



Pressemitteilung

PM Nr. 3/2022

11.02.2022

Das „Horrorhaus“

Zum Umfang der Offenbarungspflicht beim Immobilienverkauf

Die Klage auf Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages wegen behaupteter arglistiger Täuschung blieb ohne Erfolg. Die Verkäuferin hatte die Klägerin nicht darauf hingewiesen, dass sich im verkauften Wohnanwesen mehr als 20 Jahre zuvor ein Verbrechen ereignet hatte.

Im Jahr 2018 kaufte die Klägerin von der Beklagten ein Wohnanwesen zur eigenen Benutzung. In diesem Haus hatte im Jahr 1998 ein Doppelmord an einer Frau und ihrem kleinen Kind stattgefunden. Als die jetzt beklagte Verkäuferin ihrerseits das Anwesen im Jahr 2004 erwarb, wusste sie von dem Verbrechen selbst nichts, sondern erfuhr erst einige Jahre später davon.

Nachdem die Klägerin von dem Verbrechen erfahren hatte, erklärte sie die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und wollte den Kauf rückgängig machen. Sie meinte, die Beklagte hätte auch ohne ausdrückliche Nachfrage auf den Doppelmord aus früheren Zeiten hinweisen müssen. Sie habe die Klägerin arglistig getäuscht. Das Haus sei schwer veräußerbar und sein Wert gemindert.

Das Landgericht Coburg wies die Klage ab. Die Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung sah es dabei aus zweierlei Gründen nicht als gegeben an.

Zum einen bestand schon keine Hinweispflicht der Klägerin. Eine solche ungefragte Aufklärungspflicht besteht immer dann, wenn der Vertragspartner redlicherweise einen entsprechenden Hinweis erwarten darf. Eine allgemeine Pflicht, Umstände zu offenbaren, die für den Vertragsschluss des anderen bedeutsam sein können, gibt es aber nicht. Eine Pflicht, beim Verkauf eines Hauses ungefragt auf ein dort verübtes Verbrechen hinzuweisen, kann deshalb zwar durchaus bestehen. Dies gilt nach der Entscheidung des Landgerichts jedoch nicht zeitlich unbegrenzt, weil die Bedeutung dieses Ereignisses für eine Kaufentscheidung im Lauf der Zeit erfahrungsgemäß immer weniger wird. Hier lagen zwischen dem Doppelmord und dem Verkauf des Hauses an die

Klägerin mehr als 20 Jahre, so dass die Beklagte schon deshalb nicht mehr zur ungefragten Offenbarung des Verbrechens verpflichtet war.

Zum anderen konnte die Klägerin auch ein arglistiges Verhalten der Beklagten nicht nachweisen. Diese erfuhr selbst erst von den Morden, nachdem sie das Haus im Jahr 2004 erworben hatte. Nach eigenen Angaben machte das der Beklagten auch nichts aus. Vielmehr wohnte sie noch mehr als 10 Jahre in dem Anwesen, ohne sich über dessen Vergangenheit groß Gedanken zu machen. Dementsprechend spielte der Doppelmord beim Verkauf des Hauses für die Beklagte auch keine entscheidende Rolle. Das Gericht war deshalb gerade nicht davon überzeugt, dass die Beklagte beim Verkauf an die Klägerin davon ausgegangen war, dass diese das Anwesen in Kenntnis des Verbrechens nicht ebenso erworben hätte. Das wäre aber Voraussetzung für ein arglistiges Vorgehen der Beklagten gewesen. Zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages kam es deshalb nicht.

Die gegen das Urteil des Landgerichts Coburg gerichtete Berufung nahm die Klägerin nach einem Hinweis des Oberlandesgerichts Bamberg zurück.

(Landgericht Coburg, Urteil vom 06.10.2020, Aktenzeichen: 11 O 92/20, rechtskräftig)

Kolk
Richter am Landgericht
Leiter der Pressestelle