
Datum: 14.11.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 U 76/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:1114.2U76.93.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 3 O 301/90

Tenor:

1)

Die Zwangsvollstreckungsgegenklage ist in der Hauptsache erledigt .

Der mit der Anschlussberufung geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Kläger ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

2)

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

3)

Der Wert der Beschwer übersteigt für keine der Parteien 60.000 DM.

TATBESTAND

1

Durch notariellen Kaufvertrag vom 25.5.1990 verkauften die Beklagten den Klägern ein Haus in L , das in der Einflugschneise (direkte Verlängerung) der Landebahn 07/25 (Querwindbahn) des Köln-Bonner Flughafens liegt. Sie hatten das Haus am 12.5.1990 besichtigt.

2

Im Juni 1990 zogen die Kläger in das Haus ein. Mit Schreiben vom 2.7.1990 rügten sie erheblichen Fluglärm und kündigten Schadensersatzansprüche an. Die Landebahn 07/25 war in der Zeit vom 1.2.1990 bis 25.5.1990 wegen Reparaturarbeiten nicht in Betrieb.	3
Zur Umschreibung im Grundbuch ist es nicht gekommen.	4
Die Kläger haben sich mit der Klage gegen die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde gewandt.	5
Sie haben behauptet, den Beklagten sei bekannt gewesen, daß das Grundstück bei normalem Flugbetrieb von erheblichen Lärmimmissionen betroffen sei. Danach hätten sie - als Ortsfremde - bei der Besichtigung ausdrücklich gefragt, es sei ihnen aber erklärt worden, das Haus sei nicht von Fluglärm betroffen. Die Beklagten hätten ausgenutzt, daß damals - unstreitig - die Landebahn, bei deren Anflug der Lärm verursacht werde, gerade nicht in Betrieb gewesen sei, so daß der Lärm nicht festzustellen gewesen sei.	6
Die Beklagten haben behauptet, das Thema Fluglärm sei bei der Besichtigung nicht angesprochen worden. Gelegentliche Fluglärmbelästigung seien nicht als störend einzustufen, jedenfalls könnten sich die Kläger bei Kenntnis der Lage des Grundstücks in Flughafennähe nicht auf Unkenntnis berufen, da sie eine Erkundigungspflicht treffe.	7
Nach Einholung eines TÜV-Gutachtens zum Fluglärm und Zeugenvernehmungen hat das Landgericht der Zwangsvollstreckungsgegenklage stattgegeben. Es hat einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung nach § 463 BGB bejaht, der zur Verweigerung der Kaufpreiszahlung berechtige. Das Landgericht hat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erheblichen Fluglärm und weiter eine Zusicherung der Beklagten, es gebe keinen Fluglärm, bejaht.	8
Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Beklagten.	9
Sie meinen, es widerspreche jeder Lebenserfahrung, daß sich die Kläger bei Nachfrage nach dem Thema Fluglärm - also im Bewußtsein des Problems - mit so dürftigen Auskünften, wie von der Zeugin H bekundet, zufriedengegeben hätten. Jedenfalls sei eine Zusage fehlenden Fluglärms beurkundungspflichtig gewesen. Von einem arglistigen Verschweigen könne nicht ausgegangen werden, da die Beklagten sich selbst nie über Fluglärm beklagt hätten. Auch objektiv habe eine unerträgliche Fluglärmsituation nicht bestanden.	10
Im Verlauf des Rechtsstreits zweiter Instanz haben die Beklagten erklärt, das Haus wieder selbst bewohnen zu wollen, und auf eine Vollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 25.5.1990 verzichtet (nachdem die zunächst aufgrund des Zwischenvergleichs vor dem Senat vom 4.10.1993 geplante Veräußerung an einen Dritten letztlich gescheitert war).	11
Die Parteien haben daraufhin in der mündlichen Verhandlung vom 15.6.1994 die Hauptsache bezüglich der Zwangsvollstreckungsgegenklage übereinstimmend für erledigt erklärt.	12
Mit ihrer am 13.4.1994 zugestellten Anschlußberufung verfolgen die Kläger Schadensersatzansprüche wegen arglistiger Täuschung beim Kaufvertrags-abschluß.	13
Im Einzelnen machen sie geltend:	14
a) Kosten des Notars T M für die Beurkundung des Kaufvertrags vom 25.5.1990 gem. Rechnung vom 10.10.1990: 3.334,81 DM b) Grunderwerbssteuer gem. Anforderung des Finanzamts X	15

