

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 276 Fa

Verletzt der Verkäufer eines Wohngrundstücks die Pflicht, den Käufer über schikanöses Nachbarverhalten (hier: mehr-jähriges absichtliches Stören der Nachtruhe) aufzuklären, haftet er bereits bei Fahrlässigkeit auf Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluß.

BGH, Urt. v. 22. Februar 1991 - V ZR 299/89 - OLG Frankfurt/Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 299/89

URTEIL

Verkündet am:
22. Februar 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 20. September 1989 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften von Johann Sch., dessen Erbin die Beklagte ist, am 1. September 1982 ein Hausgrundstück (Doppelhaushälfte) unter "Ausschluß jeglicher Haftung des Verkäufers für sichtbare oder unsichtbare Mängel". Der Verkäufer hatte das 1958 erstellte Haus 1970 erworben und seitdem bewohnt. Auf die bei Beurkundung des Kaufs von den Klägern gestellte Frage, ob das Haus ruhig und nicht etwa hellhörig sei, gab er zur Antwort, wenn es normal zugehe, höre man nichts.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Die Übergabe erfolgte am 31. Oktober 1982. Mit Anwaltsschreiben vom 8. November 1982 verlangten die Kläger den Kaufpreis von 465.000 DM zurück. Entgegen der bei der Beurkundung gegebenen Zusicherung sei das Haus extrem hellhörig, was der Verkäufer gewußt habe. Der Kaufvertrag werde wegen arglistiger Täuschung angefochten, darüber hinaus werde wegen zu erwartender weiterer Schäden ein Schadensersatzanspruch nach § 463 BGB dem Grunde nach geltend gemacht.

Die Kläger haben am 29. August 1983 Wandlungsklage erhoben und Rückzahlung des Kaufpreises nebst Zinsen Zug um Zug gegen "Übergabe" des Grundstücks und bestimmten Zubehörs verlangt. Sie haben behauptet, aus der benachbarten Doppelhaushälfte seien sämtliche Wasser- und Abwassergeräusche, die normale Unterhaltung, Radio- und Fernsehempfang in Zimmerlautstärke, Schritte und niederfallende Gegenstände zu hören. Der Verkäufer habe weiter verschwiegen, daß die Nachbarn einen ungewöhnlichen Lebensrhythmus hätten, der sich in absichtlicher nächtlicher Ruhestörung äußere. Auch aus diesem Grunde werde der Kauf angefochten.

Das Landgericht hat der Klage Zug um Zug gegen Rückübergabe von Grundstück und Zubehör stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge aus dem Berufungsrechtszug weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Wandlungsanspruch, einen Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers und einen Rückgewähranspruch aufgrund wirk-samer Anfechtung des Kaufs. Ein Fehler liege nicht vor, denn das Haus entspreche nach den Feststellungen des vom Landge-richt beigezogenen Sachverständigen in Konstruktion und Schallschutz dem Durchschnitt der 1958 erstellten Bauten. Aufgrund des erhobenen Zeugenbeweises stehe fest, daß der Verkäufer keine Zusicherung abgegeben habe, das Haus sei nicht hellhörig. Für schikanöses Verhalten der Nachbarn habe die Beklagte nicht einzustehen, denn dieses stelle keinen Sachmangel dar. Die Voraussetzungen einer Täuschungsanfech-tung seien, sowohl was die Ursächlichkeit einer Täuschungs-handlung für den Vertragsabschluß, als auch, was den Vorsatz des Verkäufers angehe, nicht bewiesen.

II.

Die Revision ist begründet.

1. Ohne Erfolg bleiben allerdings die Angriffe auf die Verneinung vertraglicher Gewährleistungsansprüche durch das Berufungsgericht.

Die Revision nimmt die Feststellung des Berufungsge-richts, der Verkäufer habe keine Zusicherung dahin abge-geben, das Haus sei nicht hellhörig, hin. Auch die Überprü-

fung durch den Senat läßt keinen sachlich-rechtlichen Fehler bei der Beurteilung des Zusicherungsbegriffs erkennen. Damit scheidet ein Wandlungsanspruch wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft (§§ 459 Abs. 2, 462 BGB), der von dem vereinbarten Gewährleistungsausschluß auch dann nicht berührt sein müßte, wenn die Voraussetzungen des § 476 BGB fehlen (BGH, Urt. v. 27. April 1984, V ZR 137/83, WM 1984, 941; Urt. v. 30. November 1990, V ZR 91/89, zur Veröffentlichung bestimmt), aus; dasselbe gilt für einen unter den gleichen Voraussetzungen gegebenen Schadensersatzanspruch nach § 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB, der den entrichteten Kaufpreis als Mindestschaden (BGHZ 57, 78, 80; BGH, Urt. v. 29. Oktober 1980, VIII ZR 148/79, WM 1980, 1388, 1389) erfassen würde.

