



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 30/10

vom

21. Oktober 2010

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. Februar 2010 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 55.239,80 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger verlangen von den Beklagten Schadensersatz nach einem Hauskauf und stützen dies auf arglistig verschwiegene Feuchtigkeitsmängel.

- 2 Die Beklagten waren Eigentümer eines mit einem Haus bebauten Grundstücks. Von 2002 bis 2005 bewohnten sie die Erdgeschosswohnung des

Hauses selbst und vermieteten sie anschließend vom 1. Oktober 2005 bis zum 30. Juli 2006. Im März 2006 rügten die Mieter über den Mieterschutzverein, dass sich im Wohnzimmer und im Arbeitszimmer Feuchtigkeit und Schimmel gebildet hätten. Es folgte eine wechselseitige Korrespondenz mit dem Mieterschutzverein. Der Beklagte zu 2 führte Maßnahmen zur Schadensbehebung durch.

3 Mit Vertrag vom 21. Dezember 2006 erwarben die Kläger das Hausgrundstück zum Preis von 187.000 € von den Beklagten unter Ausschluss der Haftung für offene und verborgene Sachmängel.

4 Das Landgericht hat die zunächst auf Ersatz geschätzter Sanierungskosten von 12.185 € netto gerichtete Klage nach Vernehmung des beurkundenden Notars abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Kläger die Klage erweitert und verlangen nunmehr Ersatz der Kosten für Wärmedämmung von 33.000 € netto und für Schimmelsanierung von 13.420 € netto.

5 Das Oberlandesgericht hat die Berufung nach Anhörung der Parteien zurückgewiesen. Die Revision hat das Oberlandesgericht nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger.

II.

6 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es sei zwar von einem Sachmangel in Gestalt von Feuchtigkeitsschäden im Wohnzimmer und konstruktiv bedingten Wärmedämmungsmängeln auszugehen. Es fehle jedoch an dem Nachweis der Kenntnis der Beklagten von diesem Mangel. Im Hinblick auf die Zeit, in der die Beklagten das Objekt selbst bewohnt hätten, sei ihnen nicht zu widerlegen, dass sich keine Feuchtigkeit gezeigt habe. Für ihre gegenteilige Behauptung hätten die Kläger keinen Beweis angetreten, so dass es auf die

Vernehmung der von den Beklagten benannten Gegenzeugen nicht ankomme. Dass die Beklagten von einem falschen Lüftungsverhalten ausgegangen seien und die Ursache durch den Auszug der Mieter und die von dem Beklagten zu 2 durchgeführten Maßnahmen für beseitigt gehalten hätten, sei ihnen auch angesichts der Korrespondenz mit dem Mieterschutzverein nicht zu widerlegen.

III.

7 Das angefochtene Urteil ist nach § 544 Abs. 7 ZPO aufzuheben und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Kläger auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt, indem es einen Beweisantritt der Kläger übersehen hat.

8 Die Kläger haben in der Berufungsschrift behauptet, es sei ausgeschlossen, dass während der Zeit, in der die Beklagten selbst das Objekt bewohnt hätten, keine Feuchtigkeitsschäden aufgetreten seien. Zum Beweis dieser Tatsache haben sie sich auf das sachverständige Zeugnis des in dem selbstständigen Beweisverfahren tätigen Gutachters und eines Privatgutachters bezogen sowie die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens beantragt. Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt, den Beklagten sei nicht zu widerlegen, dass weder Feuchtigkeit noch Schimmelbildung in ihrer Besitzzeit aufgetreten seien. Es fehle insoweit an einem Beweisantritt der Kläger, so dass es auf die Vernehmung der von den Beklagten benannten Gegenzeugen nicht ankomme.

- 9 Das Übergehen des Beweisantritts ist rechtsfehlerhaft, weil es die Kläger in ihrem Verfahrensgrundrecht aus Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. Das Gebot des rechtlichen Gehörs als Prozessgrundrecht soll sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, die ihren Grund in der unterlassenen Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisangebote. Die Nichtberücksichtigung eines von den Fachgerichten als erheblich angesehenen Beweisangebots verstößt dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (BVerfG, BVerfGE 69, 141; NJW 2009, 1585 = WM 2009, 672). Davon ist hier auszugehen.
- 10 Das Beweisangebot war erheblich. Sofern bereits zu der Zeit, in der die Beklagten selbst das Objekt bewohnten, Feuchtigkeitsschäden aufgetreten wären, hätten die Beklagten von einem Baumangel ausgehen müssen und hätten die von den Mietern bemängelte Feuchtigkeit nicht auf falsches Wohnverhalten zurückführen können.
- 11 Der Beweisantritt genügte auch den Anforderungen an die Substantiierung. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt eine Partei ihren Substantiierungspflichten, wenn die vorgetragene Tatsachen in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht zu begründen (Senat, Beschluss vom 2. April 2009 – V ZR 177/08, NJW-RR 2009, 1236; Beschluss vom 12. Juni 2008 – V ZR 221/07, WM 2008, 2068 mwN). Dabei ist unerheblich, wie wahrscheinlich die Darstellung ist und ob sie auf eigenem Wissen oder auf einer Schlussfolgerung aus Indizien beruht. Die Kläger waren mangels eigener Wahrnehmung auf Schlussfolgerungen angewiesen. Diese waren im Übrigen nicht von der Hand zu weisen, nachdem schon

kurz nach der Übergabe der Immobilie an die Kläger Schäden auftraten, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mit den zuvor von den Mietern gerügten Schäden vergleichbar waren.

- 12 Das Übergehen des Beweisantrags stand auch nicht deshalb mit der Prozessordnung in Einklang, weil die Kläger die unter Beweis gestellte Behauptung erstmals in der Berufungsinstanz aufgestellt haben. Denn das Berufungsgericht ist in seinem Urteil auf den neuen Sachvortrag inhaltlich eingegangen und hat ihn nicht nach § 531 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Ob die Voraussetzungen des § 531 ZPO überhaupt vorlagen – was unter anderem eine vorherige Anhörung der Parteien erfordert hätte –, bedarf keiner Entscheidung, weil das Revisionsgericht an die Zulassung des Vorbringens gebunden ist (Senat, Beschluss vom 22. Januar 2004 – V ZR 187/03, NJW 2004, 1458).

- 13 Die weiteren mit der Nichtzulassungsbeschwerde geltend gemachten Zulassungsgründe greifen nicht durch. Von einer näheren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Vorinstanzen:

LG Dortmund, Entscheidung vom 22.07.2009 - 6 O 240/08 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 01.02.2010 - I-22 U 105/09 -