



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 145/12

Verkündet am:
8. November 2013
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 8. Mai 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notarieller Erklärung vom 18. Mai 2007 machten die Kläger der Beklagten das Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung. In dem Angebot heißt es u.a.:

„An dieses Angebot hält sich der Käufer auf die Dauer von 4 Wochen von heute an gebunden.

Nach Ablauf dieser Frist erlischt nicht das Angebot, sondern nur die Bindung hieran. Die Annahme des Angebotes kann solange erklärt werden, solange dem beurkundenden Notar gegenüber das Angebot nicht schriftlich widerrufen worden ist, der zur Entgegennahme der entsprechenden Erklärungen hiermit bevollmächtigt wird.“

2 Vier Wochen und drei Tage später erklärte die Beklagte mit notarieller Urkunde vom 18. Juni 2007 die Annahme des Angebots. Nach Zahlung des Kaufpreises von 81.040 € wurden die Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

3 Die Kläger verlangen die Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung der Wohnung, Herausgabe der der Beklagten aus der Kapitalnutzung erwachsenen Vorteile sowie die Feststellung des Annahmeverzugs der Beklagten. Sie sind der Meinung, ihr Kaufangebot sei im Zeitpunkt der Annahmeerklärung bereits erloschen gewesen, so dass ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht den Klägern ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückabwicklung nicht zu, da zwischen den Parteien ein Kaufvertrag zustande gekommen sei. Dem stehe nicht entgegen, dass die Beklagte das Kaufangebot der Kläger erst nach Ablauf der Bindungsfrist angenommen habe. Aufgrund der vereinbarten Angebotsfortgeltungsklausel habe dieses über die Bindungsfrist von vier Wochen hinaus fortbestanden. Die als Allgemeine Geschäftsbedingung der Beklagten verwendete Klausel sei weder gemäß § 308 Nr. 1 BGB noch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

II.

5 Die Revision hat Erfolg.

6 1. Das Berufungsgericht verneint zu Unrecht einen Anspruch der Kläger gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückabwicklung des Erwerbsgeschäfts. Zwischen den Parteien ist kein Kaufvertrag zustande gekommen.

7 a) Bei der Angebotsannahme durch die Beklagte waren sowohl die Zeitspanne, innerhalb deren der Antragende auf sein Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung den Eingang der Antwort des Empfängers unter regelmäßigen Umständen erwarten darf (§ 147 Abs. 2 BGB), als auch die im Kaufangebot bestimmte Bindungsfrist, die sich regelmäßig mit der dem Empfänger für die Annahme des Angebots eingeräumten Frist (§ 148 BGB) deckt, verstrichen (vgl. dazu Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873,

2874); denn die Beklagte hat das Angebot der Kläger erst nach Ablauf von vier Wochen angenommen. Zu diesem Zeitpunkt war deren Angebot gemäß § 146 BGB erloschen. Zwar enthält das Angebot der Kläger die Erklärung, dass nach Ablauf der Bindungsfrist von vier Wochen nur die Bindung an das Angebot, nicht aber das Angebot selbst erlöschen solle. Diese Fortgeltungsklausel, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von der Beklagten als Allgemeine Geschäftsbedingung gestellt worden ist und die daher der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegt, ist aber unwirksam. Der Senat hat - allerdings erst nach dem Erlass des angegriffenen Urteils - entschieden, dass Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nach denen das Angebot des anderen Teils unbefristet fortbesteht und von dem Verwender jederzeit angenommen werden kann, auch dann mit § 308 Nr. 1 Halbs. 1 BGB unvereinbar sind, wenn sich der andere Teil durch einen Widerruf von seinem Angebot lösen kann (Senat, Urteil vom 7. Juni 2013 - V ZR 10/12, MDR 2013, 958, 959).

8 b) Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger die verspätete Annahmeerklärung der Beklagten, die gemäß § 150 Abs. 1 BGB als neues Angebot gilt, angenommen haben, sind nicht ersichtlich. Eine Annahme durch Schweigen kommt bei beurkundungsbedürftigen Grundstücksgeschäften nicht in Betracht. Die von dem anderen Teil zur Erfüllung vorgenommenen Handlungen wie etwa die Kaufpreiszahlung sind grundsätzlich nicht als schlüssige Annahmeerklärung auszulegen (Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873, 2874 f.).

9 2. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif und deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung ist nach den Grundsätzen der Saldotheorie vorzunehmen, indem durch

Vergleich der durch den Bereicherungsvorgang hervorgerufenen Aktiv- und Passivposten zu ermitteln ist, ob und in welcher Höhe sich für die Kläger ein Überschuss ergibt (Senat, Urteil vom 14. Juli 2000 - V ZR 82/99, BGHZ 145, 52, 54 f.). Hierzu hat das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen getroffen, insbesondere verhält es sich nicht dazu, ob und in welchem Umfang die Beklagte aus dem empfangenen Kaufpreis Nutzungen gezogen hat und welche Vorteile die Kläger aus der Eigentumswohnung gezogen haben.

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Dresden, Entscheidung vom 10.11.2011 - 4 O 3165/10 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 08.05.2012 - 14 U 1918/11 -