



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 165/09

vom

11. März 2010

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. März 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 18. August 2009 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 144.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger verlangen von der Beklagten die Rückgängigmachung des Erwerbs von zwei Eigentumswohnungen in P.
- 2 Mit notariellen Erklärungen vom 27. Januar 2005 gaben die Kläger gegenüber der Beklagten Angebote zum Kauf von zwei zu sanierenden Eigentumswohnungen zu Preisen von 82.500 € und von 61.500 € mit einer Bindungsfrist bis zum 28. Februar 2005 ab, welche die Beklagte mit notariellen Erklärungen vom 23. Februar 2005 annahm. Die Kaufpreise wurden durch ein den Klägern gewährtes Darlehen finanziert; die Kaufverträge wurden vollzogen.

3 Mit Schreiben vom 1. August 2007 kündigten die Kläger gegenüber der Beklagten die Verträge und verlangten die Rücknahme der Wohnungen unter Berufung auf eine mit deren Vermittler S. vereinbarte Rückkaufspflichtung. Die Beklagte wies dies zurück.

4 Die Kläger haben geltend gemacht, dass die Kaufverträge wegen der zu langen Bindungsfristen durch die daher verspätete Annahme der Beklagten schon nicht zustande gekommen seien. Sie haben hilfsweise ihre Vertragserklärungen wegen arglistiger Täuschung angefochten und sich zudem auf ein Widerrufsrecht nach § 312 BGB berufen.

5 Das Landgericht hat der Klage auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums unter Lastenfreistellung von den in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Buchgrundschulden stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Mit der Nichtzulassungsbeschwerde streben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils in einem Revisionsverfahren an.

II.

6 Das Berufungsgericht meint, dass der Vertrag - abweichend von der von dem Landgericht vertretenen Rechtsansicht - wirksam zustande gekommen sei. Ihre notariell beurkundete Erklärung könnten die Kläger nach § 312 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht widerrufen. Der Vertrag sei auch nicht nach der von den Klägern erklärten Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB nichtig; ihnen stehe auch kein Anspruch auf Rückabwicklung wegen eines vorvertraglichen Verschuldens (§§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB) zu.

7 Die Behauptungen der Kläger, durch falsche Versprechungen darüber getäuscht worden zu sein, dass die Beklagte eine Mietgarantie für 60 Monate übernehme sowie sich auf Verlangen der Kläger zu einem Rückkauf innerhalb von zwei Jahren nach dem Vertragsschluss verpflichte, seien nicht bewiesen.

Der Zeuge S. habe diese Behauptungen nicht bestätigt. Andere Erwerber, welche die Kläger als Zeugen dafür benannt hätten, dass die Beklagte in den Verhandlungen gleiche Versprechungen wie ihnen gegenüber gemacht, diese aber ebenfalls nicht eingehalten habe, seien nicht zu vernehmen. Was die Beklagte in anderen Verkaufsgesprächen möglicherweise zugesagt habe, lasse keine Rückschlüsse auf den Inhalt der Verhandlungen der Parteien zu.

III.

8 Das angefochtene Berufungsurteil ist nach § 544 Abs. 7 ZPO aufzuheben, weil das Berufungsgericht den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt hat.

9 1. Mit Erfolg rügt die Nichtzulassungsbeschwerde, dass das Berufungsgericht das Verfahrensgrundrecht verletzt habe, weil es dem Beweisangebot der Kläger nicht nachgegangen sei, den ehemaligen Mitarbeiter der Beklagten G. als Zeugen zu vernehmen. Diesen hatten sie zum Beweis ihrer Behauptung benannt, es sei systematische Verkaufsstrategie der Beklagten gewesen, Kaufinteressenten durch bewusst falsche Angaben zu ihren Verpflichtungen in den Kaufverträgen (befristete Übernahme der Finanzierungskosten, Mietgarantie, Rückkaufsverpflichtung) zu gewinnen und durch zeitnahen Abschluss (an dem der Verhandlung folgenden Tage) auf der Grundlage vorformulierter Vertragsangebote mitwirkungsbereiter Notare zu überrumpeln.