Einen Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers (§ 463 Satz 2 i.V.m. § 476 BGB) und im Ergebnis auch einen nach §§ 459 Abs. 1, 462 i.V.m. § 476 BGB begründeten Wandlungsanspruch hat das Berufungsgericht zu Recht deshalb verneint, weil die Hellhörigkeit des Hauses keinen Fehler darstellte. Über die Eignung zu Wohnzwecken hinaus haben die Parteien des Kaufvertrags keine besondere Anforderung an die Gebrauchstauglichkeit vorausgesetzt. Die Angriffe der Revision auf die Feststellung des Berufungsgerichts, das Haus weise keinen Baufehler auf, der seinen Wert oder seine Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch aufhebe oder mindere, sind unbegründet. Entgegen der Auffassung der Revision hatte das Landgericht keine Feststellungen zum Vorliegen eines Baumangels getroffen; es hat der Klage stattgegeben, weil die Kläger über die Hellhörigkeit getäuscht worden seien und ihre Anfechtung daher zur

Nichtigkeit des Kaufs geführt habe. Daß die Hellhörigkeit ein Fehler des Gebäudes sei, war hierzu rechtlich nicht erforderlich; das Landgericht hat dazu auch keine Feststellungen getroffen. Eine Verletzung der §§ 398, 402 ZPO wegen einer vom Verständnis des Landgerichts abweichenden Beurteilung des Inhalts des Sachverständigengutachtens scheidet somit aus. Die Beweismwürdigung des Berufungsgerichts ist auch nicht deshalb unzureichend (§ 286 ZPO), weil Widersprüche in dem Gutachten ungeklärt geblieben seien. Der Sachverständige ist nach Überprüfung des Luft- und Trittschallschutzes, wie auch des Schallschutzes gegen Installationsgeräusche, zu dem Ergebnis gelangt, daß insgesamt keine Abweichung von dem bei Errichtung des Gebäudes erreichten Stand der baulichen Lärmdämmung vorliege. Daß er die einzelnen Komponenten des Schallschutzes gegeneinander abgewogen und in ein Gesamturteil einbezogen hat, läßt keinen Verstoß gegen Denkgesetze oder Sätze der Lebenserfahrung erkennen. Ausfälle in einem Dämmbereich, welche eine Berücksichtigung der Vorkehrungen in anderen Bereichen fachlich verboten hätten, werden von dem Gutachter, wie sich aus dem Gutachtenszusammenhang ergibt, ausgeschlossen.

2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht jedoch das Vorliegen der Voraussetzungen einer Vertragsanfechtung wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB) und damit einen Herausgabeanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung.

a) Dem Anspruch fehlt nicht deshalb die Grundlage, weil die Kläger die Anfechtung nicht wirksam erklärt hätten (§§ 143, 142 BGB). Allerdings war das Schreiben vom 8. November 1982 nicht geeignet, die Anfechtungswirkung herbei-

zuführen. Als rechtsgestaltende Erklärung muß die Anfechtung unzweideutig zum Ausdruck bringen, daß das Rechtsgeschäft von Anfang an, d.h. rückwirkend, beseitigt werden soll (st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 28. September 1954, I ZR 180/52, LM BGB § 119 Nr. 5; Urt. v. 27. November 1964, I b ZR 16/63, WM 1965, 233 f). Dieser Anforderung genügt das Schreiben nicht, denn die Kläger verbinden mit der Erklärung, den Kauf anzufechten, die damit unvereinbare Forderung nach Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß § 463 BGB.

