

Eigentumswohnung zu klein?

Eine "ca."-Angabe im Makler-Exposé ist keine Beschaffenheitsvereinbarung

Beim Wohnungskauf sollte man Eigenschaften, auf die es besonders ankommt, ausdrücklich und präzise vereinbaren, wie folgender Fall wieder einmal zeigt. Für 170.000 Euro kaufte Herr X eine Eigentumswohnung in Saarbrücken. Im Exposé des (von der Eigentümerin Y beauftragten) Maklers war die Wohnfläche mit "ca. 130 qm" angegeben. Dagegen stand in den Wohngeldabrechnungen als Abrechnungsschlüssel eine Wohnfläche von 108,25 qm.

Der Käufer fühlte sich getäuscht: Frau Y habe ihm die tatsächliche Wohnfläche arglistig verschwiegen. Er verlangte über 30.000 Euro zurück. Die Verkäuferin fand seinen Vorwurf unberechtigt: Ob der Wohngeldberechnung eine richtige Wohnfläche zugrunde gelegt sei, habe sie nie nachgeprüft. Zur Wohnfläche habe sie selbst keine Angaben gemacht, die Angaben im Makler-Exposé seien ihr nicht zuzurechnen.

Das Oberlandesgericht Saarbrücken wies die Klage ab (1 U 377/12). Da die Wohnungsgröße nicht wirksam vereinbart sei ("Beschaffenheitsvereinbarung"), greife der im Kaufvertrag enthaltene Ausschluss von Gewährleistung für Mängel.

Die "ca."-Angabe im Makler-Exposé sei zu ungenau: Damit sei keine bestimmte Wohnfläche vereinbart. Außerdem weiche die Flächenangabe in der Wohngeldberechnung, die Herrn X vor Vertragsschluss vorlag, von der Zahl im Exposé ab. Das hätte ihm zu denken geben müssen. Schon wegen der Differenz beider Zahlen könne die Zahl im Exposé nicht als vereinbart gelten.

Der Vorwurf arglistiger Täuschung gehe fehl: Herr X habe vorgetragen, in der Wohngeldberechnung habe er nur nach der Höhe des Wohngelds geschaut und nicht nach der Wohnfläche. Die Zahl sei ihm nicht aufgefallen. Warum sollte das bei Frau Y anders sein? Zumindest stehe nicht fest, dass sie Kenntnis davon hatte.

Nicht einmal, wenn die Verkäuferin dem Käufer eine Wohnflächenberechnung übergeben hätte, läge darin eine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung. Das gelte jedenfalls dann, wenn diese keinen klaren Hinweis auf die Berechnungsgrundlage enthalte.

Frau X sei in Sachen Immobilien ein Laie — also ohne Fachkenntnis in Flächenberechnungen, die man nach unterschiedlichen DIN-Vorschriften erstellen könne. Der Begriff "Wohnfläche" sei vieldeutig. Wenn ein Käufer Wert lege auf eine exakt nach einer bestimmten Berechnungsart ermittelte Wohnfläche, müsse er sich diese explizit vertraglich zusichern lassen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/eigentumswohnung-zu-klein>