilfsbegründung führt das Berufungsgericht aus, die Beklagte könne sich auch deshalb nicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen, weil sie selbst gegen diesen Grundsatz verstoßen habe; die Klägerin sei nämlich dadurch zum Abschluß des Vertrags veranlaßt worden, daß ihr der in Vertretung der Beklagten handelnde Zeuge U unrichtigerweise mitgeteilt habe, er suche im Auftrag internationaler Organisationen

Wohnheime für Studenten. Eine Schadenersatzpflicht der Klägerin unter dem Gesichtspunkt schuldhaften Verhaltens bei den Vertragsverhandlungen hat das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, die Klägerin habe die Beklagte bzw. ihren Vertreter eindeutig darauf hingewiesen, daß der Kaufanwartschaftsvertrag formnichtig sei, und sei an ihre Zusage, sich auf den Formmangel nicht zu berufen, aus einem nachträglich erkannten berechtigten Grund nicht mehr gebunden.

2. Das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gekommen ist, hält der von Amts wegen gebotenen Nachprüfung und den Angriffen der Revision stand.

a) Bei der Entscheidung des Rechtsstreits ist davon auszugehen, daß gesetzliche Formvorschriften im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich eingehalten werden müssen und daß es nicht angeht, sie aus allgemeinen Billigkeitserwägungen unbeachtet zu lassen. Ausnahmen sind nur in besonders gelagerten Fällen statthaft, sofern es nach den Beziehungen der Beteiligten und nach den gesamten Umständen mit Treu und Glauben unvereinbar wäre, vertragliche Vereinbarungen wegen Formmangels unausgeführt zu lassen. Ein solcher Ausnahmefall ist nicht schon dann gegeben, wenn die Nichtanerkennung des formnichtigen Vertrags zu einem harten Ergebnis für den dadurch betroffenen Vertragsteil führen würde; das Ergebnis muß vielmehr schlechthin untragbar sein (ständige Rechtsprechung des Senats; vgl. Urteil vom 1. Juli 1966 - V ZR 167/65, WM 1966, 1086, 1088 mit weiteren Nachweisen).

Einen Ausnahmefall in diesem Sinn hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint. Die Klägerin hat zwar durch ihre Erklärungen in dem Zusatzvertrag den Eindruck erweckt, daß sie zu dem formnichtigen Kaufanwartschaftsvertrag stehe und daß es demnächst zu einer entsprechenden notariellen Beurkundung kommen werde. Diese Erklärungen sind aber nichts anderes als eine Bestätigung des privatschriftlichen Kaufanwartschaftsvertrags und können deshalb keine stärkere Wirkung als dieser haben. Die Beklagte kann daraus keine größere Sicherheit herleiten, daß sie ihr Ziel erreichen werde, als sie vorher gehabt hatte. Andernfalls könnte durch einfache Bestätigung eines formnichtigen Vertrags oder durch die wiederholte Zusage, die gesetzliche Form zu erfüllen, die Formvorschrift des § 313 BGB beseitigt werden (vgl. Urteile des Senats vom 25. September 1957 - V ZR 188/55, LM § 313 BGB Nr. 13 und vom 16. Februar 1965 - V ZR 235/62, LM § 313 BGB Nr. 24). Auf der gleichen Linie liegt es, wenn das Berufungsgericht ausführt, durch die Anerkennung formnichtiger Grundstückskaufverträge auf dem Umweg über den Grundsatz von Treu und Glauben wäre der einen Hauptgrundsatz des gesamten Liegenschaftsrechts bildende Formzwang des § 313 BGB praktisch ausgeschaltet und den Parteien die Bestimmung der Vertragsform überlassen. Zur Aufrechterhaltung des durch den formnichtigen Kaufanwartschaftsvertrag geschaffenen Zustandes würde es, jedenfalls nicht ohne weiteres, auch nicht ausreichen, wenn man annehmen wollte, daß die Klägerin den für die Nichtigkeit dieses Vertrags ursächlichen Formmangel verschuldet hat (Urteil des Senats vom 29. Januar 1965 - V ZR 53/64, LM § 276 - Fc - BGB Nr. 2). Daß die Klägerin diesen Mangel in böser Absicht herbeigeführt hat (vgl. hierzu Urteil des Senats vom 3. Dezember 1958 - V ZR 28/57, BGHZ 29, 6, 12), ist dem festgestellten Sachverhalt nicht zu entnehmen. Dem Berufungsgericht ist