Eine wirksame Anfechtungserklärung enthält indessen die dem Anfechtungsgegner vor Ablauf der Frist des § 124 BGB zugegangene Klagebegründung. Ihr läßt sich im Wege der Auslegung entnehmen, daß die Kläger in erster Linie die vertragliche Gewährleistung wegen Nichtvorliegens einer zugesicherten Eigenschaft geltend machen, die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung aber für den Fall erklären, daß das Gericht den Gewährleistungsanspruch verneint. Eine solche Eventualstellung der Anfechtungserklärung ist rechtlich zulässig (BGH, Urt. v. 28. September 1954, I ZR 180/52, aaO; v. 15. Mai 1968, VIII ZR 29/66, LM BGB § 119 Nr. 17).

b) Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, ob das Berufungsgericht von einem zutreffenden Verständnis des Begriffs der Täuschung in § 123 BGB und des Ursachenzusammenhangs zwischen dieser und der Willenserklärung des Getäuschten ausgegangen ist. Diese Unklarheit wirkt sich auch auf die rechtliche Beurteilung des zum Tatbestand des § 123 BGB gehörenden Vorsatzes aus. Das Berufungsgericht äußert wiederholt Zweifel daran, ob die Frage der Hellhörigkeit des Hauses das überwiegende Gewicht für den Kaufentschluß der

Kläger gehabt habe und ob es diesen wesentlich auf ein ruhiges Wohnen angekommen sei. Den Vorsatz verneint es mit der Begründung, es sei jedenfalls nicht erwiesen, daß der Verkäufer erkannt habe, wie wesentlich es der Gegenseite auf diesen Punkt angekommen sei. Mit aus diesem Grunde hält das Berufungsgericht auch eine vorsätzliche Täuschungshandlung für unerwiesen, denn das Gewicht der Frage nach der Hellhörigkeit sei nicht offenkundig gewesen.

Dies erkennt, daß es zwar bei der Täuschung durch Verschweigen darauf ankommt, ob die Umstände, die zurückgehalten werden, für den anderen Teil von wesentlicher Bedeutung sind und deshalb - unbeschadet der entgegengesetzten Interessen der Vertragsparteien - mitgeteilt werden müssen (Senatsurt. v. 16. Oktober 1987, V ZR 170/86, NJW-RR 1988, 394), daß solche Gesichtspunkte aber für die Täuschung, die durch positives Tun herbeigeführt wird, keine Rolle spielen. War die Behauptung, aus der benachbarten Doppelhaushälfte sei "normal" nichts zu hören, falsch und wußte dies der Verkäufer, wenn auch nur in Form des bedingten Vorsatzes, so lag eine Täuschung vor. Es geht dann nur noch darum, ob die Täuschung zum Vertragsabschluß geführt und der Verkäufer dies billigend in Kauf genommen hat. Der Ursachenzusammenhang war bereits gegeben, wenn der Geschäftsentschluß der Kläger, neben anderen Beweggründen (RGZ 77, 309, 314; BGB-RGRK/Krüger-Nieland, 12. Aufl., § 123 Rdn. 66), durch die Täuschung mitbestimmt worden ist. Eine wesentliche Bedeutung in dem Sinne, daß sie das maßgebliche Motiv für diesen Entschluß hätte bilden müssen, brauchte ihr nicht zuzukommen (Senatsurt. v. 2. Dezember 1977, V ZR 155/75, WM 1978, 221 f). Der Täuschungsvorsatz des Verkäufers erforderte dem-

entsprechend nicht, daß dieser wußte oder billigend in Kauf nahm, die Täuschungshandlung setze das wesentliche Motiv zum Vertragsentschluß der Kläger. Es genüge das Bewußtsein, diese würden ohne die Täuschung die Willenserklärung möglicherweise nicht oder nicht in der Weise, wie geschehen, abgeben (Senatsurt. v. 21. Juni 1974, V ZR 15/73, WM 1974, 866).