10 2. Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (BVerfGE 83, 24, 35; 96, 205, 216) und erhebliche Beweisanträge nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung zu berücksichtigen (BVerfGE 50, 32, 36; 69, 141, 144; NJW 2009, 1585, 1586). Gemessen daran, hätte das Berufungsgericht den Beweis erheben müssen.

- 11 a) Dem steht nicht entgegen, dass der Beweis nur in erster Instanz angeboten war und die Kläger in der Berufungserwiderung allein global auf ihr erstinstanzliches Vorbringen Bezug genommen haben. Die Nichtberücksichtigung solcher Beweisantritte verletzt dann Art. 103 Abs. 1 GG, wenn das Erstgericht das unter Beweis gestellte Vorbringen als unerheblich behandelt hat, das Vorbringen nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts jedoch erheblich wird (BVerfGE 70, 288, 295; NJW 1982, 581, 582; 1982, 1636, 1637; NJW-RR 1993, 636). So ist es hier, weil das Landgericht der Klage schon deswegen stattgegeben hat, weil der Vertrag nach dessen Ansicht wegen der zu langen Bindungsfrist von einem Monat in dem notariellen Angebot nicht zustande gekommen ist.
- 12 b) Das Übergehen des Beweisangebots G. war auch nicht deshalb zulässig, weil es nicht die von den Klägern zu beweisende Haupttatsache, sie seien in den Verhandlungen getäuscht und überrumpelt worden, sondern eine Hilfstatsache (Indiz) betraf, dass die Beklagte systematisch so vorgegangen sei.
- 13 Bei einem Indizienbeweis darf der Tatrichter zwar von einer beantragten Beweiserhebung absehen, wenn die unter Beweis gestellte Hilfstatsache für den Nachweis der Haupttatsache nach seiner Überzeugung nicht ausreicht (BGHZ 53, 245, 261; Urt. v. 14. März 2000, X ZR 31/98, Rz. 13 – juris). Art. 103 Abs. 1 GG ist aber verletzt, wenn die unter Beweis gestellte Tatsache die ernsthafte Möglichkeit des logischen Rückschlusses auf den zu beweisenden Tatbestand bietet und der Tatrichter sich mit dem Beweisantrag in seiner Entscheidung überhaupt nicht auseinandersetzt.
- 14 So ist es hier. Das Berufungsgericht ist nämlich auf andere Beweisanträge der Kläger zu Hilfstatsachen aus erster Instanz eingegangen. Es hat das Beweisangebot durch das Zeugnis anderer Käufer, dass diese in gleicher Weise getäuscht und überrumpelt worden seien, mit der tatrichterlich zulässigen Würdigung zurückgewiesen, dass dem kein Beweiswert für den von den Klägern zu beweisenden Inhalt des Verkaufsgesprächs der Parteien zukomme. Diese Er-

wägungen des Berufungsgerichts tragen aber nicht das Übergehen des Beweisangebots durch das Zeugnis des ehemaligen Mitarbeiters der Beklagten G. . Dass auch der unter Beweis gestellte Vortrag zur Verkaufsstrategie der Beklagten keinen Rückschluss auf die von den Klägern zu beweisende Haupttatsache ermöglichte, ist nicht ersichtlich. Das Übergehen dieses Beweisantritts lässt nur den Schluss zu, dass das Berufungsgericht den unter den Beweis des Zeugen G. . gestellten Vortrag übersehen hat.

- 15 c) Das Berufungsurteil beruht auch auf der Verletzung rechtlichen Gehörs. Diese Voraussetzung ist schon dann erfüllt, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Gericht unter Berücksichtigung des übergangenen, unter Beweis gestellten Vorbringens anders entschieden hätte (vgl. BVerfGE 62, 392, 396; 89, 381, 392). Das ist hier so, weil eine Zurückweisung des Beweisangebots G. . aus den tatrichterlichen Erwägungen in dem Berufungsurteil nicht in Betracht kommt, nach der Beweiserhebung durch die Vernehmung des

ehemaligen Mitarbeiters der Beklagten aber ein anderer Ausgang des Rechtsstreits nicht ausgeschlossen werden kann.

Krüger

Klein

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Zwickau, Entscheidung vom 21.11.2008 - 5 O 268/07 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 18.08.2009 - 14 U 1927/08 -