schließlich darin beizutreten, daß auch der Umstand, daß es sich bei der Klägerin um ein Unternehmen handelt, das mit staatlichen Mitteln im sozialen Wohnungsbau tätig ist, es nicht rechtfertigt, der Klägerin die Berufung auf den Formmangel des Kaufanwartschaftsvertrags nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu versagen. Nach der Rechtsprechung des Senats kann zwar im Verhältnis zwischen Siedlungsträger und Siedler der Träger an einen wegen Mangels der Form des § 313 BGB nichtigen Siedlungsvertrag nach Treu und Glauben deshalb gebunden sein, weil zwischen den Vertragsparteien ein besonderes Treueverhältnis besteht, auf Grund dessen dem Träger gegenüber dem Siedler eine weitgehende Betreuungs- und Fürsorgepflicht obliegt (Urteil des Senats vom 18. Februar 1955 - V ZR 108/53, LM § 313 BGB Nr. 9). Das gilt jedoch nicht ohne weiteres auch für den Erwerb eines Kaufeigenheimes (Urteil des Senats vom 16. Februar 1965 - V ZR 235/62, LM § 313 BGB Nr. 24), dem der Erwerb einer Kaufeigentumswohnung, um den es sich hier handelt, gleichzustellen ist. In einem solchen Fall entfällt, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, der soziale Schutzgedanke deshalb, weil der Bau von Eigenheimen nicht im Rahmen eines Betreuungsverhältnisses und für Rechnung der Kaufanwärter erfolgt, sondern für eigene Rechnung des Unternehmens, zu dem die Kaufanwärter in rein kaufrechtliche und damit wesentlich lockerere Beziehungen treten (vgl. Urteil des Senats vom 29. Oktober 1965 - V ZR 96/63, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1966, 202).

b) Die hiergegen gerichteten Revisionsrügen sind unbegründet.

aa) Der Meinung der Revision, die Besonderheit des vorliegenden Falles liege darin, daß die Käufer zwar einerseits auf die Formbedürftigkeit und auf die Folgen des Unterlassens einer notariellen Beurkundung hingewiesen worden seien, daß jedoch andererseits bei den Käufern das Vertrauen erweckt worden sei, sie hätten trotz des Verzichts auf die erforderliche Form eine gesicherte Rechtsstellung, steht entgegen, daß es aus den unter a) aufgeführten Gründen zur Annahme eines schlechthin untragbaren Ergebnisses im Sinne der in Frage stehenden Rechtsprechung nicht ausreicht, daß die Klägerin bei den Käufern den Eindruck erweckt hat, sie werde zu dem formnichtigen Kaufanwartschaftsvertrag stehen. Entgegen der Meinung der Revision konnten die Käufer auch nicht von einer gesicherten Rechtsstellung ausgehen, weil nach der auf den Zusatzvertrag gestützten Feststellung des Berufungsgerichts auch die Käufer sich bewußt gewesen sind, zwingende gesetzliche Formvorschriften nicht eingehalten zu haben (BU S. 32).

bb) Der Revision kann weiter darin nicht gefolgt werden, es mache keinen entscheidenden Unterschied aus, ob der Verstoß gegen Treu und Glauben darin zu sehen sei, daß der rechtsunkundige Käufer nicht hinreichend belehrt werde, oder darin, daß er zwar belehrt, aber ihm unter unrichtigem Hinweis auf die durchschlagende Kraft der Arglisteinrede eine gesicherte Rechtsstellung vorgegaukelt werde. Es ist etwas anderes, ob jemand einen Vertrag in dem Bewußtsein der fehlenden Form oder deshalb ohne diese Form abschließt, weil er sie infolge unzureichender Belehrung nicht für erforderlich hält. Dafür, daß die Klägerin den Käufern eine gesicherte Rechtsstellung "vorgegaukelt", also den Formmangel in böser

Absicht herbeigeführt habe, ist, wie bereits ausgeführt, dem festgestellten Sachverhalt nichts zu entnehmen und von der Revision auch nichts dargetan worden.