c) Aber selbst wenn das Berufungsgericht von einem zutreffenden rechtlichen Verständnis des Anfechtungstatbestandes ausgegangen sein sollte, so rügt die Revision im übrigen mit Recht, daß es sich mit dem Prozeßstoff nur unzureichend auseinandergesetzt hat (§ 286 ZPO). Das Berufungsgericht kommt aufgrund des Umstandes, daß die Kläger, wie der Beklagten nicht zu widerlegen sei, erst im Beurkundungstermin nach der Hellhörigkeit gefragt und vorweg keine eigenen Untersuchungen zur Schalldämmung angestellt hätten, zu der Auffassung, die Frage sei "beiläufig" gewesen. Hierbei läßt es die Bekundung des von ihm gehörten Notars, dessen Glaubwürdigkeit es nicht in Zweifel zieht, unberücksichtigt, der Kläger habe wegen der aufgetretenen Frage der Hellhörigkeit Bedenken geäußert und erst auf die Antwort des Verkäufers hin erklärt, dann könne man den Vertrag ja schließen; dasselbe gilt für den von dem Notar geschilderten eigenen Eindruck, die Hellhörigkeit habe zwar für die Gewährleistung keine Rolle gespielt, sei aber eine Frage der Motivation zum Abschluß des Kaufs gewesen.

Den Täuschungsvorsatz verneint das Berufungsgericht u.a. mit der Begründung, die Frage nach der Hellhörigkeit

des Hauses sei unbestimmt gewesen. Wann Geräusche als störend empfunden würden, hänge weitgehend von der Empfindlichkeit des Hörers ab. Es könne nur davon ausgegangen werden, daß der Verkäufer auf die Frage nach der Hellhörigkeit seiner persönlichen Empfindung Ausdruck gegeben habe. Dies läßt außer acht, daß nach den Feststellungen des Sachverständigen und den Bekundungen des vom Berufungsgericht gehörten früheren Besitzers des Hauses die Geräuscheinwirkungen massiv waren; die Behauptung der Kläger, Alltagsgeräusche seien deutlich wahrnehmbar gewesen, hatte durch die Beweisaufnahme eine Erhärtung gefunden. Schwerhörigkeit des Verkäufers war nicht behauptet worden. Unter diesen Umständen hätte es der Darlegung der Tatsachen bedurft, die das Berufungsgericht veranlaßten, von der Möglichkeit auszugehen, der Verkäufer habe gleichwohl kein Bewußtsein von der Hellhörigkeit des Hauses gehabt. Sollte für das Berufungsgericht die Vorstellung bestimmend gewesen sein, die Lärmbeeinträchtigung eines Wohngebäudes durch Nachbargeräusche sei schlechthin einer objektiven Beurteilung unzugänglich, hätte es sich auf einen nicht bestehenden Lebenserfahrungssatz gestützt. Die Hilfserwägung, der Sachverständige habe selbst die Sanitärgeräusche nur extrem schwach wahrgenommen, läßt außer acht, daß hierfür nach dessen Befund der durch die übrigen Lärmquellen verursachte Geräuschpegel maßgeblich war. Zu Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auch die Bekundungen des Vorbesitzers und eines weiteren Zeugen (gegenüber wohnender Nachbar) nur unzulänglich gewürdigt hat.

3. Zu Unrecht prüft das Berufungsgericht das behauptete schikanöse Verhalten der Nachbarn nur unter dem Gesichts-

punkt der Sachmängelgewährleistung. Wenn die Nachbarn, wie die Kläger behaupten, seit Jahren die Nachtruhe durch absichtliches Lärmen (böswilliges Auf- und Ablassen der Rolläden, sinnloses Treppensteigen, Klavierspiel, lauter Radio- und Fernsehempfang) störten, so war dies ein Umstand, den der Verkäufer bei den Vertragsverhandlungen ungefragt hätte offenbaren müssen. Daß er die Frage nach der Hellhörigkeit, wovon das Berufungsgericht ausgeht, nur auf die bauliche Beschaffenheit bezog, berührt diese Verpflichtung nicht. Das Verschweigen dieses Umstands begründete, wenn es vorsätzlich geschah, die Täuschungsanfechtung. Darüber hinaus ließ es einen Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß entstehen, der auf die Rückgängigmachung des Kaufvertrags gerichtet war (Senatsurt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 259/87, WM 1990, 479), also den Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises erfaßte. Hierzu genügte fahrlässiges Verhalten, denn die Schikane der Nachbarn stellte kein Beschaffenheitsmerkmal der Kaufsache (§ 459 Abs. 1 BGB) oder eine dieser zukommende Eigenschaft (§ 459 Abs. 2 BGB) dar (vgl. Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10; v. 6. Oktober 1989, V ZR 223/87, NJW-RR 1990, 78). Hieran ändert nichts, daß die behaupteten Schikanen von den Eigentümern des Nachbargebäudes ausgingen, also auf nicht absehbare Zeit auch künftig zu erwarten waren. Nach der Rechtsprechung sind Sachmängel zwar nicht auf Umstände beschränkt, die der Sache aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit anhaften, sie können vielmehr auch auf deren Beziehungen zur Umwelt zurückgehen. Erforderlich ist aber, daß diese Beziehungen, seien sie tatsächlicher, rechtlicher oder wirtschaftlicher Art, in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben (Senatsurt. v. 9. Juli 1976,

