



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 55/09

vom

25. Juni 2009

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 25. Juni 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Lemke, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 17. September 2008 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde, an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 80.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 26. August 2006 verkaufte der durch seinen Betreuer vertretene Kläger den Beklagten das mit einem Miteigentumsanteil von 531/1000 verbundene Sondereigentum an einer Wohnung, die sich im unteren Geschoss in einer aus insgesamt zwei Einheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage befindet. Die obere Wohnung gehörte bereits damals einem Bruder des Beklagten zu 2. Der Vertrag lautet auszugsweise:

"§ 2 Abs. 1: Der Kaufpreis beträgt 80.000 € und ist zahlbar binnen 10 Tagen nach Mitteilung des Notars über die Vorlage sämtlicher Genehmigungen ...

§ 3 Abs. 5: Die Übertragung des Grundbesitzes erfolgt in dem Zustand, in welchem er sich jetzt befindet. Irgendwelche Gewähr für Größe, Güte oder Beschaffenheit wird nicht geleistet."

2 § 4 enthält u.a. den Hinweis des Notars auf das Erfordernis einer vor-mundschaftsgerichtlichen Genehmigung.

3 Nach Abschluss des Kaufvertrages wurde die Terrasse vergrößert, auf-geschobener Mutterboden einplaniert und Rasen angelegt. Am 23. April 2007 teilte der Notar den Beklagten mit, dass die erforderlichen Genehmigungen vor-lägen und der Kaufpreis damit fällig sei. Seither machen die Beklagten geltend, der nunmehrige Zustand des Kaufobjekts entspreche nicht dem vertraglich ver-einbarten. Unter dem 7. Mai 2007 wies der Betreuer des Klägers die Aufforde-rung der Beklagten zurück, das Verkaufsobjekt wieder in den vorherigen Zu-stand zu versetzen. Nachdem die Beklagten dem Kläger erfolglos eine Frist zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gesetzt hatten, erklärten sie den Rücktritt vom Vertrag.

4 Mit seiner Klage verlangt der Kläger die Zahlung des Kaufpreises. Mit Schriftsatz vom 16. April 2008 hat er unter Beweisantritt vorgetragen, die Ter-rasse sei durch den Bruder des Beklagten zu 2 vergrößert worden. Es werde "bestritten, dass die Maßnahmen durch den Miteigentümer nicht mit den direkt nebenan wohnenden Familienangehörigen besprochen worden" seien.

5 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Der Rücktritt sei nach § 323 Abs. 4 BGB berechtigt. Die Beru-fung auf den Rücktritt sei auch nicht treuwidrig. Dem Beweisangebot in dem

Schriftsatz vom 16. April 2004 müsse nicht nachgegangen werden. Hierzu heißt es in dem Berufungsurteil:

"Der Kläger hat mit seinem in Form des Bestreitens einer nicht stattgefundenen Besprechung gekleideten Vorbringen lediglich behauptet, dass die Veränderungen am Grundstück mit den Beklagten besprochen worden seien. Treuwidrig könnte die Geltendmachung von Veränderungen durch die Beklagte aber nur sein, wenn sie ihnen zugestimmt hätten. Dass dies behauptet werden soll, lässt sich dem Beweisantritt des Klägers schon nach seinem objektiven Erklärungsgehalt nicht entnehmen; Besprechungen können auch ohne Konsens enden."

6 Die Revision hat das Oberlandesgericht nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen.

II.

7 1. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist begründet und führt nach § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht.

8 a) Die Beschwerde rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht den Kläger in entscheidungserheblicher Weise in seinem prozessualen Grundrecht aus Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. Die Nichterhebung des in dem Schriftsatz vom 16. April 2004 angebotenen Zeugenbeweises findet im Prozessrecht keine Stütze. Das Berufungsgericht verkennt in objektiv willkürlicher Weise den Sinn des unter Beweis gestellten Vorbringens. Denn bei unbefangener Würdigung des Schriftsatzes kann die unter Beweis gestellte Behauptung nicht anders verstanden werden, als dass die Veränderungen an dem Grundstück mit den Beklagten abgestimmt worden sind. Es ist zwar richtig, dass Besprechungen auch ohne

Konsens enden können. Dass dies der Kläger indessen nicht vortragen möchte, liegt für jedermann klar erkennbar auf der Hand. Die entgegenstehende Würdigung des Berufungsgerichts ist schlechthin unhaltbar.

9 b) Dagegen greifen die im Übrigen geltend gemachten Zulassungsgründe nicht durch. Von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 544 Abs. 4 Satz 2 2. Halbsatz ZPO).

10 2. Für die erneute Sachbehandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

11 a) Die von dem Berufungsgericht der Sache nach zugrunde gelegte Auslegung des Vertrages dahin, der Haftungsausschluss erfasse nicht die nach Vertragsschluss durchgeführte Umgestaltung des Grundstücks, ist möglich (vgl. zu dieser Problematik auch Krüger in Hertel/Krüger, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rdn. 728 i.V.m. Rdn. 723a ff.).

12 b) Die Erwägungen des Berufungsgerichts zu § 242 BGB haben ihren spezialgesetzlichen Niederschlag in § 323 Abs. 6 BGB gefunden. Auf der Grundlage des klägerischen Vorbringens, wonach er an der Umgestaltung nicht beteiligt war, diese vielmehr von einem Dritten in Abstimmung mit den Beklag-

ten vorgenommen wurde, ändert sich dadurch in der Sache jedoch nichts.

Krüger

Klein

Lemke

Stresemann

Roth

Vorinstanzen:

LG Aurich, Entscheidung vom 22.04.2008 - 5 O 1216/07 -

OLG Oldenburg, Entscheidung vom 17.09.2008 - 3 U 3/08 -