cc) Entgegen der Meinung der Revision ist nicht ersichtlich, wieso sich daraus etwas zugunsten der Beklagten ergeben soll, daß die Klägerin in allen Fällen, vermutlich aus Gründen der Kostenersparnis, von der Beurkundung der Kaufanwartschaftsverträge Abstand genommen habe und sich entsprechende Zusatzverträge habe unterzeichnen lassen und die Bewerber von sozial geförderten Wohnungen demnach notwendigerweise gezwungen gewesen seien, derartige Zusatzverträge abzuschließen. Es ist weiter nicht ersichtlich, wieso die Gestaltung des Zusatzvertrags deshalb auf eine Arglist der Klägerin hindeuten soll, weil es in ihm heißt, daß er nicht an die Wirksamkeit des Kaufanwartschaftsvertrags gebunden sei, sondern selbständig gelten solle. Schließlich ist aus dem Zusatzvertrag nicht zu entnehmen, daß mit ihm der Klägerin die Möglichkeit habe offen bleiben sollen, den Kaufanwartschaftsvertrag beliebig in der Schwebe zu lassen, um sich bei dem Auftreten von Meinungsverschiedenheiten von ihm unter Berufung auf seine Nichtigkeit lossagen zu können. Das ergibt sich auch nicht aus den beiden letzten Absätzen des Zusatzvertrags, in denen Vereinbarungen für eine etwaige Auseinandersetzung getroffen worden sind.

dd) Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es habe unter Verletzung des § 286 ZPO nicht beachtet, daß die Beklagte in einem Telefongespräch vom 9. Juli 1964 auf schnellste Protokollierung des Kaufanwartschaftsvertrags gedrängt habe und diese ihr von der bei der Klägerin tätigen Zeugin W zugesagt worden sei, daß der Beklagten am 3. August 1964 erneut die Pro-

tokollierung zugesagt worden sei, daß die Klägerin aber die Beurkundung des Kaufanwartschaftsvertrags verhindert habe, indem sie mit Schreiben vom 23. September 1964 die Protokollierung von der Bereinigung der zwischen den Parteien bestehenden Differenzen, welche die von der Beklagten erhobenen Schadensersatzansprüche betroffen hätten, abhängig gemacht habe und daß die Klägerin sich erst dann auf die Nichtigkeit des Kaufanwartschaftsvertrags berufen habe, als die Klärung der Differenzen nicht möglich erschienen sei. Aus diesem von dem Berufungsgericht übergangenen Vorbringen der Beklagten ergebe sich, so meint die Revision, daß die notarielle Beurkundung des Kaufanwartschaftsvertrags treuwidrig verhindert worden sei.

Auch diese Rügen sind unbegründet. Das Verhalten der Klägerin, das sich aus dem nach der Meinung der Revision von dem Berufungsgericht nicht berücksichtigten Vorbringen der Beklagten ergibt, stellt nichts anderes dar als eine Bestätigung des privatschriftlichen Kaufanwartschaftsvertrags und kann deshalb, wie bereits ausgeführt, keine stärkere Wirkung als diese haben. Im übrigen hat die Beklagte dadurch, daß sie auf den formgerechten Abschluß dieses Vertrags gedrängt hat, selbst gezeigt, daß sie sich bewußt war, daß sie noch keine gesicherte Rechtsstellung habe (Urteil des Senats vom 25. September 1957 - V ZR 188/55, LM § 313 BGB Nr. 13).

ee) Es kann der Revision zwar zugegeben werden, daß das Vertrauen der Beklagten auf den künftigen Rechtserwerb dadurch bestärkt worden ist, daß die Klägerin der Beklagten die Wohnung überlassen und von der Beklagten Zahlungen entgegengenommen hat. Es ist jedoch nicht ersichtlich, was sich daraus zugunsten der Beklagten ergeben soll.

ff) Die Revision beanstandet sodann die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei nicht ersichtlich, daß der Verlust der Wohnung die Existenzgrundlage der Beklagten vernichten würde. Sie meint, für die Frage, ob die Berufung auf den Formmangel seitens der Klägerin gegen Treu und Glauben verstoße, sei nicht zwingend erforderlich, daß die Existenz der Beklagten vernichtet werde; maßgeblich sei vielmehr, ob die Nichtanerkennung des formnichtigen Vertrags zu einem untragbaren Ergebnis der Art führe, daß die Nichterfüllung in unerträglicher Weise dem Gerechtigkeitsgefühl widerspräche.

