

Landgericht Coburg

Az.: 51 O 508/20



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen Schadensersatz

erlässt das Landgericht Coburg - 5. Zivilkammer - durch [REDACTED]

[REDACTED] als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2022 folgendes

Endurteil

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 7.570,50 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche des Klägers wegen behaupteter Mängel in einer von den Beklagten an den Kläger verkauften Eigentumswohnung in [REDACTED].

Der Kläger kaufte mit Notarvertrag des Notars [REDACTED] vom 4.11.2019 die Eigentumswohnung, vorgetragen im Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Coburg von [REDACTED] [REDACTED] gelegen im [REDACTED] [REDACTED], von der Beklagten.

Unter Ziffer 5) des Kaufvertrages vom 4.11.2019 ist ein Ausschluss der Ansprüche wegen Sachmängeln, ausgenommen vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel, geregelt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den als Anlage K 1 vorgelegten Notarvertrag Bezug genommen.

Die zum Zeitpunkt des Verkaufs bewohnte Wohnung wurde im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses durch den Kläger besichtigt. An der im September 2019 stattgefundenen Wohnungsbesichtigung nahm die Beklagte nicht teil. Die Beklagte wies den Kläger nicht auf den Schaden in der Dusche hin. Dieser wurde erst im Februar 2020 durch den seinerzeitigen Mieter der Wohnung, den Zeugen A [REDACTED], anlässlich der Rückgabe der Wohnung durch den Mieter im Februar 2020 gezeigt.

Der Kläger behauptet, durch den Schaden in der Dusche sei es zu einem Eindringen von Wasser in den Boden gekommen, welcher mit einem Kostenaufwand von voraussichtlich Euro 6.570,50 netto beseitigt werden müsse. Diesen Betrag fordert der Kläger als Schadensersatz und Vorschuss für die durchzuführenden Arbeiten. Der Kläger behauptet weiter, dass ihm eine Besichtigung der Dusche nicht möglich gewesen sei, weil die Dusche mit Wäscheteilen voll gestellt gewesen sei. Weiterhin bestreitet der Kläger mit Nichtwissen, dass bei der Wohnungsbesichtigung mit dem Immobilienmakler S [REDACTED] und dem Zeugen A [REDACTED] im September 2019 keine Schäden an der Dusche angesprochen worden seien. Der Kläger behauptet, die Beklagte habe Kenntnis von den Mängeln gehabt, weil ihr diese anlässlich einer Besichtigung im Mai 2019 durch den Mieter, dem Zeugen A [REDACTED] und ihrer Schwiegertochter, der Zeugin G [REDACTED], mitgeteilt worden seien.

Der Kläger beantragte:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Euro 6.570,50 zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.06.2020 zu bezah-

len.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, weitere Kosten einer Reparatur an der Duschwanne im Bad der Eigentumswohnung, vorgetragen im Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Coburg [REDACTED] zu tragen, soweit über die Reparaturkosten gemäß Antrag Ziffer 1) hinaus weitere Kosten entstehen sollten.
3. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von Euro 367,02 zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Zustellung dieser Klage zu bezahlen.

Die Beklagte beantragte:

Klageabweisung.

Sie behauptet, die Schäden an der Dusche seien für den Kläger bei der Besichtigung im September 2019 erkennbar gewesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen A [REDACTED], S [REDACTED] und G [REDACTED], sowie durch Inaugenscheinnahme der vorgelegten Anlagen und des in der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2022 übergebenen Lichtbildes. Wegen der Einzelheiten der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 02.08.2021, welches das Gericht im Wege des Urkundsbeweises verwertet hat, sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2022 verwiesen. Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze umfassend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

1. Die zulässige Klage erweist sich als unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Schadensersatz und Vorschussleistung gemäß §§ 424 Abs. 1, 433, 434 Abs. 1, 437 Abs. 3, 444 BGB.

Zwar stellt der Zustand der Dusche in Form der Rissbildung um den Abfluss einen Sachmangel gemäß § 434 Abs. 1 BGB dar, für den die Beklagte jedoch nicht in Anspruch ge-

nommen werden kann, weil die Haftung für Sachmängel wirksam ausgeschlossen wurde und dem Kläger der Nachweis, dass dieser Sachmangel durch die Beklagte arglistig verschwiegen wurde, nicht gelungen ist.

