

Die Verbraucherfrage

Kein Hinweis auf üble Nachbarn

Wie weit geht die Aufklärungspflicht eines Immobilienverkäufers?

Beim Verkauf einer Wohnung stellt sich immer wieder die Frage, was der Verkäufer dem Käufer über das Umfeld oder Nachbarn des Objekts bei Vertragsabschluss mitteilen muss, ohne sich eines arglistigen Verhaltens schuldig zu machen. „Grundsätzlich besteht für den Verkäufer nur ausnahmsweise ungefragt eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der Zerstrittenheit innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft“, so Rechtsanwalt Jürgen Krause vom Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaftenverband in Kaufbeuren (Forum Rechtsanwälte Huber & Krause). „Insbesondere braucht man normale Nachbarschaftsstreitigkeiten nicht zu offenbaren.“ Das Oberlandesgericht in München hat diese Rechtslage konkretisiert. In der Rechtsprechung wird eine Aufklärungspflicht ausnahmsweise nur dann angenommen, wenn die Eigentümergemeinschaft so zerstritten ist, dass keine Entscheidung im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung ohne gerichtliches Verfahren mehr möglich ist oder wenn rein schikanöses Nachbarverhalten vorliegt. Krause empfiehlt daher, spätestens beim Abschluss des Kaufvertrages im Beisein des Notars entsprechende Auskünfte vom Verkäufer zu verlangen, da dieser gezielte Fragen wahrheitsgemäß beantworten muss. (az)

» Experten informieren regelmäßig an dieser Stelle zu den Themen Verbraucherschutz, Produktsicherheit, Finanzen, Recht, Gesundheit, Ernährung und Immobilien.