
Datum: 21.01.2020
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 21. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-21 U 46/19
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2020:0121.I21U46.19.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 14e O 198/17

Leitsätze:

Leitsätze:

1. Eine in der Nähe einer vom Bauträger erworbenen Eigentumswohnung auf Anweisung der Stadt errichtete Wertstoffsammelstelle begründet keinen Sachmangel der Kaufsache im Sinne von § 437 BGB, weil die damit einhergehende Beeinträchtigung als sozialadäquat hinzunehmen ist.

2. Der Bauträger ist nicht verpflichtet, den Erwerber der Eigentumswohnung vor Vertragsschluss über die geplante Aufstellung der Wertstoffsammelstelle auf-zuklären, wenn es sich um eine für jedermann öffentlich zugängliche Informa-tion handelt, die jederzeit bei der Stadt abrufbar war.

BGB §§ 434, 437, 440, 280, 311, 241

OLG Düsseldorf, 21. Zivilsenat, Urteil vom 21.01.2020, I - 21 U 46/19

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 14e. Kammer des Landgerichts Düsseldorf – 14e O 198/17 – wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

Die Kläger nehmen die Beklagte im Wege der Teilklage auf Schadensersatz in Anspruch.

Die Kläger sind Eigentümer einer Eigentumswohnung in dem Objekt H... 13 in D..., die sie mit Kaufvertrag vom 09.02.2015 von der beklagten Bauträgerin erwarben. Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet G..., in dem insgesamt ca. 1.800 Wohnungen errichtet werden sollen, und gehört zum sog. 2. Bauabschnitt. Die Fertigstellung des Wohngebietes dauert noch an; zu Beginn des Prozesses war etwa die Hälfte der Wohnungen errichtet.

Die von den Klägern selbst genutzte, 136,55 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besteht aus vier Zimmern. Etwa 84 m² der Wohnung nebst Balkon sind zur H... gelegen. Der Kaufpreis der Wohnung betrug EUR 541.704,49. Wegen der weiteren Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf die als Anlage H 1 zur Akte gereichte Kopie des Vertrages Bezug genommen (vgl. Anlagenband Kläger).

Auf der dem Haus gegenüberliegenden Seite der H... befindet sich ein Platz, der von der Beklagten in den Verkaufsprospekten und -verhandlungen als sog. „Piazza“ bezeichnet wurde. Auf diesem Platz wurde auf Anweisung der Stadt D... eine Altglas- und Altpapier-Entsorgungsanlage bestehend aus vier großen Niederflurcontainern errichtet (im Folgenden „Containeranlage“). Drei der Container sind für Altglas, einer für Altpapier vorgesehen. Der Abstand der Container zum Haus H... 13 beträgt 21,5 Meter. Auf den Containern befanden sich zwischenzeitlich Schriftzüge mit dem Hinweis, dass der Einwurf nur werktags von 7.00 h bis 19.00 h zu erfolgen habe.

Am 23.10.2015 fand eine Begehung des Gemeinschaftseigentums zum Zwecke der Abnahme statt, an der die Eigentümer teilnehmen konnten. Zu diesem Zeitpunkt war die Containeranlage entweder bereits fertig gestellt oder aber noch im Bau befindlich. Ob der Bereich mit einer Plane abgedeckt war, so die Kläger, ist zwischen den Parteien streitig.

Über die Containeranlage wurde von Seiten der Beklagten mit den Eigentümern nicht gesprochen. Weder aus den Verkaufsprospekten der Beklagten noch aus einem auf der Internet-Homepage der Beklagten befindlichen Werbevideo war eine solche Anlage ersichtlich.

Die Übergabe der Wohnung an die Kläger erfolgte am 15.12.2015.

Im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung am 07.01.2016 bemängelten die Eigentümer die Entsorgungsanlage gegenüber dem Vertreter der Beklagten, Herrn S....

Mit anwaltlichem Schreiben vom 09.04.2016 (vgl. Anlage H 2, Anlagenband Kläger) wandten sich die Eigentümer der Wohnungen des 2. Bauabschnitts erneut an die Beklagte. Sie teilten

mit, dass ein Einverständnis mit der ohne ihre Kenntnis errichteten Containeranlage nicht bestehe, sie sich über einen durch diese bedingten Mangel mangels hinreichender Information arglistig getäuscht fühlten, und baten um weitere Informationen. Die Beklagte erläuterte daraufhin mit Schreiben vom 21.04.2016, wie es zu der Errichtung der Containeranlage gekommen war (vgl. Anlage H 3, Anlagenband Kläger), und wies eine Aufklärungspflichtverletzung zurück.

Die Eigentümer beantragten sodann mit Schreiben vom 03.09.2016 (vgl. Anlage H 5, Anlagenband Kläger) bei der Stadt D... die Verlegung der Containeranlage, die eine solche jedoch mit Schreiben vom 20.09.2016 ablehnte (vgl. Anlage H 6, Anlagenband Kläger). 12

Mit Schreiben vom 06.09.2016 setzten die Kläger der Beklagten eine Frist zur Beseitigung der Containeranlage bis zum 30.09.2016. Nachdem die Frist ergebnislos verstrichen war, beauftragten zahlreiche Eigentümer einen Sachverständigen für Immobilienbewertung mit der Erstellung eines Gutachtens über die Wertminderung der Wohnungen infolge der Entsorgungsanlage. Wegen des Ergebnisses der Bewertungen wird auf das Gutachten des Dipl.-Ing. W... vom 06.06.2017, das als Anlage H 8 zur Akte gereicht wurde (vgl. Anlagenband Kläger), verwiesen. 13

An die Beklagte gerichtete Aufforderungen zur Beseitigung der Containeranlage unter Vorlage des Gutachtens blieben erfolglos. 14

Die Kläger haben die Ansicht vertreten, durch die Containeranlage sei die von ihnen erworbene Wohnung mit einem Mangel im Sinne der §§ 434 ff. BGB behaftet. 15

