IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 8/2022
vom 24. Februar 2022

www.iz.de

Nachbarliche Schikane begründet keinen Grundstücksmangel

Grundstücksrecht. Schikanöses oder kriminelles Verhalten eines Nachbarn führt nicht zu einem Sachmangel eines Grundstücks.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 5. November 2021, Az. 10 U 6/20

Rechtsanwalt Dr. Karsten Prote von GTW

Quelle: GTW

DER FALL

Eine Eigentümerin, die mit ihrem Sohn ein Haus bewohnt, verkauft ein angrenzendes Baugrundstück. Die Käufer wollen ein Haus bauen und es mit ihren Töchtern beziehen. In den Jahren vor dem Verkauf ist der Sohn mehrfach verurteilt worden, v.a. wegen Gewalttaten unter Alkohol. Gegenüber einer minderjährigen Nachbarin wurde er vor Jahren verurteilt, Nachstellungen zu unterlassen, ansonsten waren in seine Straftaten keine Nachbarn involviert. Die Verkäuferin verschweigt das Verhalten des Sohnes. Es kommt zu massiven Auseinandersetzungen der Käufer mit dem Sohn: Er beleidigt und bedroht sie und beschädigt deren Eigentum. Deshalb ziehen sie weg und veräußern das Grundstück. Die Mutter und den Sohn verklagen sie auf Schadenersatz, v.a. wegen der umzugsbedingten Kosten. Das Grundstück sei wegen des Verhaltens des Sohnes mangelhaft. Darüber habe die Verkäuferin wegen einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht informieren müssen.

DIE FOLGEN

Das OLG verurteilt nur den Sohn. Sein Verhalten hat das Leben der Käufer erheblich beeinträchtigt und den Umzug erzwungen. Er hat den deshalb entstandenen Schaden – Umzugskosten und Nebenkosten des Ersatzkaufs – zu ersetzen. Die Verkäuferin wird nicht verurteilt. Das Verhalten des Sohnes begründet keinen Sachmangel. Ein solcher kann zwar auch in der Beziehung des Grundstücks zu seiner Umwelt liegen, muss sich jedoch aus der Beschaffenheit des Grundstücks ergeben. Es genügt nicht, dass die Einwirkungen nur von der Person eines Nachbarn ausgehen. Eine vorvertragliche Aufklärungspflicht bestand nicht. Schikane durch Nachbarn kann zwar eine solche Pflicht begründen. Hierfür muss aber ein „schikanöses nachbarliches Verhalten von erheblichem Ausmaß“ nachgewiesen werden. Für den relevanten Zeitraum vor dem Kauf konnte das Gericht dieses nicht feststellen. Die Nachstellungen gegenüber der Nachbarin waren bereits zu lange her.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung zeigt, dass Immobilienverkäufer sich über etwaig aufklärungspflichtige Umstände vor dem Verkauf genaue Gedanken machen müssen. Das Verschweigen von Tatsachen begründet immer ein nachträgliches Haftungsrisiko. Das Gericht hat hier eine vorvertragliche Aufklärungspflicht lediglich aus tatsächlichen Gründen nicht angenommen. In anders gelagerten Fällen kann das Verhalten eines Nachbarn sehr wohl eine Aufklärungspflicht begründen. Es ist daher grundsätzlich genau zu prüfen, ob der Verkäufer Kenntnis von Umständen hat, die objektiv die Kaufentscheidung beeinflussen könnten. In solchen Fällen sollte der Verkäufer zur Haftungsvermeidung entsprechende Angaben im Grundstückskaufvertrag festhalten. (redigiert von Anja Hall)