

Verschweigen von Bauabsichten auf Nachbargrundstück: keine Haftung des Verkäufers

Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg musste darüber urteilen, ob ein Grundstücksverkäufer auch haftet, wenn er verschweigt, dass auf den Nachbargrundstücken weitere Häuser entstehen sollen und diese die Sicht versperren können.

Bereits im Jahr 2005 hatte ein Ehepaar von einer Gemeinde Bauland unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung erworben und errichtete später auf dem Grundstück ein 2-geschossiges Wohnhaus. Die Eheleute wurden beim Kauf nicht darüber aufgeklärt, dass die Nachbargrundstücke später mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollten. Weil diese Häuser dem Ehepaar später die Sicht auf die Gemeinde nahmen, sahen sie darin einen Sachmangel des Grundstücks und verlangten von der Gemeinde Schadensersatz in Höhe von ca. 47.000 € .

Ohne Erfolg! Nach Meinung des OLG Brandenburg hatte die Gemeinde weder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen noch arglistig gehandelt. Außerdem lag kein Sachmangel vor, da die zurzeit des Kaufes bestehenden Bebauungsabsichten für die Nachbargrundstücke keine Auswirkung auf die tatsächliche Beschaffenheit des gekauften Baulandes hatten. Bloße Bebauungsabsichten vermögen einen Sachmangel eines Grundstücks nicht zu begründen. Zudem bestand keine Aufklärungspflicht der Gemeinde. Eine Haftung des Verkäufers ist nur dann gerechtfertigt, wenn bei Abschluss eines Kaufvertrages über ein Grundstück Umstände vorliegen, die für den Entschluss des Käufers große Bedeutung haben und für den Verkäufer erkennbar sind. Ein solcher Sachverhalt konnte zugunsten der klagenden Eheleute nicht angenommen werden (OLG Brandenburg, Urteil v. 14.10.10, Az. 5 U 82/09).