Sie haben behauptet, die Brauchbarkeit und der Wert der Wohnung seien erheblich beeinträchtigt. Die Containeranlage führe zu massiven Lärmbeeinträchtigungen. Über sie würden ca. 1.800 Wohnungen ihr Altglas entsorgen, was erhebliche Geräusche beim Einwurf durch das Herabfallen der Flaschen und beim Betätigen der Metallklappen, die im Laufe des Rechtsstreits durch lärmschonendere Gummilamellen ersetzt wurden, hervorrufe. Erheblicher Lärm entstehe auch beim Entleeren der Container, was regelmäßig vor 7.00 h morgens erfolge. Hinzukomme, dass auch Ortsfremde die zentral gelegene und bisher einzige Containeranlage im Neubaugebiet oftmals am Wochenende auf dem Weg zum Bäcker an der Piazza zur Entsorgung ihrer Abfälle nutzten. Die vorgegebenen Nutzungszeiten würden nicht eingehalten; es käme zu heftigen Lärmbelästigungen bereits vor 7.00 h, in den Abendstunden und auch am Wochenende. Wegen den von den Klägern hierzu vorgetragenen Einzelheiten wird auf die Ausführungen u.a. in den Schriftsätzen vom 03.04.2018, Seite 3 ff., 07.06.2018, Seite 3 ff., Bezug genommen. Zu den akustischen Beeinträchtigungen kämen aber auch noch optische, da der Bereich vermüllt und die Container überfüllt seien. Die Kläger haben dazu Lichtbilder (Anlagen H 11 und 12, 14, vgl. Anlagenband Kläger) zu den Akten gereicht, auf die verwiesen wird. Ferner bildeten sich um solche Deponien auch Splitterfelder und es käme zu olfaktorischen Beeinträchtigungen etwa durch das Laufenlassen von Motoren. Es gäbe zahlreiche Alternativstandorte, da das Wohngebiet von Gewerbe- und Verkehrsflächen umgeben sei, die als Standort hätten gewählt werden können. 16

Die Kläger sind der Ansicht gewesen, die Beklagte hätte sie über die vor Vertragsschluss bereits geplante Containeranlage unterrichten müssen. Da sie dies nicht getan hätte, hätte sie den Mangel arglistig verschwiegen. Die Containeranlage sei ferner nicht unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden. Das Gebot der Rücksichtnahme, § 15 BauNVO NRW, sei nicht beachtet worden. Sie, die Kläger, hätten daher Anspruch auf Ersatz der Wertdifferenz, die das Kaufobjekt durch den Mangel erfahren habe. Von dem durch den Gutachter ermittelten Schaden in Höhe von EUR 28.575,00 verfolgten sie einen Teilanspruch 17

in Höhe von EUR 10.000,00. Darüber hinaus sei die Beklagte zur Erstattung der Gutachterkosten in Höhe von EUR 595,00 verpflichtet, von denen ein Anteil in Höhe von EUR 55,00 auf sie, die Kläger, entfalle.

Mit der der Beklagten am 27.11.2017 zugestellten Klage (vgl. Bl. 21 d.A.) haben die Kläger beantragt, 18

die Beklagte zu verurteilen, an sie als gemeinschaftliche Gläubiger EUR 10.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 19

Die Beklagte hat beantragt, 20

die Klage abzuweisen. 21

Sie ist der Ansicht gewesen, die Wohnung sei durch die Containeranlage nicht mit Mängeln behaftet. Die mit dieser modernen Niederfluranlage einhergehenden Beeinträchtigungen seien Teil des urbanen Lebens und als sozial-adäquate Störungen hinzunehmen. Informationspflichten hätten für sie, die Beklagte, nicht bestanden. 22

Sie hat behauptet, die Kläger hätten sich nicht für Standorte solcher Anlagen interessiert und keine Nachfragen gestellt, daher hätten diese Aspekte im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses für sie überhaupt keine Rolle gespielt. Eine Täuschungsabsicht ihrerseits habe jedenfalls nicht bestanden. Das u.a. von den Klägern veranlasste Gutachten des Sachverständigen W... halte sie für falsch. Die Containeranlage sei bereits im August 2015 fertiggestellt gewesen, was die Kläger mit Nichtwissen bestritten haben. Weitere Anlagen seien u.a. an der M...-Straße geplant. Die Planungen bei der Stadt seien jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Kläger hätten die Wohnung wegen der ohnehin von der H... und der Piazza ausgehenden Lärmbelastigung zu einem günstigeren Preis erhalten als die übrigen Bewohner des Komplexes. Auch sei die Wohnung mit besonderen Schallschutzfenstern ausgestattet worden. Nach ihren eigenen Messungen lägen die Lärmemissionen von den Containern unter denen, die ohnehin von der H... wegen des Straßenverkehrs ausgingen. Das sei bereits kaufpreismindernd berücksichtigt worden. 23

Das Gericht hat Hinweise erteilt mit Hinweisbeschluss vom 17.09.2018. Wegen des Inhalts des Hinweisbeschlusses wird auf Bl. 99 ff. d.A. Bezug genommen. 24

Das Landgericht – Einzelrichterin – hat die Klage mit Urteil vom 28.05.2019 mit der Begründung abgewiesen, die Kläger könnten sich weder auf einen Schadensersatzanspruch gemäß den §§ 437 Nr. 3, 434, 440, 280 BGB noch auf einen solchen gemäß den §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 280 BGB berufen, da die erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben seien. Es könne weder von einer Mangelhaftigkeit der erworbenen Eigentumswohnung ausgegangen werden, noch lägen die Voraussetzungen für die Annahme einer arglistigen Täuschung vor. Ein Mangel, für dessen Vorliegen auf den Zeitpunkt des Gefahrübergangs, mithin auf den Zeitpunkt der Übergabe der Eigentumswohnung abzustellen sei, sei zu verneinen, weil die Eigentumswohnung die übliche Beschaffenheit eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung aufweise, also nicht von der Normalbeschaffenheit bei Sachen gleicher Art abweiche. Die Bestimmung der üblichen Beschaffenheit richte sich ebenso wie die Bestimmung der gewöhnlichen Verwendung nach der Verkehrsauffassung, also der objektiv berechtigten Käufererwartung. Zwar komme es für die Annahme eines Mangels im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz Nr. 2 BGB grundsätzlich nicht auf die Erheblichkeit etwaiger Beeinträchtigungen an. Eine negativ von der Sollbeschaffenheit 25

