



Pressemitteilung

PM Nr. 1/2023

26.01.2023

Risse in der Dusche

Zum Schadenersatzanspruch eines Wohnungskäufers wegen einer beschädigten Dusche

Die Klage des Käufers einer Eigentumswohnung wegen eines Mangels hatte keinen Erfolg.

Der Kläger erwarb von der Beklagten eine vermietete Eigentumswohnung. Wie in solchen Fällen üblich wurden im notariellen Kaufvertrag Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Dem Kauf voran ging eine Besichtigung der Wohnung durch den Käufer, bei der er keine Auffälligkeiten feststellte. Nach dem Erwerb der Wohnung machte der Mieter den Käufer auf Risse in der Dusche aufmerksam.

Das nahm der Kläger nicht hin und behauptete vor Gericht, dass es durch die Risse in der Dusche zum Eintritt von Wasser in den Boden komme. Er verlangte von der Verkäuferin Schadenersatz für die Behebung des Mangels. Diese habe ihm die Risse arglistig verschwiegen, weshalb der Ausschluss von Sachmängelansprüchen im Kaufvertrag nicht greife.

Doch damit drang er beim Landgericht Coburg nicht durch. Zwar müsse der Verkäufer grundsätzlich Sachmängel bei Vertragsverhandlungen offenbaren, um dem Vorwurf der arglistigen Täuschung zu entgehen. Dies gelte aber nicht, wenn er redlicherweise davon ausgehen könne, dass der Käufer den Mangel bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennen werde. Davon sei bei der Dusche aber auszugehen. Die Aufplatzungen in der Nähe des Abflusses seien offenkundig sichtbar gewesen.

Der Käufer könne nicht einwenden, er habe die Risse bei der Besichtigung nicht sehen können, weil die Duschtür geschlossen gewesen sei und ein Wäscheständer die Sicht versperrt habe. Da die Verkäuferin nicht an der Besichtigung teilgenommen habe und die Wohnung von einem Mieter bewohnt werde, könne ihr dies nicht als

planmäßige Verdeckung des Mangels angelastet werden. Zudem hätte der bei der Besichtigung anwesende Zeuge ausgesagt, dass der Käufer am Zustand der Dusche ohnehin kein größeres Interesse gehabt habe.

Damit hat der Käufer seinen Schaden selbst zu tragen. Fazit: Augen auf beim Wohnungskauf.

(Landgericht Coburg, Urteil vom 28.02.2022, Aktenzeichen: 51 O 508/20, rechtskräftig)

Hain
Richter am Landgericht
Leiter der Pressestelle