



Mitteilungspflicht bei Schwammbefall

Ein vorsätzliches Verschweigen von Tatsachen kann als betrügerisches Verhalten angesehen werden, sofern eine Verpflichtung zur Offenlegung dieser Tatsachen besteht. Eine Offenlegungspflicht tritt jedoch nur dann in Kraft, wenn der andere Vertragspartner im Rahmen von Treu und Glauben sowie den gängigen gesellschaftlichen Normen vernünftigerweise mit einer Aufklärung rechnen kann. Im Allgemeinen liegt es in der Verantwortung jedes Beteiligten, sich um die eigenen Interessen zu kümmern. Es gibt keine generelle Verpflichtung, alle potenziell entscheidenden Informationen für den Entschluss des anderen Vertragsteils von sich aus preiszugeben. Es ist vielmehr so, dass ein Vertragspartner lediglich dazu verpflichtet ist, den anderen über jene Umstände in Kenntnis zu setzen, die den eigentlichen Zweck des Vertrags zunichtemachen könnten und somit für dessen Entscheidungsfindung erheblich sind – und das auch nur dann, wenn eine solche Mitteilung nach allgemeinem gesellschaftlichen Verständnis zu erwarten wäre.

Vor diesem Hintergrund entschieden die Richter des OLG Rostock, dass der Befall eines Hauses mit Hausschwamm dem Käufer vom Verkäufer selbst dann mitzuteilen ist, wenn er diesen hat fachgerecht beseitigen lassen.

Ferner besteht die Mitteilungspflicht auch dann, wenn der Schwammbefall für den Käufer möglicherweise erkennbar ist.