abweichende Beschaffenheit könne aber nur dann bestehen, wenn Beeinträchtigungen vergleichbar unüblich seien und über das Normalmaß hinausgingen. Nach der berechtigten Käufererwartung könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Objekt grundsätzlich frei von jeglichen Umwelteinflüssen wie Geräuschemissionen und optischen Beeinträchtigungen sei. Derartige Beeinträchtigungen könnten vielmehr nur dann zu einer Abweichung von der Normalbeschaffenheit führen, wenn diese die Nutzung mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten. Für die Unwesentlichkeit von Beeinträchtigungen spreche, wenn diese als sozialadäquat angesehen würden. Hierbei entfalte der Rechtsgedanke des § 906 BGB Ausstrahlungswirkung und sei zur näheren Bestimmung dessen, was als hinnehmbar zu beurteilen sei, heranzuziehen. Vor diesem Hintergrund seien von Containern ausgehende Umwelteinwirkungen, wie sie mit der üblichen Nutzung dieser Behälter einhergingen, als etwas anzusehen, was ein Grundstückseigentümer im Rahmen der sozialen Einbindung seines Eigentums hinzunehmen und nach dem Maßstab des § 906 BGB zu dulden habe. Das gelte auch, wenn man Lage und Größe der Wohnung sowie den Kaufpreis berücksichtigen würde. Die Kläger hätten eine – sicherlich hochpreisige – Eigentumswohnung erworben. Die Wohnung befinde sich jedoch in einem sehr großen Neubaugebiet, in dem aufgrund der Vielzahl der dort wohnenden Leute auch Entsorgungsanlagen bereitgestellt werden müssten. Dies erfolge hier an einem zentralen Platz, der zudem noch wegen seiner verkehrsgünstigen Lage dazu geeignet sei. Nach dem Vorbringen der Beklagten folgten weitere Anlagen, deren Standort aber durch die Stadt noch nicht abschließend bestimmt worden sei. Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Errichtung der Containeranlage unter Missachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften von der Stadt D... veranlasst worden sei, fänden sich nicht. Da die nach öffentlichem Recht zu wahren Abstände unstreitig vorliegend gewahrt worden seien, seien Container – wie hier die gewählte moderne Niederfluranlage – als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig. Es seien als Mindestmaße für Unterflurcontaineranlagen 7 Meter vorgesehen, die hier deutlich überschritten worden seien. Eine abweichende Bewertung gemäß § 15 BauNVO auf der Grundlage des Klägervortrages sei nicht gegeben. Ergebe die Prüfung – wie hier –, dass die Belastungen an dem gewählten Standort für die Anwohner im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zumutbar seien, so müssten sie die bauliche Anlage auch dann hinnehmen, wenn es einen besser geeigneten Alternativstandort gäbe. Ob eine noch darüber hinausgehende atypische Nutzung, Lärmbelästigung etc. tatsächlich in den nachfolgenden Jahren vorgelegen habe, sei bei der Bewertung des Mangels im kaufrechtlichen Sinne hingegen nicht entscheidungserheblich. Das gelte erst recht, da die von den Klägern geschilderten Folgewirkungen durch den Betrieb der Container weder der Beklagten zurechenbar seien – die Stadt entscheide über den Standort und sei Aufstellerin der Containeranlage –, noch sie von ihr veranlasst worden seien. Einer Beweiserhebung über die zwischen den Parteien streitigen Auswirkungen habe es daher nicht bedurft und zwar unabhängig davon, ob die Klage Erfolg habe oder aber nicht. Hierauf seien die Parteivertreter bereits in der ersten mündlichen Verhandlung hingewiesen worden. Auch ein arglistiges Verschweigen sei nicht gegeben. Es könne insoweit offen bleiben, ob überhaupt eine Aufklärungspflicht über einen Umstand bestehen könne, der nicht als Sachmangel im Sinne des § 434 BGB zu qualifizieren sei. Genauso könne unentschieden bleiben, ob die Klägerseite nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicher Weise die Mitteilung über die geplante Containeranlage hätte erwarten dürfen, weil es sich um einen möglicherweise als wertbildenden Faktor für die Eigentumswohnung einzustufenden Umstand handele. Das Landgericht sehe jedenfalls den subjektiven Tatbestand eines vorsätzlichen, arglistigen Verschweigens nicht als gegeben an. Dazu wäre erforderlich, dass die Beklagte nicht nur den Umstand – wie unstreitig – selber gekannt hätte, sondern auch gewusst oder zumindest damit rechnete und billigend in Kauf genommen hätte, dass die Kläger diesen nicht kannten und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen

hätten. Ausreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte zumindest damit gerechnet habe, dass die Kläger von der geplanten Errichtung der Containeranlage nichts gewusst und sie den Vertrag nicht oder nicht mit diesem Inhalt abgeschlossen hätten, lägen nicht vor. Zu berücksichtigen sei dabei, dass Containeranlagen, wie ausgeführt, grundsätzlich als sozialadäquat von der Bevölkerung hinzunehmen seien. Von daher liege es nicht ohne weiteres nahe, dass die Verträge nicht in erfolgter Weise abgeschlossen worden wären. Das gelte insbesondere, weil die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhaltenden Abstände vorliegend deutlich überschritten würden und eine moderne Niederfluranlage an einer zentral gelegenen Straße und einem zentral gelegenen Platz zum Einsatz gekommen sei, die zunächst optisch ansprechend gestaltet sei. Insofern dränge sich auch eine Hinweispflicht, wenn man sie denn überhaupt bejahen wollte, dem Verkäufer nicht ohne weiteres auf. Darüber hinaus habe es sich unstreitig nicht um einen geheimen Umstand gehandelt, von dem nur die Beklagte Kenntnis hätte haben können. Die Kläger hätten selbst Informationen bei der Stadt einholen können, was sie nicht getan hätten. Auch daraus, dass möglicherweise die bereits errichtete oder aber in Teilen errichtete Anlage bei der Begehung des Gemeinschaftseigentums mit einer Plane abgedeckt gewesen sei, könne nicht sicher auf eine Arglist der Beklagten geschlossen werden, so lasse eine derartige Abdeckung die Anlage als solche für den Betrachter noch hinreichend erkennen, jedenfalls ermögliche sie eine genaue Inaugenscheinnahme. Auch komme dem Werbevideo in dieser Hinsicht keine entscheidungserhebliche Bedeutung zu. Es sei bereits nicht ausreichend ersichtlich, dass die Beklagte schon bei Erstellen des Videos um den von der Stadt ausgewählten Platz für die Entsorgungsanlage gewusst habe, so dass auf eine Täuschungsabsicht, die die Kläger wohl nahelegen wollten, nicht geschlossen werden könne. Entsprechendes gelte für Prospekte, die das Gericht, wie ausgeführt, nicht kenne. Soweit die Kläger im nachgelassenen Schriftsatz vom 24.04.2019 erwähnt hätten, dass die Beklagte in dem Werbevideo die Müllentsorgungsanlage „trotz Kenntnis“ von ihr nicht zeige, geschehe dies erstmals. Der Vortrag sei neu und als verspätet im Sinne der §§ 296 Abs. 2, 282 ZPO zu bewerten. Die Kläger hätten sich im Übrigen darauf berufen, dass die Beklagte „schon lange vor Kaufvertragsabschluss“ von dem Standort gewusst habe, was nicht bedeute, dass es ihr bereits bei Erstellung des Videos bekannt gewesen sei. Ob die Anlage den Klägern tatsächlich nicht bekannt gewesen sei und sie den Vertrag nicht wie geschlossen abgeschlossen hätten, wenn sie um die errichtete Anlage gewusst hätten, könne vorliegend dahinstehen. Gleiches gelte für die Kenntnis und die Absicht derjenigen Eigentümer der Wohnanlage, die sich ebenfalls an die Beklagte gewandt hätten. Das Vorbringen der Kläger könne insoweit als wahr unterstellt werden, ohne dass daraus nach Auffassung des Landgerichts hinreichend auf die subjektiven Elemente, das Wissen und Wollen bei der Beklagten geschlossen werden könne. Einer Beweisaufnahme in Form einer Zeugenvernehmung oder einer Parteianhörung oder -vernehmung bedürfe es daher nicht. Damit aber gehe keineswegs die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Parteien einher, da das Landgericht das Vorbringen der Kläger gerade als wahr unterstelle. Das habe das Landgericht mehrfach versucht, bei den Erörterungen deutlich zu machen. Lediglich die Schlüsse, die das Landgericht letztlich gezogen habe, seien andere, als die Kläger zögen, was ggf. durch weitere Instanzen zu überprüfen sein werde.

