BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 97/12

vom

20. Dezember 2012

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Dezember 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 21. März 2012 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 24.874,32 €.

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 24. Februar 2011 verkaufte der Kläger der Beklagten unter Ausschluss der Gewährleistung ein teilweise vermietetes Hausgrundstück zum Preis von 87.500 €. Die Besitzübergabe sollte nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen. Die notarielle Urkunde enthält die Versicherung des Klägers, dass in den Keller innerhalb der letzten fünf Jahre von außen kein Wasser eingedrungen sei. Zudem vereinbarten die Parteien ein Rücktrittsrecht

des Verkäufers für den Fall, dass der Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht gezahlt wird. In der Nacht vom 17. auf den 18. März 2011 kam es aufgrund von stärkeren Regenfällen zu einem erheblichen Wassereintritt u.a. in den Keller des Anwesens. Da der Kläger der Aufforderung der Beklagten zur Schadensbeseitigung nicht nachkam, zahlte sie den Kaufpreis nicht. Daraufhin erklärte der Kläger mit Schreiben vom 28. Juni 2011 den Rücktritt vom Kaufvertrag.

2 Das Landgericht hat die Beklagte zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung, zur Auskunft über die Anzahl der zusätzlich angefertigten Haustürschlüssel, zur Herausgabe sämtlicher Schlüssel und zur Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten des Klägers verurteilt. Außerdem hat es festgestellt, dass sich die Beklagte hinsichtlich der ihr vom Kläger zu ersetzenden notwendigen Verwendungen in Annahmeverzug befindet. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Die Revision hat das Oberlandesgericht nicht zugelassen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beklagten.

II.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Kläger wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten. Die Beklagte sei nicht gemäß § 320 BGB berechtigt gewesen, die Zahlung des Kaufpreises zu verweigern. Ihrem Sachvortrag lasse sich nicht entnehmen, dass sich der Bauzustand des Gebäudes durch den nach Vertragsschluss, aber vor dem Gefahrübergang erfolgten Wassereinbruch im Keller verschlechtert habe; vielmehr habe sie lediglich beanstandet, dass überhaupt Wasser durch die Außenwände habe eindringen können. Insoweit greife jedoch der vereinbarte Gewährleistungsausschluss; denn es sei nicht ersichtlich, dass sich der Bauzustand der Wände nach dem Vertragsschluss

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

verändert habe. Dem stehe die Versicherung des Klägers, dass in den letzten fünf Jahren in den Keller kein Wasser eingedrungen sei, nicht entgegen. Die Erklärung könne nicht als Zusicherung eines trockenen Kellers verstanden werden.

III.

4 Die Beschwerde der Beklagten gegen die Nichtzulassung der Revision hat Erfolg. Das angefochtene Urteil 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.

5 Das Berufungsurteil beruht auf einer Verletzung des Anspruchs der Beklagten auf rechtliches Gehör, soweit das Berufungsgericht davon ausgeht, die Beklagte habe nicht vorgetragen, dass sich das erworbene Anwesen aufgrund des Wassereintritts in den Keller verschlechtert habe. Zur Vorbereitung der mündlichen Verhandlung hatte das Berufungsgericht durch Bezugnahme auf einen in einem Parallelverfahren erteilten Hinweis an die Parteien ausgeführt, „infolge des Ereignisses vom 17./18.03.2011 ist jedenfalls nach dem Vortrag der Käuferin eine erhebliche Verschlechterung eingetreten mit der Folge, dass der Verkäufer die verkaufte Sache nicht mehr in dem geschuldeten, nämlich im Zustand des Vertragsschlusses ... übergeben kann." Dieser Hinweis war geeignet, den Eindruck zu erwecken, dass das Berufungsgericht den Sachvortrag der Beklagten zum Vorliegen einer Verschlechterung des Gebäudes im Vergleich zu dem Zustand im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses für ausreichend hielt. Soweit es im Berufungsurteil zu einer hiervon abweichenden Auffassung gelangt ist, hätte es die Beklagte zuvor darauf hinweisen und ihr Gelegenheit zur Ergänzung ihres Vorbringens geben müssen. Der Verstoß ist ent-

scheidungserheblich. Nach dem Vortrag der Nichtzulassungsbeschwerde hätte die Beklagte auf einen entsprechenden Hinweis hin klarstellend und beweisbewehrt vorgetragen, dass durch das einbrechende Wasser selbst und die dadurch eingetretene Durchnässung des Kellerbodens sowie der Kellerwände eine Qualitätsminderung des Kaufobjekts eingetreten ist. Es ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einer anderen Beurteilung gekommen wäre, wenn es dieses Vorbringen berücksichtigt und hierzu – wie bereits erstinstanzlich beantragt – ein Sachverständigengutachten eingeholt hätte.

6 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.

Stresemann Roth Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
LG Landshut, Entscheidung vom 20.09.2011 - 44 O 1758/11 -
OLG München, Entscheidung vom 21.03.2012 - 20 U 4238/11 -