

Mangelhaftung beim Wohnungsverkauf



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

Sachverhalt

Käufer A erwarb von der X AG mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag für CHF 492'000 eine 4½ Zimmer-Maisonette-Wohnung im Stockwerkeigentum, wobei er zuvor die auf zwei Stockwerke verteilten Wohnräumlichkeiten im Rohbau-Zustand besichtigt hatte. In besagtem Kaufvertrag werden neben dem detaillierten Baubeschrieb und Grundrissplan auch zwei Aufteilungspläne erwähnt. Letztere waren zwar Teil der Verkaufsunterlagen; im Kaufvertrag selbst bestätigt der Käufer A jedoch nur, diese Aufteilungspläne erhalten zu haben, ohne dass diese im beurkundeten Kaufvertrag als Beilagen aufgeführt waren.

Im Rahmen der Verkaufs- und Vertragsabschlussverhandlungen unterliess es Käufer A, die in den besagten Aufteilungsplänen vermerkten Flächenangaben der einzelnen Zimmer zusammen zu zählen. Hätte er diese Summierung gemacht, hätte er feststellen müssen, dass aufgrund der Massangaben der einzelnen Räume die Wohnung eine tatsächliche Bruttogeschossfläche von lediglich 151.6 m² aufweist und nicht die in den Aufteilungsplänen angegebene Bruttogeschossfläche von 193 m².

Nach Vollzug des Kaufgeschäftes wurde Käufer A von einem Dritten auf den Widerspruch zwischen der ausdrücklich erwähnten Bruttogeschossfläche und der Summe der einzelnen Wohnflächen von 151.6 m² aufmerksam gemacht. Daraufhin gelangte Käufer A an das zuständige Amtsgericht und verlangte von der X AG eine Minderung des Kaufpreises im Umfang von CHF 37'625. Sowohl das Amtsgericht wie auch das von der X AG angerufene Appellationsgericht schützte die Klage von Käufer A.

Argumente und Erwägungen des Bundesgerichts

Die X AG machte primär geltend, bei der (falschen) Bruttogeschossfläche von 193 m² handle es sich um einen blossen Rechenfehler, der nach Art. 24 Abs. 3 OR berichtigt werden könne, ohne dass die Verbindlichkeit des Kaufvertrages dadurch in Frage gestellt werde. Zudem führte die X AG an, die fehlerhafte Flächenangabe sei auf einen blossen

Erklärungsirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR zurückzuführen.

Sowohl die kantonalen Vorinstanzen als auch das Bundesgericht¹ liessen diese Einwände der X AG nicht gelten. Insbesondere liege kein blosser Rechenfehler vor, weil die Vertragsparteien nicht die einzelnen Zimmerflächen, sondern die in den Aufteilungsplänen ausgewiesene Bruttogeschossfläche von 193 m² zum Gegenstand der Vereinbarung gemacht hätten. Zudem liege kein Erklärungsirrtum der X AG vor, weil diese sich nicht bloss nach intern korrekt vorgenommener Kalkulation versprochen oder verschrieben habe. Vielmehr liege aufgrund des Mindermasses von 22 Prozent ein Mangel der Kaufsache vor, für welchen die X AG aufgrund der zugesicherten Bruttogeschossfläche von 193 m² einzustehen habe (Art. 197 Abs. 1 OR).

Gemäss den Erwägungen des Bundesgerichts spiele es insbesondere keine Rolle, dass die erwähnten Aufteilungspläne mit der darin erwähnten (zu grossen) Bruttogeschossfläche nicht Teils des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages gewesen seien. Vielmehr genüge bereits der Verweis im Kaufvertrag auf die Aushändigung dieser Pläne an den Käufer, um die für die Mangelhaftung des Verkäufers hier bejahte, notwendige vertragliche Zusicherung einer Eigenschaft des Kaufobjekts bejahen zu können. Im Übrigen könne ein Laie im Rahmen einer Rohbaubesichtigung die Diskrepanz der in den Aufteilungsplänen angegebenen zur effektiven Bruttogeschossfläche auch nicht ohne weiteres feststellen, zumal es sich um eine zweistöckige Wohnung von letztlich über 150 m² handle.

Vor diesem Grund habe der Käufer auch keinen Anlass gehabt, die in den besagten Plänen vermerkte Bruttogeschossfläche in Zweifel zu ziehen. Vielmehr habe der Käufer aufgrund der gegebenen vertraglichen Zusicherung auf die zugesicherte Bruttogeschossfläche von 193 m²

grundsätzlich vertrauen dürfen und sei nach Treu und Glauben nicht gehalten gewesen, diese Flächenangabe speziell nachzuprüfen resp. die in den Plänen vermerkten einzelnen Zimmerflächen zusammen zu zählen.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Das Bundesgericht schützte die Minderungsklage des Laien-Käufers A, wonach von diesem nach Treu und Glauben nicht erwartet werden darf, die von der Verkäuferin X AG nur in Plänen und nicht direkt im Kaufvertrag vermerkte Bruttogeschossfläche des Kaufobjekts in Zweifel zu ziehen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Käufer A die Wohnung vor Vertragsabschluss im Rohbau besichtigte und er durch Zusammenzählen der in den besagten Plänen angegebenen Flächen der einzelnen Zimmer die tatsächlich tiefere Bruttogeschossfläche ohne weiteres hätte eruieren können.

Die Erwägungen des Bundesgerichts zeigen auf, dass im Rahmen der Mangelhaftung des Verkäufers den im Kaufvertrag bloss erwähnten Dokumente, wie Baubeschrieb, Grundrissplan oder Aufteilungspläne, grosses Gewicht zukommt. So tendiert das Bundesgericht insbesondere bei Laien darauf, dem Verkäufer Flächenangaben in Plänen als vertraglich zugesicherte Eigenschaft resp. fehlerhafte Angaben als Mangel der Kaufsache anzulasten. Gleichzeitig wird der kaufende Laie weitgehend in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit solcher Flächenangaben geschützt. Vor diesem Hintergrund ist es Verkäufern zu empfehlen, vor Vertragsabschluss nicht nur die Angaben im Kaufvertrag, sondern auch die nur erwähnten Dokumente mit den darin enthaltenen Berechnungen und Zusammenfassungen gründlich auf Fehler und Widersprüche zu überprüfen.

¹ Das hier auszugsweise besprochene Urteil des Bundesgerichts vom 14. Februar 2008 kann unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_417/2007» heruntergeladen werden.

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso