



IMMOBILIENVERKAUF

Schadensersatz wegen falscher Größenangabe

Die Größe einer Wohnung ist in vielerlei Hinsicht maßgeblich – sei es für den Abschluss eines Mietvertrags, den Verkauf einer Eigentumswohnung, die Betriebskostenabrechnung oder zur Berechnung einer Mieterhöhung. Weicht die tatsächliche von der vereinbarten Fläche ab, kann dies gravierende Konsequenzen haben.

Das Oberlandesgericht Stuttgart entschied nun über einen solchen Fall (Urteil vom 20. Dezember 2018, 14 U 44/18): Die tatsächliche Größe einer Eigentumswohnung war deutlich geringer als die im notariellen Kaufvertrag angegebene. Der Käufer verlangte daraufhin Schadensersatz vom Verkäufer. Das Gericht gab ihm Recht.

Käufer kann auch vom Sohn des Verkäufers korrekte Größenangaben erwarten

Im zugrunde liegenden Fall ging es um eine Wohnung in Stuttgart-Bad Cannstatt, welche der Sohn des Eigentümers in einem Onlineportal zunächst mit einer Größe von 98 Quadratmetern inserierte. Noch vor Abschluss des Kaufvertrags wurde die Quadratmeterzahl auf „circa 89 Quadratmeter“ korrigiert. Tatsächlich weist die Wohnung hingegen lediglich 78,2 Quadratmeter auf. Das Oberlandesgericht Stuttgart bestätigte die vorinstanzliche Entscheidung und sprach den Wohnungskäufern einen Schadensersatz von rund 18.000 Euro zu.

Es begründete seine Entscheidung damit, dass ein Schuldverhältnis mit besonderen Pflichten auch gegenüber dem Sohn des Verkäufers bestünde, welcher bis zum Notartermin als Eigentümer der Wohnung auftrat. Indem er Angaben über die Wohnungsgröße ins Blaue hinein tätigte und seine Unwissenheit darüber nicht offenbarte, habe er in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch genommen und die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss erheblich beeinflusst. Die Erwerber hät-

ten davon ausgehen dürfen, dass der Beklagte, der die Wohnung selbst sanierte, korrekte Angaben zu deren Größe mache.

Ermittlung der Höhe des Schadensersatzes

Zwar sei die Größenangabe mit dem Begriff „circa“ einschränkend formuliert worden. Überschreite die Flächenabweichung hingegen einen bestimmten, von der „circa-Angabe“ abgedeckten Rahmen, löse dies eine Haftung aus. Die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Wohnraummietrecht nimmt für den Fall der „circa-Angabe“ einen Mangel an, wenn eine Abweichung von mehr als zehn Prozent vorliegt (BGH, Urteil vom 10. März 2010, VIII ZR 144/09). Dies sei jedoch hier nicht anwendbar. Vielmehr gelte für den Immobilienverkauf ein strengerer Maßstab.

Das Oberlandesgericht Stuttgart hielt eine Abweichung von fünf Prozent gerade noch für zulässig und sprach darüber hinaus einen sogenannten Vertrauensschaden als Schadensersatz zu. Dies ist der Betrag, um den die Käufer die Wohnung zu teuer erwarben, weil sie auf die vereinbarte Größenangabe vertrauten. Das Gericht berechnete den Schadensersatz, indem es zunächst die Abweichung der vereinbarten von der tatsächlichen Fläche errechnete und sodann die Toleranzgrenze von fünf Prozent abzog. Die daraus ermittelte Flächendifferenz wurde danach mit dem Quadratmeterpreis des verkauften Objekts multipliziert und daraus der Schadensersatz gebildet.

Haus & Grund Deutschland empfiehlt daher: Bei einem Immobilienverkauf ist im Hinblick auf die Flächenangabe Vorsicht geboten. Insbesondere wenn der notarielle Kaufvertrag eine konkrete Größenangabe enthält, kann eine Abweichung der vereinbarten von der tatsächlichen Fläche eine Haftung begründen. Empfehlenswert für den Verkäufer ist daher eine vertragliche Regelung, nach welcher er ein bestimmtes Flächenmaß nicht schuldet.

Quelle: Haus- und Grund Baden Württemberg