

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 158 BGB, 544 Nr. 7 ZPO; Art 103 GG

1. Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das Gericht unter anderem dazu, den wesentlichen Kern des Vorbringens der Partei zu erfassen und - soweit er eine zentrale Frage des jeweiligen Verfahrens betrifft - in den Gründen zu bescheiden. Von einer Verletzung dieser Pflicht ist auszugehen, wenn die Begründung der Entscheidung des Gerichts nur den Schluss zulässt, dass sie auf einer allenfalls den äußeren Wortlaut, aber nicht den Sinn des Vortrags der Partei erfassenden Wahrnehmung beruht.
2. Ausgefallen ist eine Bedingung nicht nur dann, wenn sie objektiv nicht mehr eintreten kann, sondern auch dann, wenn der Zeitraum, innerhalb dessen der Eintritt der Bedingung zu erwarten war, verstrichen ist. Haben die Vertragspartner einen solchen Zeitraum nicht ausdrücklich festgelegt und lässt er sich den Umständen des Falles auch nicht eindeutig entnehmen, kann dies nicht dazu führen, dass der durch den bedingten Vertragsabschluss entstandene Schwebezustand unbegrenzt fort dauert.

BGH, Beschluss vom 28.09.2017; Az.: V ZR 29/17

---

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. September 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp beschlossen:

### **Tenor:**

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts - 9. Zivilsenat - vom 21. Dezember 2016 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist.

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

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 900.000,00 €.

### **Gründe:**

I.

Die Klägerin kaufte mit Vertrag vom 25. Mai 2012 von dem Beklagten alle in einem Mehrfamilienhaus befindlichen Wohnungen und Teileigentumseinheiten mit Ausnahme einer Wohnung. Sie zahlte den vereinbarten Kaufpreis von 2,6 Mio. € auf ein Notaranderkonto. In dem Kaufvertrag verpflichtete sie sich, einen Bauantrag für den

Ausbau von zwei Dachgeschossflächen zu Wohnzwecken zu stellen. Nach Vorliegen der Baugenehmigung sollte ein weiterer Kaufpreis von 900.000,00 € gezahlt werden. Die Klägerin leistete hierauf vereinbarungsgemäß eine Abschlagszahlung von 100.000,00 €. Die Wohnungen und Teileigentumseinheiten sind zwischenzeitlich an die Klägerin aufgelassen.

In der Folgezeit lehnte die Baubehörde die Baugenehmigung für die Errichtung von Wohneinheiten im Dachgeschoss wegen Fehlens des erforderlichen zweiten Rettungswegs ab.

Das Landgericht hat den Beklagten - soweit hier von Interesse - zur Rückzahlung der Abschlagszahlung von 100.000,00 € verurteilt und festgestellt, dass dem Beklagten ein weiterer (bedingter) Kaufpreisanspruch von 900.000,00 € nicht zusteht. Das Oberlandesgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Mit der Nichtzulassungsbeschwerde will die Klägerin die Zulassung der Revision erreichen.

## II.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der auf die Feststellung gerichtete Klageantrag, dass dem Beklagten ein weiterer Kaufpreisanspruch von 900.000,00 € nicht zustehe, derzeit unbegründet. Die für die Entstehung des Anspruchs vereinbarte Bedingung, nämlich die Erteilung der Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau, könne in Zukunft noch eintreten. Der Vortrag der Klägerin, die Errichtung eines zweiten Rettungsweges in Form eines Sicherheitstreppehauses sei technisch unmöglich, sei aufgrund der Widersprüchlichkeit ihres Vorbringens unbeachtlich. Die Klägerin habe erstinstanzlich Beweis dafür angeboten, dass sich die Umbaukosten pro Wohnung auf ca. 30.000,00 € belaufen und damit zum Ausdruck gebracht, dass die Errichtung eines Sicherheitstreppehauses möglich sei. Zudem habe der Geschäftsführer der Klägerin in der mündlichen Verhandlung angegeben, es gebe derzeit "keine realistische Möglichkeit", den Ausbau des Dachgeschosses zu betreiben. Mit dieser Einlassung habe er letztlich eingeräumt, dass es Möglichkeiten gebe, diese aber für die Klägerin aus finanziellen Gründen nicht in Betracht kämen. Darüber hinaus sei nicht ausgeschlossen, dass sich die regulatorischen Rahmenbedingungen für Dachgeschossausbauten änderten. Auch könnte die benachbarte Wohnungseigentümergeinschaft ihre Meinung ändern und der Errichtung einer Außentreppe zustimmen. Da die Möglichkeit bestehe, dass der Dachgeschossausbau noch erfolgreich betrieben werde, stehe der Klägerin auch nicht der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der Abschlagszahlung von 100.000,00 € zu.

## III.

Das angefochtene Berufungsurteil ist auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin nach § 544 Abs. 7 ZPO aufzuheben, soweit zu ihrem Nachteil entschieden wurde, weil das Berufungsgericht ihren Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 103 Abs. 1 GG ) in entscheidungserheblicher Weise verletzt hat.

1. Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das Gericht unter anderem dazu, den wesentlichen Kern des Vorbringens der Partei zu erfassen und - soweit er eine zentrale Frage des jeweiligen Verfahrens betrifft - in den Gründen zu bescheiden. Von einer Verletzung dieser Pflicht ist auszugehen, wenn die Begründung der Entscheidung des Gerichts nur den Schluss zulässt, dass sie auf einer allenfalls den äußeren Wortlaut,

aber nicht den Sinn des Vortrags der Partei erfassenden Wahrnehmung beruht (Senat, Beschluss vom 29. Oktober 2015 - V ZR 61/15 , NJW-RR 2016, 78 Rn. 6).

2. So liegt es hier. Mit seiner Auffassung, die Klägerin habe in ihren Schriftsätzen sowie durch die Äußerung ihres Geschäftsführers in der mündlichen Verhandlung zum Ausdruck gebracht, die Errichtung eines Sicherheitstreppenhauses sei durchaus möglich, für sie aber nicht wirtschaftlich, verkennt das Berufungsgericht den Kern des Sachvortrages der Klägerin. Diese hat in dem in der Berufungserwiderung ausdrücklich in Bezug genommenen Schriftsatz vom 14. April 2015 unter Beweisantritt vorgetragen, dass der für die Errichtung eines Sicherheitstreppenhauses erforderliche Brandschutz daran scheitere, dass sämtliche angrenzenden Bauteile wie Decken, Böden und Wände brandschutztechnisch ertüchtigt werden müssten, und betont, dass wegen der Altbausubstanz die Errichtung eines den technischen Anforderungen genügenden Sicherheitstreppenhauses nicht möglich sei. Soweit das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe sich zu diesem Sachvortrag in Widerspruch gesetzt, indem sie die Kosten pro Wohnung mit 30.000,00 € beziffert habe, erfasst es den Vortrag der Klägerin nicht richtig. Diese hat in dem Schriftsatz vom 14. April 2015 ausgeführt, dass selbst dann, wenn die Möglichkeit bestünde, die angrenzenden Bauteile brandschutztechnisch zu ertüchtigen, dies zur Folge hätte, dass ein bzw. zwei Zimmer der jeweiligen Wohnungen wegfielen. Allein die Umbaukosten für die zwölf Wohnungen (ohne Ertüchtigung der angrenzenden Bauteile) würden etwa 360.000,00 € betragen. Hinzu komme ein Wertverlust durch die wegfallenden Räume von 252.000,00 €. In dem von dem Berufungsgericht erwähnten Schriftsatz vom 2. November 2015 hat die Klägerin nochmals darauf hingewiesen, dass erhebliche Kosten entstünden, und unter ausführlicher Beschreibung der für die Schaffung eines Sicherheitstreppenhauses erforderlichen Maßnahmen und Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnungen ausgeführt, dass alle Vorschläge höchstwahrscheinlich technisch nicht umsetzbar seien, jedenfalls nicht in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen. Im Schriftsatz vom 22. Dezember 2015 hat die Klägerin unter Bezugnahme auf die Aussage der als Zeugin vernommenen zuständigen Bauprüferin dargelegt, dass die Herstellung eines zweiten Rettungsweges aussichtslos sei, jedenfalls unter Anlegung halbwegs wirtschaftlicher Maßstäbe. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin damit nicht zum Ausdruck gebracht, dass ihr die Maßnahmen lediglich zu teuer seien. Vielmehr ist ihr Vorbringen dahingehend zu verstehen, dass die Schaffung eines Sicherheitstreppenhauses, selbst wenn dies technisch möglich sein sollte, so übermäßige Aufwendungen erforderte, dass ein Fall der wirtschaftlichen Unmöglichkeit vorliege.

3. Der - im Kern - übergangene Vortrag ist entscheidungserheblich. Wäre die Errichtung eines zweiten Rettungswegs tatsächlich oder wirtschaftlich unmöglich, wäre die von den Parteien für die Zahlung der 900.000,00 € vereinbarte Bedingung ausgefallen, da die Erteilung einer Baugenehmigung bei Fehlen eines zweiten Rettungswegs ausgeschlossen ist. Soweit das Berufungsgericht darauf hinweist, dass sich die Bauvorschriften auch ändern könnten oder die benachbarte Wohnungseigentümergeinschaft ihre Meinung ändern und einer Außentreppe zustimmen könnte, stehen diese vagen, einer tatsächlichen Grundlage entbehrenden Möglichkeiten der Annahme eines Bedingungsausfalls nicht entgegen. Ausgefallen ist eine Bedingung nicht nur dann, wenn sie objektiv nicht mehr eintreten kann, sondern auch dann, wenn der Zeitraum, innerhalb dessen der Eintritt der Bedingung zu erwarten war, verstrichen ist. Haben die Vertragspartner einen solchen Zeitraum nicht ausdrücklich festgelegt und lässt er sich den Umständen des Falles auch nicht eindeutig entnehmen, kann dies nicht dazu führen, dass der durch den bedingten Vertragsabschluss entstandene Schwebezustand unbegrenzt fort dauert ( BGH, Urteil vom 26. November 1984 - VIII ZR 217/83 , NJW 1985, 1556, 1557).