Gegen das ihnen am 28.05.2019 zugestellte Urteil des Landgerichts Düsseldorf gleichen Datums haben die Kläger mit am 24.06.2019 beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz vom 24.06.2019 Berufung eingelegt und diese nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist mit am 28.08.2019 beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz vom 28.08.2019 begründet. Sie wenden ein, das Landgericht habe den Begriff des Mangels einer Sache sowie die Anforderungen an die Aufklärungspflicht des Verkäufers und die Anforderungen an das arglistige Verschweigen eines Mangels verkannt.

Zunächst verkenne das Landgericht die rechtlichen Maßstäbe, die bei der Ermittlung eines Mangels der Wohnung zugrunde zu legen seien. So weise die klägerische Eigentumswohnung tatsächlich einen Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf. Die Beeinträchtigungen ergäben sich aus dem durch den Einwurf von Glasflaschen erzeugten Lärm, aus der Anfahrt der Nutzer der Glascontainer mit dem Pkw, aus den Leerungen der Container, aus dem Abstellen von Flaschen vor den Containern bei Überfüllung derselben sowie aus dem Splitterfeld, welches von zerbrochenen Flaschen herrühre. Für eine Mangelhaftigkeit spreche zudem schon der im Privatgutachten des Sachverständigen W... auf EUR 28.575,81 bezifferte Schaden durch das Vorhandensein der Containeranlage sowie die berechnete Erwartungshaltung des durchschnittlichen Käufers einer zum Preis von über EUR 541.000,00 erworbenen Wohnung wie der streitgegenständlichen. Rechtsfehlerhaft habe das Landgericht bei seiner Beurteilung weiter ihrerseits detailliert zitierte Rechtsprechung zur Thematik „Altglas- und Altpapierentsorgungsanlage als Mangel einer Wohnung“ ignoriert, während es – soweit fehlerhaft – den Rechtsgedanken des § 906 BGB herangezogen habe. Der verfahrensgegenständliche Lärm sei nicht durch das Gesetz privilegiert, was sich im Wege der systematischen Auslegung des § 22 Abs. 1a BImSchG (Umkehrschluss) ergebe. Schließlich habe das Landgericht im Rahmen der Beurteilung der Mangelhaftigkeit verfahrensfehlerhaft gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör verstoßen, indem es hierzu, insbesondere auch zum Ausmaß der Beeinträchtigungen, weder die Kläger informatorisch angehört noch die angebotenen Beweise erhoben habe. Weiter habe das Landgericht zu Unrecht und in Ermangelung einer Gesamtwürdigung der indiziellen Umstände angenommen, dass auch ein arglistiges Verschweigen des Mangels nicht vorliege. Die Beklagte sei zur Aufklärung über die ihr bekannte Planung der streitgegenständlichen Containeranlage verpflichtet gewesen, da diese erkennbar von Bedeutung für die Kaufentscheidung gewesen sei und Einfluss auf den Wert und die Brauchbarkeit der Sache habe. Das diesbezügliche Verschweigen sei auch arglistig, insoweit reiche die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände aus, ob die Beklagte diese rechtlich zutreffend als Sachmangel gewürdigt habe, sei ohne Belang. Ein Indiz für die Arglist der Beklagten sei zudem, dass die Containeranlage in dem Werbefilm nicht auftauche; die Auffassung des Landgerichts, das diesbezügliche Vorbringen der Kläger sei verspätet und damit nach § 296 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, sei rechtsfehlerhaft, denn dieser Vortrag sei weder neu noch streitig. Zudem gebiete das öffentlich-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO eine Errichtung der Müllentsorgungsanlage an anderer Stelle, etwa an den von den Klägern konkret bezeichneten Orten. Schließlich habe es das Landgericht auch rechtsfehlerhaft unterlassen, über die Höhe des Schadens Beweis zu erheben.

Die Kläger beantragen, 28

das Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 28.05.2019 – 14e O 198/17 – abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an sie als gemeinschaftliche Gläubiger EUR 10.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 29

hilfsweise, 30

das angefochtene Urteil mit dem ihm zugrunde liegenden Verfahren aufzuheben und die Sache zu erneuter Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen. 31

Die Beklagte beantragt, 32

die Berufung zurückzuweisen. 33

34

Sie verteidigt das angefochtene erstinstanzliche Urteil und meint, das Landgericht habe zutreffend festgestellt, dass kein Sachmangel i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB vorliege. Nach der berechtigten Käufererwartung könne nach lebensnaher Beurteilung nicht davon ausgegangen werden, dass das streitgegenständliche Objekt frei von jeglichen Geräuschemissionen und optischen Beeinträchtigungen sei. Die Containeranlage sei auch nicht unter Missachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften veranlasst worden. Es habe einzig und allein im Ermessen der Stadt D... gelegen, wo diese habe aufgestellt werden sollen. Zurecht habe das Landgericht in diesem Zusammenhang auf eine Ausstrahlungswirkung des § 906 BGB abgestellt, woraus sich ergebe, dass ein Mangel nur dann angenommen werden könne, wenn auch der Verkäufer etwaige Geräuschemissionen nicht entschädigungslos hinzunehmen brauche. Altglassammelcontainer seien jedoch nach der Rechtsprechung innerhalb von Wohngebieten grundsätzlich als sozialadäquat und damit nicht als erheblich störend anzusehen. Regelverstöße bei der Benutzung dieser Anlagen seien hinzunehmen, jedenfalls leiste die Containeranlage selbst einem derartigen Missbrauch keinen Vorschub. Schließlich habe das Landgericht auch zurecht das Vorliegen von Arglist verneint, da neben der Kenntnis der Beklagten von dem Vorliegen eines Mangels auch wenigstens dolus eventualis vorliegen müsse, welcher nicht gegeben sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien in dem Berufungsverfahren wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 35