V ZR 256/75, WM 1976, 1035). Dies ist bei Einwirkungen, die nur von der Person des Nachbarn ausgehen, in der Zweckbestimmung des Nachbargrundstücks aber keinen Niederschlag gefunden haben, nicht der Fall. Die behauptete Beeinträchtigung hat ihren Grund nicht darin, daß das Kaufgrundstück in einem Wohngebiet liegt und daher Wohngeräuschen ausgesetzt ist; sie geht vielmehr auf ein außerhalb des Wohnzwecks liegendes, diesem zuwiderlaufendes individuelles Störverhalten zurück. Die Kenntnis dieses Umstandes wird dem Käufer nicht durch die Beschaffenheit des gekauften Grundstücks vermittelt. Der Zweckzusammenhang zwischen der Besitzerlangung durch Übergabe und der kurzen Verjährungsfrist für Sachmängel (§ 477 BGB) ist in einem solchen Falle nicht gegeben.

Das Berufungsgericht hat, da es den rechtlichen Gesichtspunkt übersehen hat, zu dem behaupteten schikanösen Verhalten im einzelnen keine Feststellungen getroffen, die es dem Senat ermöglichen würden, selbst in der Sache zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Der Bekundung des Vorbesitzers hat es nur entnommen, daß das persönliche Verhältnis des Verkäufers zu den Nachbarn schlecht gewesen sei und dieser sich hierüber bedrückt gezeigt habe. Ob überhaupt von Schikanen die Rede gewesen sei, hat es offengelassen. Auch der Bekundung des weiteren Zeugen hat es in erster Linie Klagen über den schlechten Stand der nachbarlichen Beziehungen entnommen; zur Feststellung des Inhalts von Schikanen hat es die Aussage nicht herangezogen.

III.

Das Berufungsurteil kann somit keinen Bestand haben. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 564, 565 ZPO).

Bei der erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht zu beachten haben, daß eine Täuschung über die Hellhörigkeit des Hauses neben einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auch einen Schadensersatzanspruch wegen vorsätzlichen Verschuldens bei Vertragsschluß auslösen kann. Hinreichender Schallschutz, also das Nichtvorliegen von Hellhörigkeit, ist eine Sachbeschaffenheit und kann Gegenstand einer Zusicherung sein. Ansprüche wegen fahrlässigen Verschuldens bei Vertragsschluß werden daher durch die Sachmängelgewährleistung verdrängt. Dies gilt unbeschadet des Umstandes, daß die Hellhörigkeit im vorliegenden Falle kein Fehler und deren Nichtvorliegen nicht zugesichert war (BGHZ 60, 319; Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, aaO; Soergel/Huber, BGB, 11. Aufl., vor § 459 Rdn. 202). Zur Darlegung des Schadensersatzanspruchs gehört, wie im Falle des § 463 Satz 2 BGB (Senatsurt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, NJW 1990, 42), aber anders als bei der arglistigen Täuschung, nicht, daß der Verstoß ursächlich für den Entschluß der Kläger zum Kauf geworden ist; vielmehr ist es Sache der Beklagten, die Nichtursächlichkeit vorzutragen und im Streitfall zu beweisen (Senatsurt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 259/87, aaO).

Diese Grundsätze gelten gleichermaßen für einen Schadensersatzanspruch wegen fahrlässiger Verletzung der Aufklärungspflicht über schikanöses Nachbarverhalten. Die Ansprüche bestehen neben demjenigen aus ungerechtfertigter Bereicherung bei wirksamer Anfechtung des Kaufs.

Bei der erneuten Verhandlung werden die Kläger auch Gelegenheit haben, etwaige Unstimmigkeiten zwischen der von ihnen Zug um Zug angebotenen "Übergabe" und der vom Landgericht ausgesprochenen Rückübereignung auszuräumen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Tropf