vom 4.7.1990 4.240,00 DM c) Kosten der Eintragung der Auflassungsvormerkung DM	385,-	16
d) Löschungskosten der Auflassungsvormerkung 448,50 DM e) Kosten der verbundenen Geländeversicherung 1.127,70 DM f) Umzugskosten 11.104,73 DM Zusammen 24.880,74 DM Abzüglich von monatlich 1500,- DM Nutzungsentschädigung		17
für die Zeit von Juli 1990 - März 1991 13.500,- DM Verbleiben:	11.380, 74 DM	18
Die Kläger beantragen im Wege der Anschlußberufung,		19
die Beklagten zu verurteilen, an sie 11.380,74 DM nebst 4% Zinsen seit dem 13.4.1994 zu zahlen.		20
Die Beklagten beantragen,		21
die Anschlußberufung zurückzuweisen.		22
Sie verbleiben bei ihrer Auffassung, daß ihre Berufung bis zur übereinstimmenden Hauptsachenerledigung begründet gewesen sei und demgemäß die Anschlußberufung mangels einer arglistigen Täuschung bei der Veräußerung des Hauses keinen Erfolg haben könne.		23
Der Senat hat Beweis erhoben durch Ortsbesichtigung, Zeugenvernehmung und Einholung eines mündlichen Sachverständigengutachtens.		24
Von einer weiteren Darstellung des Sach- und Streitstandes wird gem. § 543 I ZPO abgesehen.		25
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE		26
1)		27
In der Hauptsache ist nur noch über die Anschlußberufung zu entscheiden, da die Zwangsvollstreckungsgegenklage, die Gegenstand der Klage und Berufung war, übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist.		28
Der Senat entscheidet hinsichtlich der Anschlußberufung vorab über den Grund (§ 304 ZPO), da der Rechtsstreit über den Grund entscheidungsreif ist, zur Höhe aber noch weitere Feststellungen erforderlich sind.		29
Der mit der Anschlußberufung geltend gemachte Schadensersatzanspruch ist dem Grunde nach gerechtfertigt.		30
2)		31
Den Klägern steht ein Schadensersatzanspruch gem. § 463 BGB zu, da die Beklagten einen Mangel des Grundstücks arglistig verschwiegen haben.		32
a)		33
Nach dem Ergebnis der vom Senat ergänzend durchgeführten Beweisaufnahme steht - entgegen der Auffassung des Landgerichts - allerdings nicht fest, daß die Beklagten den Klägern bei den Vertragverhandlungen Lärmfreiheit positiv zugesichert haben (was auch		34

beurkundungspflichtig gewesen wäre) oder auf eine Frage nach Belästigung durch Fluglärm diesen wahrheitswidrig verneint haben. Angesichts der sich widersprechenden Zeugenaussagen konnte der Senat sich nicht davon überzeugen, daß die Parteien bei den Vertragsverhandlungen über Fluglärm gesprochen haben.

Die Beweisaufnahme hat aber ergeben, daß die Beklagten die auf dem Grundstück auftretenden Lärmbelästigungen arglistig verschwiegen haben. Nach der Intensität des auftretenden Lärms hätten die Beklagten von sich aus auf die Lärmbelästigung hinweisen müssen. 35

Der im Notarvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluß steht der Haftung nicht entgegen, denn bei arglistigem Verschweigen eines Mangels ist der vereinbarte Gewährleistungsausschluß nichtig (§ 476 BGB). 36

b) 37

Die erheblichen Lärmimmissionen durch die Lage in der Einflugschneise des Flughafens sind als Mangel des Grundstücks anzusehen. Eigenschaften der Sache können auch Umweltbezüge sein, soweit sie nach der Verkehrsauffassung den Wert oder die Brauchbarkeit der Sache beeinflussen und ihr unmittelbar anhaften, also in der Sache selbst ihren Grund haben (BGH NJW 1991, 2556; 1985, 2472 (2473); NJW-RR 1988, 10; RGRK-Mezger, 12. Aufl., § 459 Rn. 9; Soergel-Huber, 12. Aufl., § 459, Rn. 26, 33 f., Münchener Kommentar- Westermann, 2. Aufl., § 459 BGB, Rn. 18). Bei der Abgrenzung zwischen der Sache innewohnenden und lediglich außerhalb der Sache liegenden Umständen kommt es darauf an, ob sich der Umstand ohne Rücksicht auf die Person des Erwerbers und sonstige wandelbare Umweltbezüge als Qualitätsmangel der Sache selbst darstellt. 38

Eine Lärmexposition, die sich aus der Lage des Grundstücks in der Einflugschneise eines Flughafens ergibt, ist ein dem Grundstück innewohnender Umweltbezug, denn er wirkt sich nach der Verkehrsauffassung dauerhaft auf die Wertschätzung der Sache selbst. aus. Die Lage in einer Einflugschneise eines Flughafens wird wie andere lagebedingte Vorzüge (vgl. RGZ 161, 330: freier Blick zum Venusberg) oder Nachteile als dauerhafter Umstand angesehen, denn die Lärmbelästigung ist auf unabsehbare Dauer mit der Lage des Grundstücks unmittelbar verknüpft und die dadurch bedingte geringere Wertschätzung gilt allgemein im Verkehr und nicht nur für bestimmte Erwerbergruppen. 39

c) 40

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, daß das Grundstück erheblichem Fluglärm ausgesetzt ist. 41

Davon ist der Senat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt. Sowohl das in erster Instanz eingeholte Lärmgutachten des Instituts für Umweltschutz und Energietechnik des TÜV Rheinland als auch die Begutachtung durch den Sachverständigen Prof. R haben ergeben, daß die Lärmimmissionen tagsüber wie nachts mehrfach 75 dB(A) übersteigen und Bewohner von Häuser in der Einflugschneise dadurch nachts aufwachen. Die Messungen des TÜV Rheinland in der Zeit vom 9.3.1992 bis 16.3.1992 haben ca. 500 wöchentliche Flugbewegungen ergeben mit Lärmpegeln zwischen 75 und 85 dB(A) mit einigen Abweichungen nach oben und unten. Nach dem Ergebnis der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme waren die Verhältnisse bei Abschluß des Kaufvertrages ähnlich, wenn man davon absieht, daß die Querwindbahn wegen Reparaturarbeiten vorübergehend nicht genutzt wurde. 42