Das ist indessen von dem Berufungsgericht nicht verkannt worden. Mit seiner von der Revision hervorgehobenen Auffassung hat es nur zum Ausdruck bringen wollen, daß der Fall der Existenzvernichtung, die nach der von ihm einleitend aufgeführten Rechtsprechung in der Regel zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führt, hier nicht gegeben ist. Das ergibt sich schon daraus, daß das Berufungsgericht in seinen weiteren Ausführungen auch noch geprüft hat, ob nicht sonstige Umstände vorliegen, welche die Annahme eines solchen Ergebnisses rechtfertigen.

gg) Soweit die Revision schließlich meint, das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang berücksichtigen müssen, daß die Klägerin den Formmangel schuldhaft und arglistig herbeigeführt habe, ist ihr entgegenzuhalten, daß, wie bereits ausgeführt, es zur Aufrechterhaltung des formnichtigen Kaufanwartschaftsvertrags, jedenfalls nicht ohne weiteres, nicht ausreichen würde, wenn der Formmangel von der Klägerin verschuldet worden wäre, und für ein arglistiges Verhalten der Klägerin, wenn darunter ein Handeln in böser Absicht zu verstehen ist, nichts dargetan ist.

c) Da somit die Hauptbegründung des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden ist, kommt es an sich auf dessen Hilfsbegründung nicht mehr an, die Beklagte habe selbst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen, weil die Klägerin dadurch zum Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags veranlaßt worden sei, daß ihr der in Vertretung der Beklagten handelnde Zeuge U unrichtigerweise mitgeteilt habe, er suche im Auftrag internationaler Organisationen Wohnheime für Studenten. Die Hilfsbegründung ist aber deshalb von Bedeutung, weil die Irreführung der Klägerin, auf die sie abstellt, von dem Berufungsgericht als wichtiger Grund im Sinne der §§ 56 Abs. 1, 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewertet wird, auf Grund dessen die Klägerin das etwaige Verlangen der Beklagten, mit ihr einen Veräußerungsvertrag über die Eigentumswohnung abzuschließen, nach diesen Vorschriften ablehnen könnte. Auch bei seiner Entscheidung über das Zurückbehaltungsrecht hat das Berufungsgericht auf die Hilfsbegründung abgestellt.

Die gegenüber der Hilfsbegründung erhobenen Rügen sind jedoch ebenfalls unbegründet.

aa) Die Revision wendet sich zunächst gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei unstreitig, daß die Klägerin sich auf Verhandlungen mit der Beklagten und vorher Fräulein M nur eingelassen habe, weil ihr mitgeteilt worden sei, es stünden finanzkräftige Organisationen hinter ihnen. Sie meint, diese Feststellungen des Berufungsgerichts würden durch den vorgetragenen Sachverhalt nicht gedeckt.

Darauf kommt es indessen nicht an. Da das Berufungsgericht das in Frage stehende Verhalten der Klägerin als unstreitig bezeichnet hat und es sich somit um eine tatsächliche Feststellung handelt, die zum Tatbestand im Sinne der §§ 314, 320 ZPO gehört, obwohl sie in den Entscheidungsgründen enthalten ist (Urteil des Senats vom 10. Mai 1968 - V ZR 218/64 S. 14 unter Bezugnahme auf Baumbach/Lauterbach ZPO 28. Aufl. § 320 Anm. 1 in Verbindung mit § 314 Anm. 2), hätte die Beklagte, wenn sie diese Feststellung nicht gegen sich gelten lassen wollte, Berichtigung des Tatbestands beantragen müssen. Das ist jedoch nicht geschehen.

bb) Weitere Angriffe der Revision sind gegen die Auffassung des Berufungsgerichts gerichtet, es sei bewiesen, daß der Klägerin von dem die Beklagte vertretenden Zeugen U mitgeteilt worden sei, er suche im Auftrag internationaler caritativer Organisationen Wohnheime für Studenten, und daß U dadurch die Klägerin abschlußbereit gemacht habe.

Die Revision meint zunächst, es sei nicht bewiesen, sondern von der Beklagten bereits in der Klageerwiderung vorgetragen worden, daß der Zeuge U vor Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags mit Fräulein M der Klägerin erklärt habe, es bestünde die Absicht, eine Eigentumswohnung für die Errichtung einer Wohngemeinschaft für Studenten und Jungakademiker zu erwerben, und die Finanzierung solle im Auftrage einer ausländischen caritativen Organisation erfolgen. Wieso sich daraus etwas zugunsten der Beklagten ergeben soll, ist jedoch nicht ersichtlich.