- a) Zwischen den Parteien wurde ein Kaufvertrag über die streitgegenständliche Wohnung abgeschlossen, bei dem die Beklagte als Verkäuferin auftrat.
- b) Aufgrund des Haftungsausschlusses im notariellen Kaufvertrag, der wirksam vereinbart wurde und von dem Kläger grundsätzlich auch nicht angegriffen wurde, haftet die Beklagte nur für Sachmängel, die sie arglistig verschwiegen hat, § 444 BGB. Hierzu wurde im Kaufvertrag folgendes vereinbart:

Rechte des Käufers wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- *ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien; hierzu erklären die Vertragsteile, dass solche außerhalb dieser Urkunde nicht vereinbart wurden*
- *vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjekts einen Hinweis erwarten durfte.*
- *solcher Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Besitzübergang entstehen und über gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.*

Ein derartiges arglistiges Verschweigen lässt sich jedoch zu Lasten der Beklagten nicht feststellen.

c)

- aa) Im Rahmen von Kaufvertragsverhandlungen sind Sachmängel vom Verkäufer grundsätzlich zu offenbaren. Diese Offenbarungspflicht findet jedoch ihre Grenzen bei erkennbaren Mängeln, nämlich dann, wenn ein verständiger und redlicher Verkäufer davon ausgehen darf, dass bei einer Besichtigung ohne weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist (BGH NJW 2012,

2793) . So liegt es hier. Die Beweisaufnahme hat zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass die in Rede stehenden Mängel, nämlich die Risse um den Abfluss der Dusche durch den Käufer zum Zeitpunkt der Besichtigung erkennbar gewesen sind. Das Gericht hat dabei berücksichtigt, dass ein Schluss für die Erkennbarkeit des Mangels für den Käufer grundsätzlich nur dann gezogen werden kann, wenn es sich um einen Mangel handelt, der seiner Art nach unabhängig vom Zeitpunkt und Dauer der Besichtigung für jeden Käufer ebenso erkennbar sein muss, wie für den Verkäufer. Die Dusche war um den in der Mitte der Duschkabine befindlichen Absatz mit Rissen versehen. Ausweislich des in der Sitzung vom 07.02.2022 übergebenen Lichtbildes, welches nach Angaben des Klägers durch den Zeugen A [REDACTED] im Sommer 2019 gefertigt wurde, ist offenkundig, dass links des Abflusses Risse und Aufplatzungen an den Fliesen sichtbar sind. Dieses, vor dem abgeschlossenen Kaufvertrag gefertigte, Lichtbild wurde von außen durch ein in-die-Dusche-Hineinschauen bei geöffneter Duschtür gefertigt und bildet damit diejenige Perspektive ab, die der Kläger bei der Besichtigung des Objektes einnahm. Die Zeugenvernehmung des Zeugen [REDACTED] S [REDACTED] vom 07.02.2022, sowie des Zeugen A [REDACTED] vom 02.08.2021 ergaben, dass zum Zeitpunkt der durchgeführten Besichtigung im September 2019 die Duschtür geöffnet gewesen ist. Zwar hat der Kläger in seiner informativen Anhörung angegeben, seiner Erinnerung nach sei die Duschtür geschlossen gewesen und er habe durch das für die Duschkabinenabtrennung verwendete Milchglas nicht in die Kabine schauen können. Einschränkend berief er sich gleichzeitig auf eine fehlende, sichere Erinnerung. Beide Zeugen bestätigten jedoch, dass die Duschtür aufgestanden habe. Während der Zeuge A [REDACTED] keine Erinnerung mehr an das Deponieren von Wäschestücken in oder vor der Dusche hatte, erklärte der Zeuge S [REDACTED], dass vor der Duschtür ein Wäscheständer aufgestellt gewesen sei, der ihm in diesem Moment den Blick in das Innere der Dusche versperrt habe. Er gab aber weiterhin an, dass man sich das Bad nur interessehalber angesehen habe und kein Interesse an der Dusche weiter gehabt habe. Dies erklärte er mit den Worten: „Man wisse ja schließlich, wie so eine Dusche aussehe“. Einen Hinweis auf ein planmäßiges Verdecken des Mangels hat sich für die Kammer in keinsten Weise ergeben. Zum einen war die Beklagte bei der Besichtigung im September 2019 unstrittig nicht vor Ort. Der Zeuge A [REDACTED] als da-

maliger Mieter der Wohnung hat für sich genommen kein Interesse an dem Verbergen des Mangels, zumal er bereits im Vorfeld die Beklagte auf das Bestehen des Mangels aufmerksam gemacht hat, wovon das Gericht nach den Angaben des Zeugen A [REDACTED] und der am 07.02.2022 vernommenen Zeugin G [REDACTED] überzeugt ist. Die Erkennbarkeit des Mangels setzt weder besondere Lichtverhältnisse, noch besondere Tagesverhältnisses heraus, sondern kann jederzeit auf einen Blick wahrgenommen werden. Die Erkennbarkeit des Mangels ist damit

- bb) Grundsätzlich trifft den Kläger nach § 444 BGB die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen sämtlicher den Anspruch begründender Umstände. Eine Täuschung durch Unterlassen einer gebotenen Aufklärung setzt eine Aufklärungspflicht voraus, die dementsprechend ebenfalls vom Kläger zu beweisen ist. Die Beklagte ist ihrer sekundären Darlegungslast insofern nachgekommen, als sie durch ihren Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2022 sowie vorgerichtlich mit Schreiben vom 12.06.2020 (Anlage B4) vortragen ließ, dass der Mangel für jeden offenkundig und erkennbar gewesen sei, was von Klägerseite unerwidert blieb. Das Gericht hat hinsichtlich der Erkennbarkeit auch berücksichtigt, dass die Zeugin G [REDACTED] angab, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung im Mai 2019 es sich lediglich um Haarrisse gehandelt habe. Zugrunde gelegt hat das Gericht bei der Beweiswürdigung maßgeblich das vom Kläger vorgelegte Lichtbild, auf welchem die Risse, welche sich wohl weiterentwickelt haben, unzweifelhaft auf einen Blick zu erkennen sind. Dies ergibt sich auch aus den Angaben des als Zeugen vernommenen Immobilienmaklers, [REDACTED] A [REDACTED], welcher berichtete, er habe anlässlich einer Besichtigung der Wohnung am 01.08.2019 einen Sprung in der Fliese gesehen, welchen er allerdings nicht als größeren Schaden wahrgenommen habe. Dieser Sprung sei jedoch auf den Exposé-Bildern, welche dem Kläger zugänglich waren, abgebildet. Die Besichtigungssituation im September 2019 beschreibt er als flüchtig, bestätigt aber, dass die Duschkabinentür offen stand und der Boden sichtbar war.
- cc) Etwas anderes ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts auch nicht aus Ziff. 5 des Notarvertrages vom 4.11.2019, in der die Verkäuferin erklärte, keine ihr bekannten Mängel (...) verschwiegen zu haben, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung oder ihres sonstigen Zustandes einen Hinweis erwar-

ten durfte. Diese Vertragsklausel stellt sich für das Gericht als eine Wieder-
gabe der Arglistvoraussetzungen dar. Mängel, auf die der Käufer angesichts
ihrer Bedeutung oder ihres sonstigen Zustandes hinzuweisen ist, sind sol-
che, die für den Käufer bei einer Besichtigung gerade nicht ohne weiteres er-
kennbar sind. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der beispielhaften Aufzählung
von Bodenveränderungen oder Altlasten. Bei diesen handelt es sich regelmä-
ßig um verdeckte oder jedenfalls nicht im Rahmen einer Besichtigung er-
kennbaren Mängel. Eine darüber hinausgehende Erklärung kann mit der
Klausel nicht verbunden sein, da anderenfalls der vereinbarte Haftungsaus-
schluss leerliefe. Hierbei hat das Gericht nicht zuletzt berücksichtigt, dass es
sich um den Erwerb einer gebrauchten Immobilie handelt, die jedenfalls Ab-
nutzungen aufweisen wird, welche jedoch bei der Preisbildung berücksichtigt
wurde.

- d) Weiterhin fehlt es an Darlegungen und Beweisangebot für die darüber hinaus erfor-
derliche subjektive Seite der Arglist. Neben der Kenntnis des Mangels setzt ein arg-
listiges Handeln des Verkäufers weiter voraus, dass dieser weiß oder doch damit
rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Fehler nicht kennt und bei
Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen
hätte (st. Rspr. des BGH, vgl. nur Senat, WM 1983, 990; NJW 1987, 2511; NJW
1989, 42; NJW-RR 2003, 989 [990]). Erforderlich ist somit u.a. mindestens beding-
ter Vorsatz hinsichtlich der Unkenntnis des Käufers, welcher vorliegend nicht darge-
tan ist. Der Kläger hat die Wohnung unstreitig nach deren Besichtigung erworben,
bei der die nunmehr gerügten Risse sichtbar waren. Es wurden keinerlei Verdeckungs-
maßnahmen durch die Beklagte ergriffen, die dazu geeignet waren, beim
Kläger den Eindruck der Mangelfreiheit hervorzurufen. Bei der Besichtigung durch
den Kläger war die Beklagte nicht anwesend. Dies behauptet der Kläger auch
nicht, so dass sich bereits nicht erschließt, woraus der Kläger auf die Arglist der Be-
klagten schließt. Er trägt vielmehr selber vor, dass die Beklagte offenbar recht nach-
lässig mit ihrem Eigentum umgegangen sei, sich hierum nicht gekümmert habe.
Ebenfalls trägt der Kläger vor, dass er davon ausgehe, der Immobilienmakler habe
Kenntnis von dem Mangel gehabt. Diese Annahme hat sich zur Überzeugung des
Gerichts bestätigt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern auf die Aus-
führungen unter 1. c) bb) verwiesen.

2. Mangels Anspruch auf Schadensersatz steht dem Kläger auch kein Anspruch auf Feststellung einer zukünftigen Erstattungspflicht zu.
3. Ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten entfällt ebenfalls mangels Hauptsacheanspruch.

Die Nebenentscheidungen gründen sich auf §§ 91, 709 ZPO. Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 48 Abs. 1 S. 1 GKG, § 3 ZPO. Das Interesse des Klägers an der unter Ziff. II begehrten Freistellung und der unter Ziff. III begehrten Feststellung hat das Gericht nach billigem Ermessen auf insgesamt 1.000,00 € geschätzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Oberlandesgericht Bamberg
Wilhelmsplatz 1
96047 Bamberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Coburg
Ketschendorfer Str. 1
96450 Coburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist

festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

[REDACTED]

Verkündet am 28.02.2022

[REDACTED]

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle