

# Böse Nachbarn sind kein Sachmangel!

Ein schikanöses oder gar kriminelles Verhalten eines Nachbarn begründet keinen Sachmangel eines Grundstücks. Eine Pflicht, den Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages über einen problematischen Nachbarn zu informieren, besteht nur, wenn Beeinträchtigungen erheblichen Ausmaßes zu erwarten sind. Das hat das OLG Karlsruhe mit Urteil vom 05.11.2021 (10 U 6/20) entschieden.

In dem zugrundeliegenden Fall hatten die Kläger von den Beklagten ein Baugrundstück erworben. Auf dem angrenzenden Grundstück wohnten die Beklagten selbst, und zwar gemeinsam mit ihrem alkohol- und medikamentenabhängigen Sohn. Der Sohn war in der jüngeren Vergangenheit mehrfach im berauschten Zustand durch aggressives Verhalten gegenüber den Beklagten, Dritten und hinzugerufenen Polizeibeamten aufgefallen. Dabei kam es zu Beleidigungen, Bedrohungen und körperlichen Angriffen. Diese Vorfälle hatten sich auf dem Grundstück der Beklagten, in einer Gaststätte und in der Notaufnahme eines Krankenhauses abgespielt. Die Beklagten erwähnten die Vorfälle gegenüber den Klägern nicht.

Die Kläger errichteten auf dem erworbenen Grundstück ein Einfamilienhaus und bezogen es mit ihren minderjährigen Töchtern. In den Folgejahren beleidigte und bedrohte der Sohn der Beklagten die Kläger in drei Fällen und beschädigte einmal deren Autos schwer, indem er mit einem Beil darauf einschlug. Daraufhin zogen die Kläger aus dem Haus aus und wohnten zunächst zur Miete, bevor sie das Haus veräußern und ein neues Haus erwerben konnten.

Im Nachgang forderten sie Schadenersatz für die Kosten, die Ihnen durch den Umzug und für das neue Haus entstanden waren. Sie vertraten die Ansicht, dass in den Ausfällen des Sohnes der Beklagten ein Sachmangel des Grundstücks begründet sei. Die Beklagten hätten zudem eine vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt, indem sie das problematische Verhalten ihres Sohnes vor dem Vertragsabschluss nicht erwähnten.

Diese Argumentation wies das OLG zurück. Ein Schadenersatzanspruch gegen die Beklagten bestehe nicht. Es handele sich bei dem Verhalten des Sohnes nicht um einen Sachmangel des Grundstücks. Ein Sachmangel könne zwar auch in der Beziehung eines Grundstücks zu seiner Umwelt liegen, diese müsse aber ihre Ursache in der Beschaffenheit des Grundstücks selbst haben. Auch hätten die Beklagten die Kläger nicht auf das Verhalten Ihres Sohnes hinweisen müssen. Eine vorvertragliche Hinweispflicht entstehe nur, wenn in der Vergangenheit ein schikanöses nachbarliches Verhalten so erheblichen Ausmaßes bestanden habe, dass dies auch in Zukunft zu erwarten sei. Das sei, so das OLG, hier nicht der Fall gewesen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