Die Revision meint sodann, die Klägerin habe mit ihrem am 24. Juni 1964 gefertigten Schreiben ihr Einverständnis mit dem Eintritt der Beklagten in den Kaufanwartschaftsvertrag erklärt, nachdem ihr auf Grund des vorangegangenen Schreibens der Beklagten vom 6. Juni 1964 bekannt gewesen sei, daß der Geldgeber keine caritative Organisation, sondern ein Mr. Wa sei; daraus ergebe sich, daß die ursprünglichen Finanzierungspläne des Zeugen U auf den Vertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten ohne Einfluß gewesen seien. Hierzu ist zunächst zu bemerken, daß die Klägerin mit ihrem am 24. Juni 1964 gefertigten Schreiben nicht ihr Einverständnis mit dem Eintritt der Beklagten in den Kaufanwartschaftsvertrag erklärt, sondern nur, wie es auch in dem Tatbestand des angefochtenen Urteils heißt, den Empfang des Schreibens vom 6. Juni 1964 bestätigt hat. Im übrigen wendet sich die Revision mit ihrer Rüge in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, es sei nicht zu erkennen, daß dadurch, daß in dem Schreiben vom 6. Juni 1964 ein Mr. Wa als Geldgeber genannt sei, eine grundlegende Änderung des Vertragszwecks und der Sicherung der Klägerin habe bewirkt werden sollen.

Dasselbe gilt für die weitere Rüge, das Berufungsgericht habe auch nicht berücksichtigt, daß der Klägerin im Zeitpunkt ihrer Einverständniserklärung aus dem Schreiben vom 6. Juni 1964 bekannt gewesen sei, daß das Nutzungsrecht an den Geldgeber des Eigenkapitals, Mr. Wa, abgetreten worden sei, daß die Eigentümer der Wohnung nicht berechtigt gewesen seien, diese ohne Genehmigung des Geldgebers zu verkaufen und daß die Rechte und Pflichten der Eigentümer gegenüber dem Geldgeber in einem gesonderten

Vertrag niedergelegt gewesen seien. Entgegen der Meinung der Revision kann auch nicht von einem Verstoß gegen Denkgesetze gesprochen werden, wenn das Berufungsgericht aus diesem Inhalt des Schreibens vom 6. Juni 1964 nicht entnommen hat, daß eine grundlegende Änderung des Vertragszwecks eingetreten sei.

Auch die folgende Rüge, das Berufungsgericht hätte sich bei seiner hier in Frage stehenden Auffassung nicht auf das spätere Schreiben der Bank für Gemeinwirtschaft vom 13. Mai 1964 beziehen dürfen, ist unbegründet. In dem Schreiben heißt es nämlich u.a. ausdrücklich, der Zeuge U habe der Bank vorgetragen, er habe im Auftrag internationaler caritativer Organisationen in der Bundesrepublik Unterkünfte für Studenten zu beschaffen und in diesem Zusammenhang habe er von der Klägerin eine Eigentumswohnung auf dem Grundstück G straße in H erworben.

Soweit das Berufungsgericht zur Begründung seiner hier angegriffenen Auffassung aus der Aussage der Zeugin W entnommen hat, es sei niemals erklärt worden, daß der ursprüngliche Zweck (des Kaufanwartschaftsvertrags) nunmehr nicht weiterverfolgt werde und daß die Erfüllung der Pflichten aus dem Vertrag anderweit gesichert sei, meint die Revision, die Zeugin W habe lediglich bekundet, daß die Finanzierung durch eine Quäkervereinigung erfolgen sollte und daß Herr U niemals erklärt habe, die Quäkerorganisation werde sich aus dem Vorhaben zurückziehen. Das entspricht aber im Grunde dem, was das Berufungsgericht aus der Aussage der Zeugin W entnommen hat. Im übrigen hat das Berufungsgericht seine Auffassung nicht nur auf die Aussage dieser Zeugin, sondern auch

darauf gestützt, daß für die Klägerin bereits durch die Person des Vertreters der Beklagten die Einheitlichkeit des verfolgten Zwecks dargetan gewesen und daß dieser Eindruck weiter durch das Verhalten des Vertreters der Beklagten und dieser selbst aufrechterhalten worden sei, indem ein Teil des Eigenkapitals im Namen der L S Ltd. überwiesen worden sei, die Beklagte bei Verträgen, die sie mit Dritten abgeschlossen habe, unter L S firmiert habe, an der Wohnungstür ein Schild mit L S angebracht worden sei und die Beklagte als Anschrift, wie vorher schon Fräulein M , die Bezeichnung L S verwendet habe.

