



Pressemitteilung

PM Nr. 8/2019

23.08.2019

Kein Geld vom Verkäufer

Zur Mangelhaftigkeit eines Wohnhauses

Die Kläger hatten von den Beklagten ein Wohnhaus gekauft. Wegen verschiedener Risse und einem undichten Dach verlangten die Käufer Schadensersatz. Die Klage wurde abgewiesen. Die vorhandenen Risse in dem 45 Jahre alten Haus sind üblich und kein Mangel. Ansprüche wegen des undichten Daches scheiterten am vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

Im Jahr 2016 kauften die Kläger von den Beklagten ein Wohnhaus aus den frühen 70er Jahren. Nach der Übergabe entfernten die Käufer die zahlreich vorhandenen Holzverkleidungen und Tapeten. Dabei traten verschiedene Risse in den Wänden zutage. Außerdem entdeckten die Kläger nach dem Entfernen der Tapete im Dachgeschoss einen Schimmelfleck, der letztendlich auf ein unfachmännisch repariertes Loch im Dach zurückzuführen war. Von den Verkäufern verlangten die Kläger nun Kosten für die Beseitigung der Risse und der Reparatur des Daches sowie Geld für einen privat beauftragten Gutachter.

Die beklagten Verkäufer wiesen auf das Alter des Hauses hin, angesichts dessen mit den monierten Rissen üblicherweise zu rechnen sei. Der Schaden am Dach sei den Beklagten nicht bekannt gewesen und deshalb von dem im Kaufvertrag vereinbarten Haftungsausschluss für Sachmängel erfasst. Dort hatten die Verkäufer u. a. versichert, dass ihnen verborgene Mängel nicht bekannt seien.

Das Landgericht Coburg wies die Klage vollständig ab. Eine besondere Beschaffenheit des Hauses hatten die Parteien im Kaufvertrag nicht geregelt. Für die Frage, ob überhaupt ein Mangel vorliegt, war deshalb auf die übliche Beschaffenheit vergleichbarer Häuser mit ähnlichem Qualitätsstandard abzustellen. Deshalb stellen die von den Klägern gerügten Risse in den Wänden schon gar keinen Mangel dar. Ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass Risse in geputzten Wandflächen bei einem 45 Jahre alten Haus vollkommen üblich sind. Die Lebensdauer des Innenwandputzes ist dann nämlich erreicht oder sogar schon überschritten. Aufgrund

des Alters und der einfachen Konstruktion des Hauses wären sogar Risse bis zu 5 mm nicht außergewöhnlich.

Das undichte Dach ist dagegen sehr wohl ein Mangel. Insoweit scheiterten aber Ansprüche der Kläger am vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Eine besondere Garantie hatten die Beklagten im Kaufvertrag nicht übernommen. Die Kläger haben im Prozess auch nicht nachgewiesen, dass den Beklagten die Undichtigkeit des Daches bekannt war und bei Abschluss des Kaufvertrages von diesen arglistig verschwiegen wurde.

(Landgericht Coburg, Urteil vom 25.03.2019, Aktenzeichen: 14 O 271/17 rechtskräftig)

Kolk
Richter am Landgericht
Leiter der Pressestelle