B. 36

Die zulässige Berufung ist nicht begründet. 37

Die Kläger haben keine Rechtsverletzung i.S.v. § 546 ZPO zu ihren Lasten dargelegt und das Urteil erweist sich auf der Basis der nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen auch nicht aus anderen Gründen als fehlerhaft, § 513 ZPO. Das Landgericht hat vielmehr rechtsfehlerfrei entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht zusteht. 38

I. 39

Die Kläger begehren mit ihrem Klageantrag im Wege der Teilklage eine Zahlung in Höhe von EUR 10.000,00 nebst Rechtshängigkeitszinsen von der Beklagten. Beide Ansprüche stehen ihnen nicht zu. 40

1. 41

Der Zahlungsanspruch ist unbegründet, da den Klägern kein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zusteht. 42

a) 43

Ein Anspruch ergibt sich zunächst nicht aus den §§ 437 Nr. 3, 434, 440, 280 Abs. 1 BGB. 44

aa) 45

Auf den vorliegenden Fall sind die Vorschriften des Kaufrechts anwendbar. Die Parteien streiten um das Vorliegen eines Sachmangels, der im Zusammenhang mit dem Grundstück und seiner Beziehung zur Umwelt und der Umgebung der von den Käufern käuflich erworbenen Eigentumswohnung steht (vgl. dazu Kniffka/Koebele, Kompendium des Baurechts, 4. Auflage, Rn. 286 ff.). Es handelt sich gerade nicht um eine von den Klägern 46

behauptete Mangelhaftigkeit im Bereich von Bau- oder Planungsleistungen am Objekt, welche dem Werkvertragsrecht zuzuordnen wäre.

bb) 47

Das Landgericht hat zutreffend festgestellt, dass eine Mangelhaftigkeit der seitens der Kläger erworbenen Eigentumswohnung nicht vorliegt. 48

Gemäß § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Sache frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist eine Sache frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, § 434 Satz 2 Nr. 1 BGB, oder wenn sie sich gemäß § 434 Satz 2 Nr. 2 BGB für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. 49

(1) Eine negative Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien bezüglich der streitgegenständlichen Wertstoffsammelanlage liegt nicht vor, eine solche ergibt sich insbesondere nicht aus dem Werbevideo der Beklagten. Dem Werbevideo kommt keine Bedeutung für eine verbindliche Aussage über die Gestaltung der Außenanlagen zu. Handelt es sich bei den bildlichen Darstellungen des Bauvorhabens in einem Exposé – wie hier – vornehmlich um Computergrafiken, kann der Erwerber nicht darauf vertrauen, dass das Objekt in der Realität exakt so ausgeführt wird, wie in den Computergrafiken visualisiert; eine Beschreibung von Eigenschaften des Grundstücks oder Gebäudes vor Vertragsschluss durch den Verkäufer, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, führt in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. OLG Köln, Urteil vom 23.12.2016 – 11 U 173/15, ziterit nach juris, dort Rn. 24). Maßgeblich ist auch insoweit, was in der notariellen Urkunde vereinbart wird; erst sie ergibt, wofür der Verkäufer letztlich einstehen will (vgl. BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15, zitiert nach juris, dort Rn. 18). Eingang in die vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien hat der Inhalt des Werbevideos jedoch nicht gefunden. 50

(2) Eine vertraglich vorausgesetzte besondere Verwendung i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB ist nicht vereinbart worden. 51

(3) Auch eine Mangelhaftigkeit i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB ist nicht gegeben. 52

Eine Eignung der Eigentumswohnung für die gewöhnliche Verwendung, dem Bewohnen, liegt vor. Eine Eigentumswohnung, hinsichtlich derer sich weder aus dem Kaufvertrag noch aus seinen Begleitumständen Hinweise auf eine davon abweichende Zweckbestimmung ergeben, muss sich in erster Linie für Wohnzwecke von Menschen eignen; dies beinhaltet, dass sie eine Beschaffenheit aufweist, die bei Eigentumswohnungen üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 12.06.2017 – I-22 U 64/16, zitiert nach juris, dort Rn. 39). Dies ist hier mit Blick auf die Bewohnbarkeit grundsätzlich der Fall. Die Eigentumswohnung verfügt auch über die übliche Beschaffenheit, die die Kläger als Käufer nach Art der Sache erwarten dürfen. 53

Die Beschaffenheit der Sache ist der zentrale Begriff für Sachmängel. Durch die Neuregelung des Gewährleistungsrechts im Schuldrechtsmodernisierungsgesetz sind die im früheren Recht vorhandenen Unterschiede zwischen Fehlern (§ 459 Abs. 1 BGB aF) und zusicherungsfähigen Eigenschaften (§ 459 Abs. 2 BGB aF) dergestalt aufgehoben worden, dass über den engen Fehlerbegriff hinaus jedenfalls jede nach früherem Recht 54

zusicherungsfähige Eigenschaft nunmehr eine Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB darstellt (vgl. BGH, Urteil vom 05.11.2010 – V ZR 228/09, zitiert nach juris, dort Rn. 13; Urteil vom 30.11.2012 – V ZR 25/12, zitiert nach juris, dort Rn. 10). Damit sind als Beschaffenheit einer Sache im Sinne von § 434 Abs. 1 BGB sowohl alle Faktoren anzusehen, die der Sache selbst anhaften, als auch alle Beziehungen der Sache zur Umwelt, die nach der Verkehrsauffassung Einfluss auf die Wertschätzung der Sache haben (vgl. BGH, Urteil vom 15.06.2016 – VIII ZR 134/15, zitiert nach juris, dort Rn. 10 mwN; Palandt-Weidenkaff, BGB, 78. Aufl. 2019, § 434 Rn. 9).

Die Bestimmung der üblichen Beschaffenheit richtet sich ebenso wie die Bestimmung der gewöhnlichen Verwendung nach der Verkehrsauffassung, also der objektiv berechtigten Käufererwartung. Diese orientiert sich in der Regel an der üblichen Beschaffenheit gleichartiger Sachen, wobei auf den Durchschnittsverkäufer abzustellen ist (vgl. Palandt-Weidenkaff, aaO, § 434 Rn. 30). 55

(a) Vorliegend wenden sich die Kläger gegen das Vorhandensein der Containeranlage im Abstand von 21,5 m zu ihrer Eigentumswohnung und den sich diesbezüglich ergebenden Emissionen. Zutreffend führt das Landgericht hierzu zunächst aus, dass nach der berechtigten Käufererwartung nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Objekt grundsätzlich frei von jeglichen Umwelteinflüssen wie Geräuschemissionen und optischen Beeinträchtigungen ist. Derartige Beeinträchtigungen können vielmehr nur dann zu einer Abweichung von der Normalbeschaffenheit führen, wenn diese die Nutzung mehr als nur unwesentlich beeinträchtigen. Für die Unwesentlichkeit von Beeinträchtigungen spricht, wenn diese als sozialadäquat angesehen werden. 56

Hinsichtlich des Ausmaßes der von dieser Containeranlage ausgehenden Beeinträchtigungen hat das Landgericht ausgeführt, dass es die diesbezüglichen Behauptungen der Kläger als wahr unterstellt (vgl. Seite 14 des erstinstanzlichen Urteils, Bl. 174 d.A.). Dieses Vorgehen war nicht rechtsfehlerhaft, insbesondere kann dem Landgericht in diesem Zusammenhang keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgeworfen werden; es ist nicht ersichtlich, dass das Landgericht die unter Beweis gestellten Behauptungen insoweit nicht so übernommen hat, wie die Kläger sie aufgestellt haben (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 23.08.2016 – VIII ZR 178/15, zitiert nach juris, dort Rn. 12, mwN). 57

(b) Die Behauptungen der Kläger zum Ausmaß der Beeinträchtigungen als wahr unterstellt ist eine Mangelhaftigkeit nicht festzustellen. 58

(aa) Zunächst ergibt sich eine die Mangelhaftigkeit der Eigentumswohnung begründende wesentliche Beeinträchtigung nicht aus der klägerseits gerügten akustischen Beeinträchtigung. 59

Zutreffend hat das Landgericht hierbei den Rechtsgedanken des § 906 BGB zu der Bestimmung dessen, was hinnehmbar ist, herangezogen. Gemäß § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Beachtung der Grundsätze des § 906 BGB im Rahmen eines Mietverhältnisses nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese Vorschrift im Verhältnis der Mietvertragsparteien untereinander keine Anwendung findet (vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14, zitiert nach juris, dort Rn. 43). Denn das schließe eine Beachtung der nachbarrechtlichen Ausstrahlungswirkungen dieser Norm zur näheren 60

Bestimmung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien nicht aus. Vielmehr nehme der einem Mieter zukommende Mietgebrauch bei Fehlen entgegenstehender Abreden an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks und der aus der Nachbarschaft entstammenden Einwirkungen einschließlich der damit verbundenen Veränderungsrisiken jedenfalls in einem Umfang teil, den der an § 906 BGB gebundene Vermieter angesichts des ihm danach billigerweise zuzumutenden Gebrauchsüberlassungsrisikos nicht beeinflussen könne. Diese Ausstrahlungswirkung findet nach der Auffassung des Senats damit erst Recht auch im Verhältnis von Kaufvertragsparteien zueinander Berücksichtigung, zumal im Rahmen der Schuldrechtsreform der Mangelbegriff des Mietrecht dem des Kaufrechts angepasst worden ist (vgl. MüKo-Häublein, BGB, 7. Aufl. 2016, § 536 BGB Rn. 2 ff.).

Maßstab bei der Beurteilung ist vor diesem Hintergrund das Empfinden eines verständigen und daher auch andere öffentliche und private Belange berücksichtigenden Durchschnittsbenutzers des betroffenen Grundstücks in seiner durch Natur, Gestaltung und Zweckbestimmung geprägten konkreten Beschaffenheit und nicht das subjektive Empfinden des Gestörten (vgl. BGH, Urteil vom 30.10.1998 – V ZR 64/98, zitiert nach juris, dort Rn. 7 ff; Palandt-Herrler, aaO, § 906 Rn. 17). Damit können auch wertende Momente, wie z.B. die Beachtung des Naturschutzes und des Umweltbewusstseins der Bevölkerung, in die Beurteilung einbezogen werden (vgl. BGH, Urteil vom 14.11.2003 – V ZR 102/03, zitiert nach juris, dort Rn. 27, mwN). Insbesondere unter Berücksichtigung dieser Werte ist von einer grundsätzlichen Sozialadäquanz der Beeinträchtigung auszugehen. Die vom Gesetzgeber angestrebte umfassende Abfallverwertung erfordert verbrauchernahe Standorte, die sich naturgemäß über das gesamte Stadtgebiet und damit auch auf das Neubaugebiet Grafental, zu verteilen haben. Die steigenden Anforderungen an ökologisch sinnvolle Abfallentsorgung und -verwertung machen dabei insbesondere auch eine nach Wertstoffen getrennte Sammlung von Altglas und Altpapier notwendig.

Mit dem Landgericht ist es als üblich anzusehen, dass es bei der Benutzung von derartigen Containeranlagen wie der streitgegenständlichen zu einzelnen Überschreitungen der einzuhaltenden Nutzungsdauer oder aber optischen Beeinträchtigungen durch herumliegendes Papier, herumstehende Flaschen, Splitterfelder oder einer zeitweisen Überfüllung der Container insbesondere an besonderen Feiertagen kommen kann. Eine Unterscheidung zwischen sachgerechter, erlaubter und unsachgemäßer, regelwidriger Nutzung führt hierbei nicht dazu, die Beeinträchtigung als eine wesentliche i.S. des Rechtsgedankens des § 906 BGB erscheinen zu lassen, denn liegt ebenfalls noch im Rahmen des Unvermeidbaren und sozialadäquat Hinnehmbaren. Dient eine Anlage – wie hier – einem besonders hoch zu bewertendem öffentlichen Zweck und gleichzeitig auch dem Nutzen der durch die Anlage gestörten Anwohner selbst, so ist die Zumutbarkeit für diese höher anzusetzen als bei anderen, beispielsweise auf eine private Betätigung zurückzuführenden Geräuschen und Gerüchen (vgl. zur Berücksichtigung von Gegeninteressen: BeckOGK/Klimke, BGB, § 906 Rn. 96).

Ökologisch sinnvolle Abfallentsorgung gehört zum urbanen Leben, für das die Kläger sich mit der Standortwahl ihrer Eigentumswohnung entschieden haben. Zurecht weist die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die besonderen Anforderungen an das städtische Leben und die dortige hohe Verdichtung der Bevölkerung eben nicht nur zu den bekannten Annehmlichkeiten wie eine Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten, zum Arbeitsplatz sowie zu strukturellen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen führt, sondern auch zu gewissen Beeinträchtigungen, die das Leben von vielen Menschen auf vergleichsweise eng besiedeltem Raum mit sich bringt, die in ländlichen Bereichen möglicher

Weise so nicht vorliegen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der konkreten Lage der streitgegenständlichen Wohnung: Die Positionierung unmittelbar an der sog. „Piazza“ und der H..., welche die Kläger selbst als „Ausfallstraße“ bezeichnen, dürfte im Vergleich zu den übrigen Bauabschnitten als in einem eher lebhaften Umfeld belegen bezeichnet werden können, einem Umstand, dem grundsätzlich bereits durch den Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen wurde. Dass an einer Piazza die Geräuschbelastung grundsätzlich höher ist als in einem rückwärtigen Teil des Wohngebiets, liegt auf der Hand.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Wert der Wohnung bzw. der Höhe des von den Klägern gezahlten Kaufpreises: Auch in Wohnvierteln mit gehobenen qm-Preisen muss die Abfallentsorgung gleichermaßen sichergestellt sein. 64

Schließlich ist die Errichtung der Containeranlage auch unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt. Hierbei ist mit dem Abstand von 21,5 m sogar ein größerer als der verwaltungsrechtlich empfohlene eingehalten. Soweit die Kläger sich gegen den gewählten Standort innerhalb des Neubaugebiets wenden, verkennen sie, dass die Stadt D... auch unter Berücksichtigung des insoweit mit der Beklagten geschlossenen städtebaulichen Vertrages Aufsteller der streitgegenständlichen Containeranlage bleibt und damit auch über den Standort entscheidet. Bei der Festlegung von Standorten für Wertstoffsammelanlagen trifft die Stadt in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit eine gestalterische, mit Einwirkungen auf die nähere Umgebung verbundene Entscheidung, bei der ihr ein weiter Spielraum zusteht (vgl. VG Gießen, Urteil vom 11.05.2005 – 8 E 5132/02, zitiert nach juris, dort Rn. 22). Dass die vorliegende Standortwahl hierbei rechtsfehlerhaft getroffen worden ist, ist nicht ersichtlich. Denn der Standort ist wohnortnah für die Anwohner G... und damit fußläufig zu erreichen, der minimale Abstand zur Wohnbebauung ist mit 21,5 m eingehalten und die Station ist von den Leerungsfahrzeugen der AWISTA gut anzufahren (vgl. Schreiben des städtischen Umweltamts vom 20.09.2016, Anlage H 6, Anlagenband Kläger). 65

(bb) Auch aus der angeführten optischen Beeinträchtigung durch das Vorhandensein der Containeranlage selbst ergibt sich keine Beeinträchtigung, die die Grenze des „Unwesentlichen“ überschreitet. Anhand der zahlreichen, aussagekräftigen zur Gerichtsakte gereichten Fotografien (vgl. Anlagenbände Kläger und Beklagte) ist vielmehr ersichtlich, dass es sich bei der Anlage um eine hochmoderne handelt, bei der sich der Großteil der eigentlichen Sammelcontainer unter der Erde befindet, d.h. die Container sind außer bei Leervorgängen nicht sichtbar. Dass es im Umfeld der Container zeitweise – so bei Überfüllung derselben – dazu kommt, dass Leergut neben der Containeranlage abgestellt wird, ist unschön, bewegt sich jedoch noch im Rahmen des sozialadäquat hinzunehmenden und dürfte nicht der Regelfall sein. 66

(cc) Auch die olfaktorische Beeinträchtigungen, insbesondere durch das Laufenlassen von Motoren bei der Pkw-Anlieferung von zu entsorgendem Leergut und Altpapier, führen vor dem Hintergrund der Lage der Eigentumswohnung an der H.... nicht zu einer einen Mangel der Eigentumswohnung begründenden, wesentlichen Beeinträchtigung. 67

(dd) Eine funktionale Beeinträchtigung durch ein ggf. an den Einwurfstellen auftretendes Splitterfeld ist ebenfalls, wenn auch unerwünscht, so doch als sozialadäquat mit der Nutzung der streitgegenständlichen Anlage verknüpft und damit hinzunehmen. 68

(ee) Auch eine Gesamtschau der oben einzeln aufgeführten Beeinträchtigungen führt im Ergebnis nicht zu einer anderen Beurteilung. 69

b)		
Der klägerseits geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus den §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB.		71
aa)		72
Ein Anspruch aus vorvertraglichem Verschulden ist vorliegend nicht bereits durch die Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen. Zwar sind Ansprüche aus vorvertraglichem Verschulden im Sachbereich der §§ 434 fff. BGB nach Gefahrübergang grundsätzlich ausgeschlossen, wenn es um Verhaltenspflichten des Verkäufers im Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Kaufsache geht. Dies gilt jedoch zumindest dann nicht, wenn der Verkäufer den Käufer – wie hier behauptet – über die Beschaffenheit der Sache arglistig getäuscht, d.h. sich vorsätzlich verhalten hat (vgl. BGH, Urteil vom 27.03.2009 – V ZR 30/08, zitiert nach juris, dort Rn. 19, 24).		73
bb)		74
Nach den §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB entsteht ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 BGB zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils auch durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen.		75
cc)		76
Es liegt bereits keine Pflichtverletzung der Beklagten im Sinne einer nicht leistungsbezogenen Nebenpflicht (Rücksichtnahmepflicht) i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB vor. In Betracht kommt insoweit allein die Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht.		77
Die Aufklärungspflicht betrifft grundsätzlich die Aufklärung über erhebliche Umstände, so dass es in der Regel darum geht, dass der Schädiger dem Geschädigten in Verletzung seiner Aufklärungspflicht unrichtige oder unvollständige Informationen gegeben hat. Vor diesem Hintergrund besteht eine Aufklärungspflicht auch in Bezug auf Umstände, welche im Ergebnis nicht als Sachmangel i.S.v. § 434 BGB zu qualifizieren sind. Die aufklärungswürdigen und -bedürftigen Umstände sind weiter zu fassen als der Begriff des Sachmangels i.S.v. § 434 BGB. Auch wenn der Regelfall einer Aufklärungspflicht in Bezug auf wesentliche Mängel der Kaufsache bestehen wird, kann sich die Aufklärungspflicht auch auf Umstände beziehen, welche wegen drohender zukünftiger Verschlechterungen oder einer bestimmten Erwartungshaltung für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind (vgl. Palandt-Ellenberger, aaO, § 123 Rn. 5b), ohne dass bereits ein tatsächlicher Mangel besteht.		78
Das Verschweigen von Tatsachen begründet jedoch nur dann eine Haftung, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicher Weise Aufklärung erwarten durfte (vgl. Palandt-Grüneberg, aaO, § 311 BGB Rn. 40, § 123 BGB Rn. 5). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.		79
Nach dem Grundsatz der Eigenverantwortung ist zunächst jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen (vgl. BGH, Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 192/08, zitiert nach juris, dort Rn. 21). Es besteht daher keine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Teils von Bedeutung sein können (vgl. Palandt- Ellenberger,		80

aaO, § 123 BGB Rn. 5 mwN). Ungünstige Eigenschaften des Vertragsgegenstands brauchen grundsätzlich nicht ungefragt offengelegt zu werden (vgl. Palandt- Ellenberger, aaO, § 123 BGB Rn. 5 mwN). Eine Aufklärungspflicht setzt voraus, dass zu Lasten einer Partei ein Informationsgefälle besteht (vgl. Palandt- Ellenberger, aaO, § 123 BGB Rn. 5; OLG Brandenburg, Urteil vom 07.12.1995 – 5 U 58/95, zitiert nach juris, dort Rn. 67).

Gegen ein solches Informationsgespräch spricht, dass es sich bei dem geplanten Standort für die Containeranlage um eine für jedermann öffentlich zugängliche Information handelte, die jederzeit bei der Stadt D... abfragbar war. Eine Pflicht der Beklagten zur ungefragten Offenlegung des geplanten Containerstandorts war dann bereits nicht gegeben. 81

Auch wenn im Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrages ein derartiges Informationsgefälle zulasten der Kläger vorgelegen hätte und der Standort der Containeranlage in 21,5 m Entfernung zu der Eigentumswohnung der Kläger liegt, welche immerhin mit dem Wohn- und Schlafbereich sowie dem Balkon, d.h. mit der überwiegenden Wohnfläche (84 qm von insgesamt 136,55 qm), zur Hohenzollernalle ausgerichtet ist, haben sich die Kläger sich bewusst für eine zentral zur sog. Piazza gelegenen Eigentumswohnung direkt an der H... entschieden. Sie mussten – auch vor dem Hintergrund, dass bei sämtlichen Eigentumswohnungen dieses Bauabschnitts besondere Schallschutzfenster eingebaut worden sind – damit rechnen, dass es dort verstärkt zu „Umweltgeräuschen“ kommen würde. Hierzu gehören auch die Emissionen, die von Vorrichtungen zur Müllentsorgung ausgehen. Dass der Standort der Containeranlage vor diesem Hintergrund für die Willensbildung der Kläger hinsichtlich ihres Kaufentschlusses offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sein würde, so dass dieser ungefragt hätte offenbart werden müssen, musste für die Beklagte nicht auf der Hand gelegen haben. 82

dd) 83

Zudem liegen die Voraussetzungen der Arglist nicht vor. 84

(1) Arglist setzt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zumindest Eventualvorsatz voraus; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht (vgl. BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15, zitiert nach juris, dort Rn. 21). Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte; dagegen genügt es nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde. (vgl. BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15, zitiert nach juris, dort Rn. 21). Dass selbst ein bewusstes Sichverschließen nicht den Anforderungen genügt, die an die Arglist zu stellen sind, hat der BGH bereits entschieden (vgl. Urteil vom 12.04.2013 – V ZR 266/11, zitiert nach juris, dort Rn. 14; Urteil vom 07.03.2003 – V ZR 437/01, zitiert nach juris, dort Rn. 16). Erforderlich ist die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände zumindest in der Form des Eventualvorsatzes. Diese Kenntnis muss festgestellt werden; sie kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Liegt eine solche Kenntnis vor, ist es allerdings unerheblich, ob der Käufer daraus den Schluss auf einen Mangel im Rechtssinne (§ 434 Abs. 1 BGB) zieht (vgl. BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15, zitiert nach juris, dort Rn. 21 mwN). 85

(2) Arglist der Beklagten kann danach nur bejaht werden, wenn sie Kenntnis von dem Standort der Containeranlage hatte – was unstreitig der Fall war – und wenn sie gewusst 86

oder für möglich gehalten hat, dass dadurch ein durchschnittlicher Käufer den Kaufvertrag jedenfalls zu den verhandelten Konditionen nicht geschlossen hätte. Dies lässt sich nicht feststellen.

Hiergegen spricht zunächst einmal, dass die Information über den geplanten Standort der Containeranlage bei der Stadt D... frei verfügbar war; es handelte sich mithin nicht um ein „Geheimwissen“ der Beklagten. Auch der Umstand, dass die Containeranlage nach dem Vortrag der Kläger am 23.10.2015 bei der Begehung zwecks Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit einer Plane verdeckt war, vermag ein arglistiges Verhalten der Beklagten nicht zu begründen, zumal dieser Zeitpunkt nach dem insoweit maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages lag. Soweit der damalige Zustand dem auf der als Anlage B 1 zur Gerichtsakte gereichten Farbfotografie (vgl. Anlagenband Beklagte) entspricht, sind die einzelnen Container trotz der Plane gut sicht- und als solche erkennbar. 87

Schließlich ergeben sich Anhaltspunkte für ein arglistiges Verhalten auch nicht aus dem Umstand, dass die Containeranlage im Werbevideo der Beklagten nicht zu sehen war. Derartigen Animationen ist immanent, dass diese die Umgebung nicht bis ins Detail naturgetreu abbilden. Im Übrigen kann insoweit auf die obigen Ausführungen Bezug genommen werden. 88

2. 89

Mangels eines Anspruchs in der Hauptsache besteht auch der geltend gemachte Zinsanspruch aus den §§ 291 Satz 1 und 2, 288 Abs. 1 Satz 2, 187 Abs. 1 BGB nicht. 90

II. 91

Gründe, das angefochtene Urteil, wie hilfsweise beantragt, mit dem zugrunde liegenden Verfahren aufzuheben und die Sache zu erneuter Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen, bestehen vor dem Hintergrund der oben gemachten Ausführungen ebenfalls nicht. Die Voraussetzungen des § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO liegen nicht vor. 92

C. 93

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 94

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Revision sind nicht gegeben. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 95

Der Streitwert wird auf 10.000,00 EUR festgesetzt. 96

			97
--	--	--	----