## > EXPERTENTIPP

Rechtsanwalt

## Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



## Auseinandersetzungen mit dem unliebsamen Nachbarn – Offenbarungspflicht

bei Verkauf?

Bekanntlich können sich nachbarliche Streitigkeiten zäh und ausdauernd gestalten. Wenn dann eines der Grundstücke verkauft wird, stellt sich die Frage, ob eine Auskunftspflicht des Verkäufers gegenüber dem Erwerber hinsichtlich etwaiger Streitigkeiten mit dem Nachbarn besteht.

Dies jedoch nur im ganz besonderen Ausnahmefall, vergleiche OLG Karlsruhe, Urteil vom 05.11.2021 Az.: 10 U 6/20. In dieser Entscheidung wurde klargestellt, dass sogar schikanöses und/oder krimineles Verhalten des Nachbarn im Verkaufsfall nur im Ausnahmefall offenbart werden muss. Für eine Offenbarungspflicht bedarf es eines schikanösen nachbarlichen Verhaltens ganz erheblichen Ausmaßes. Ob und wann dies der Fall ist, dürfte immer eine Frage des Einzelfalles sein. Vereinzelte Auseinandersetzungen zwischen den Nachbarn aus persönlichen Gründen reichen nicht aus.

Tipp: Streitigkeiten mit dem Nachbarn, welche das zu erwerbende Grundstück konkret betreffen, sind selbstverständlich im Verkaufsfall offenbarungspflichtig. Wird dies dann nicht vom Verkäufer aktiv offenbart, drohen Schadensersatzansprüche. Streitigkeiten zwischen den Nachbarn aus anderen Gründen müssen dem Erwerber jedoch nur im Ausnahmefall mitgeteilt werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein Rechtsanwälte Bickenbach, Tel. (06257) 86950

www.dingeldein.de