
Immobilienverkäufer haftet für falsche Flächenangabe

Dass ein Verkäufer einer Eigentumswohnung dafür sorgen muss, dass potentiellen Käufern gegenüber die Eigenschaften der Immobilie zutreffend dargestellt werden, entschied das Oberlandesgericht Koblenz im März 2013.

Der Käufer einer Eigentumswohnung verklagte den ehemaligen Eigentümer auf nachträgliche Minderung des Kaufpreises. Die Fläche der Immobilie war tatsächlich kleiner als im Kaufvertrag angegeben. Der Kaufvertrag bezog sich auf die Flächenangabe von 143,15 m² in der Teilungserklärung.

Auch die Hausgeldabrechnungen basierten seit 1993 auf dieser reduzierten Fläche. Der ehemalige Wohnungseigentümer berief sich aber auf einen im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Die tatsächliche Fläche habe er angeblich nicht gekannt.

Die Klage war trotz dieses Einwandes des früheren Eigentümers erfolgreich. Unerheblich war, dass dem früheren Eigentümer die tatsächliche Größe der verkauften Wohnung angeblich nicht bekannt war.

Dies stand im Widerspruch zu den jährlich erstellten Hausgeldabrechnungen, aus welchen sich die Wohnungsgröße zumindest seit 1993 eindeutig ergab.

Der frühere Eigentümer hätte außerdem auf Grund der ihm vorliegenden Unterlagen auch erkennen können, dass die Wohnungsgröße nicht richtig war.

Der frühere Eigentümer war anlässlich des Verkaufs verpflichtet, sich zu vergewissern, welche Größe die Wohnung tatsächlich hat. Der frühere Eigentümer konnte sich somit auf den im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss nicht berufen (OLG Koblenz, Beschluss v. 21.03.13, Az. 10 U 834/12).

Quelle: Auszugsweise aus ImmobilienScout-Newsletter vom 07.11.2013