Da nach der Auffassung des Berufungsgerichts die Klägerin schon dadurch zum Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags veranlaßt wurde, daß ihr der die Beklagte vertretende Zeuge U unrichtigerweise erklärt hat, er suche im Auftrag internationaler caritativer Organisationen Wohnheime für Studenten, kommt es schließlich auf die Meinung der Revision nicht an, es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß zu irgendeinem Zeitpunkt eine Sicherung der Klägerin durch eine ausländische Organisation vorhanden gewesen sei und daß die Klägerin sich auf eine solche Weise habe absichern wollen.

cc) Auch die weiteren, von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen sind unbegründet. Der von dem Berufungsgericht festgestellten Irreführung der Klägerin steht nicht, wie die Revision rügt, entgegen, daß die Klägerin mit der L S Ltd. nicht in vertragliche Beziehungen getreten ist. Soweit die Revision meint, es sei auch nicht ersichtlich, welchen Einfluß ein etwaiger Irrtum der Klägerin auf den zwischen dieser

und der Beklagten abgeschlossenen Kaufanwartschaftsvertrag ausgeübt haben solle, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Feststellung, daß die Klägerin durch die Irreführung des Zeugen U zum Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags veranlaßt wurde. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht schließlich die Vorschrift des § 286 ZPO nicht dadurch verletzt, daß es auf den unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 1. März 1967 (S. 6) nicht eingegangen ist, im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufanwartschaftsvertrags habe bei der Commerzbank AG ein Konto der "I S Pty. Ltd." bestanden, das ein Guthaben von 300 000 DM aufgewiesen habe. Aus diesem Vortrag ergibt sich nämlich nicht, daß mit diesem Geld der Erwerb eines Wohneigentums zum Zwecke der Errichtung eines Wohnheims für Studenten finanziert werden sollte, wie der Zeuge U: der Klägerin erklärt hatte. Im übrigen hat es das Berufungsgericht als unstreitig bezeichnet, daß es eine "werbende" Firma L S seit etlichen Jahren nicht mehr gebe (BU S. 35/36), ohne daß die Beklagte insoweit die Berichtigung des Tatbestandes beantragt hat, was sie hätte tun müssen, wenn sie diese Feststellung nicht gegen sich gelten lassen wollte (vgl. hierzu die Ausführungen unter aa)).

dd) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die von ihm festgestellte Irreführung der Klägerin stelle einen wichtigen Grund im Sinne der §§ 56 Abs. 1, 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dar, wird von der Revision nicht angegriffen. Sie enthält auch keinen Rechtsirrtum.

d) Gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagten stehe auch ein Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt schuldhaften Verhaltens der Klägerin

bei den Vertragsverhandlungen nicht zu, meint die Revision zunächst, die Klägerin sei auf Grund der ihr obliegenden Sorgfaltspflicht gehalten gewesen, auf die Interessen der Beklagten Rücksicht zu nehmen und die Verhandlungen nicht ohne triftigen Grund abubrechen, insbesondere den Vertrag nicht aus sachfremden Erwägungen zum Scheitern zu bringen. Davon kann jedoch nicht gesprochen werden, nachdem die von dem Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung vertretene Auffassung, die Beklagte habe durch ihren Vertreter U die Klägerin durch unrichtige Angaben zum Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrags veranlaßt, sich als rechtsfehlerfrei erwiesen hat. Bei dieser Sachlage kann entgegen der Meinung der Revision weiter nicht davon gesprochen werden, die Klägerin habe den Kaufanwartschaftsvertrag bewußt in der Schwebe gehalten, um sich von ihm bei auftauchenden Schwierigkeiten unter Berufung auf die Formnichtigkeit leichter lösen zu können. Soweit die Revision sich schließlich auf das Urteil des Senats vom 29. Januar 1965 - V ZR 53/64 (WM 1965, 315, 316) beruft, übersieht sie, daß in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall das Wohnungsunternehmen es im Gegensatz zu hier unterlassen hat, den Käufer auf die Notwendigkeit gerichtlicher oder notarieller Beurkundung der getroffenen Vereinbarungen aufmerksam zu machen, und der Senat gerade darin eine Zuwiderhandlung gegen die durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen begründeten Sorgfaltspflichten gesehen hat.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin
zugleich für den ortsab-
wesenden und deshalb an der
Unterzeichnung verhinderten
Bundesrichter Hill

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell