

Revisionsöffnung auf Sondernutzungsfläche

Es liegt kein Sachmangel des Wohnungseigentums vor, wenn die mitverkaufte Garten-Sondernutzungsfläche eine unterirdische Wasseranschlußstation mit einem Kanaldeckel (Durchmesser ca. 1 m) enthält, der gelegentlich zu Revisionszwecken geöffnet werden muß.

Kammergericht, Urteil vom 26.01.2000, Aktenzeichen 24 U 3358/99

Wird Wohnungseigentum veräußert, welches erst noch zu errichten ist, so liegt ein sogenannter Bauträgervertrag vor, der Verkäufer errichtet als Beauftragter für Rechnung der Käufer ein Bauwerk, welches nach Fertigstellung übereignet wird. Die Gewährleistung richtet sich hinsichtlich des werkvertraglichen Teils sodann nach Werkvertragsrecht (§§ 633 ff. BGB). Mängelbeseitigung können die Käufer dann verlangen, wenn das Wohnungseigentum mangelbehaftet ist. Ein Sachmangel ist gegeben, wenn die Werkleistung entweder nicht die zugesicherte Eigenschaft hat oder mit einem Fehler behaftet ist, der den Wert oder die Gebrauchsfähigkeit herabsetzt. Das Vorhandensein eines Kanaldeckels beeinträchtigt die Möglichkeit zur Nutzung einer als Sondernutzungsrecht überlassenen Gartenfläche nur unwesentlich, so daß ein Mangel, der den Wert oder die Tauglichkeit zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch mindert, nicht gegeben ist.