Ähnliche Werte hat der Sachverständige Prof. R durch Messungen bei einem in unmittelbarer Nähe liegenden Haus festgestellt und beim Ortstermin dazu ausgeführt, daß diese Ergebnisse auf das Haus der Beklagten übertragen werden könnten und die Beeinträchtigung auch zum Zeitpunkt des Kaufs bei entsprechender Nutzung der Landebahn so einzustufen waren. Nach seinem Gutachten erreichen Flugzeuge der Typen Boeing 737-200 und 737-400/500 tagsüber wie nachts Lärmpegel zwischen 78 und 82 db(A), Flugzeuge vom Typ Tupolew und Iljuschin bis zu 90 dB(A). Bei diesem Lärmpegel wird nachts die Aufwachschwelle überschritten und tagsüber muß das Gespräch unterbrochen werden.	43
Zwar wird die Querwindbahn des Kölner Flughafens nicht ständig benutzt, aber doch regelmäßig bei entsprechenden Wetterlagen. Daß Lärmpegel dieser Höhe die Zumutbarkeitsschwelle deutlich übersteigen, ergibt auch der Vergleich mit der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle, die für Verkehrslärmimmissionen in Wohngebieten im allgemeinen bei Werten von 70 - 75 dB(A) tagsüber und von 60 - 65 dB(A) nachts angesetzt wird (vgl. BGH NJW 1993, 1700 (1703) m.w.N.).	44
Es ist nicht erforderlich weiter aufzuklären, wie die Dämmungsverhältnisse im Haus der Beklagten genau sind, denn dies ändert nichts am Mangel, da nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Bewohner die Fenster tagsüber und nachts stets geschlossen halten. Bei geöffneten Fenstern spielen die sonstige Dämmung und die Lage der Schlafräume für die Stärke der Lärmeinwirkung nach dem Gutachten des Sachverständigen keine nennenswerte Rolle. Es ist allerdings möglich, daß Hausbewohner in der Einflugschneise je nach individueller Lärmempfindlichkeit, Gewöhnung oder Schlafen bei geschlossenen Fenstern in besonders lärmgeschützten Räumen die Lärmbelästigung für erträglich und nicht mehr nennenswert störend halten. Dies ändert aber nichts an dem objektiven Befund, der einen Mangel des Hauses begründet, da es auf die Wertschätzung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung ankommt.	45
d)	46
Diesen Mangel haben die Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch arglistig verschwiegen.	47
Bei der Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt daß der Vertragspartner den Fehler nicht kennt und den Vertrag bei Offenbarung nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (so BGH NJW-RR 1992, 333 (334) m.w.N. und BGH NJW 1991, 2900).	48
Der Senat ist davon überzeugt, daß die Beklagten das Lärmproblem kannten, jedenfalls damit rechneten, daß es für viele Menschen von Bedeutung war. Das gilt auch dann, wenn man die unterschiedlichen Lärmempfindlichkeit der Menschen berücksichtigt, denn bei Kenntnis der objektiven Sachlage kann sich der Verkäufer der Sache nicht darauf verlassen, der Erwerber werde sich wie er mit Beeinträchtigungen letztlich abfinden, sondern er muß ihm durch Erklärung der objektiven für den Erwerber nicht erkennbaren Sachlage die Möglichkeit geben insoweit eine eigene Entscheidung zu treffen.	49
Eine solche Pflicht zur Aufklärung bestand hier, obwohl den Erwerber bekannt war, daß das Haus in der Nähe des Flughafens liegt. Entscheidend ist insoweit, daß das Haus genau in einer Einflugschneise liegt, was nach dem Sachverständigengutachten einen erheblichen Unterschied in der Lärmbelastung gegenüber anderen bloß in der Nähe eines Flughafens liegenden Grundstücken ausmacht. Für die Beklagten war beim Erwerb des	50

Grundstücks nicht erkennbar, daß es in der Einflugschneise der Querwindbahn lag, da diese im Zeitraum der Vertragsverhandlungen wegen Reparaturarbeiten geschlossen war.

Selbst wenn der Verkäufer davon ausgeht, daß das Lärmproblem wegen der Flughafennähe allgemein bekannt ist, muß er auf eine spezielle Immissionslage (hier: Einflugschneise) hinweisen, denn diese erschließt sich dem Käufer nicht schon aus der bloßen Kenntnis der Flughafennähe. Das gilt jedenfalls dann, wenn - wie hier - die Lärmbelastung wegen vorübergehender Umstände (Reparaturarbeiten) nicht feststellbar ist und sie der Verkäufer daher nicht als für den Erwerber offensichtlich einstufen kann. 51

e) 52

Eine Fahrlässigkeit des Käufers (unterlassene Eigeninformation bei Erwerb eines Grundstücks in Flughafennähe) steht dem Schadensersatzanspruch nach § 463 BGB nicht entgegen (Münchener-Kommentar-Westermann, a.a.O., § 463, Rn.9). Gegenüber Arglist kommt keine Anwendung des § 254 BGB in Betracht. 53

3) 54

Zur Höhe ist die Sache nicht entscheidungsreif. 55

Die Kostenentscheidung - auch § 91a ZPO betreffend - war insgesamt dem Schlußurteil vorzubehalten. 56