

Dokumentnummer: 610
letzte Aktualisierung: 15. Oktober 1997

BGH

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 246/96
11. Juli 1997

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 27. Dezember 1991 „kauften“ die Kläger von den Rechtsvorgängern Beklagten eine noch zu erstellende Dachgeschoßwohnung: zum Preis von 276.900 DM. Die Wohnung wurde nach den mitbeurkundeten Unterlagen (Baubeschreibung und "vermaßter Ausbauplan,") mit der dort vorgesehenen Grundfläche erstellt. Eine ausdrückliche Wohnflächenangabe ist in dem Vertrag und den Anlagen nicht enthalten. Vor Abschluß des Kaufvertrages, hatten die Kläger einen Gesamtprospekt mit Unterlagen (Wohnungsgrundriß und Preisübersicht) erhalten, in denen für die Dachgeschoßwohnung die Angabe, "Wohnfläche, gesamt ca. 78,00 qm, Kaufpreis 276.900 DM" gemacht ist. Der Gesamtprospekt enthält ferner den Hinweis, daß ausschließlich der Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung gelten. Eine "Flächenberechnung nach DIN 2777283" des Streithelfers vom 14. Dezember 1993 ergab unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine WOFA 68,410 qm"

Die Kläger verlangen für einen Flächenunterschied von 9,5 qm von der Beklagten den Ersatz des Wohnungsminderwertes und der zuviel bezahlten Erwerbskosten. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von insgesamt 39.897,88 DM stattgegeben. Die Berufung der Beklagten gegen diese Entscheidung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die --zugelassene - Revision der Beklagten. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß eine Wohnfläche von 78 qm Vertragsinhalt geworden sei. Die Kläger konnten daher eine Minderung von 31.950 DM, nämlich je 3.550 DM für 9 qm Minderfläche geltend machen. Ferner stünde ihnen hinsichtlich der höheren Erwerbskosten 'ein Schadensersatzanspruch' aus § 463 BGB zu, weil hinsichtlich der Wohnfläche weniger 78 qm von einer zugesicherten Eigenschaft auszugehen sei; Jedenfalls setzt der Anspruch nach den Grundsätzen über das Verschulden bei Vertragsschluß begründet, weil die Kläger nicht darauf hingewiesen worden seien, daß im Prospekt nur die Grundfläche der Wohnung angegeben sei.

Dies hält den Angriffen der Revision -im Ergebnis stand.

II.

Den Klägern steht gegen die Beklagte wegen der geltend gemachten Mindergröße der Wohnfläche ein Minderungsrecht und ein Schadensersatzanspruch in der zugesprochenen Höhe zu (§§ 633 Abs. 1, 634 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, 635 BGB).

1. Auf das Vertragsverhältnis der Parteien sind die Regelungen des Werkvertrages anzuwenden, auch wenn der Vertrag als "Kaufvertrag" bezeichnet wurde und die Wohnung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits im wesentlichen fertiggestellt war. Entscheidend ist insoweit, ob - wie hier - eine Verpflichtung der Veräußerer zur Herstellung der Eigentumswohnung bestand (BGHZ 68, 372; 74, 204, 206; 87, 112, 117). Eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wenn sie mit einem Fehler behaftet ist (§ 633 Abs. 1 in Verbindung

mit § 634 Abs. 1 und 2 BGB). Es kann hier dahinstehen, ob allein die vertragliche Verpflichtung zur Schaffung einer "Wohnfläche" bestimmter Größe als Zusicherung einer entsprechenden Eigenschaft anzusehen ist, weil die Mindergröße der "Wohnfläche" um mehr als 10 % jedenfalls ein Fehler nach § 633 Abs. 1 BGB ist, der die Kläger zur Minderung berechtigt.

a) Zu Recht stellt das Berufungsgericht fest, daß eine "Wohnfläche von 78 m² Vertragsinhalt geworden ist. Dabei kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht darauf an, ob der notarielle Kaufvertrag auf den Gesamtprospekt" und die entsprechenden Unterlagen verweist. Die Kläger gingen aufgrund dieser Unterlagen davon aus, daß sie eine "Wohnfläche" von 78 m² erwarben. Eine andere Größe war im notariellen Vertrag und seinen Anlagen nicht genannt. Die einseitige Vorstellung einer Vertragspartei ist für die Bestimmung des Vertragsinhalts allerdings nur dann von Bedeutung, wenn der Erklärungsempfänger den wirklichen Willen des Erklärenden erkennt und in Kenntnis dieses Willens den Vertrag abschließt (BGH, Urt. v. 13. Februar 1989, II ZR 179/88, BGHR BGB § 133 - Wille 6 m.w.N.; Urt. v. 28. Februar 1997, ~ Z-27/96, NJW 1997r 1778, 1779). Nicht erforderlich ist, daß sich der Erklärungsempfänger den wirklichen Willen des Erklärenden zu eigen macht.

Die Veräußerer haben nach dem eigenen Vortrag der Beklagten gewußt, daß in den Prospektunterlagen als "Wohnfläche die ca. 78 m² Grundfläche der Dachgeschoßwohnung angegeben war. Sie wußten damit auch, daß die Kläger von 78 m² "Wohnfläche" ausgingen, da im notariellen Vertrag und seinen Anlagen eine andere Größe weder angegeben noch aus der Baubeschreibung oder den Planunterlagen erkennbar war. Die Verkäufer haben deshalb die falsche Vorstellung der Käufer über die Größe der zu erwerbenden Wohnfläche gekannt. Damit wird die Vereinbarung von 78 qm Wohnfläche von einem übereinstimmenden Willen der Parteien bei Vertragsabschluß getragen.

aa) Die Revision kann sich insoweit nicht darauf berufen, daß der "ca.-Zusatz bei den Angaben in den Prospektunterlagen die vertragliche Angabe unverbindlich mache. Dies ließe sich allenfalls für eine geringfügige Abweichung vertreten nicht aber für einen Unterschied von mehr als 10 %.

bb} Auch soweit die Revision meint, durch den Prospektvorbehalt hinsichtlich der endgültigen Baubeschreibung sei die. Wohnflächenangabe unverbindlich gewesen, kann sie keinen Erfolg haben. Dieser Vorbehalt bezieht sich nur auf die tatsächliche Bauausführung die: hier nicht in Rede steht, nicht aber auf die Wohnflächenangabe, die in der endgültigen Baubeschreibung nicht anders angegeben ist.

b) Das Berufungsgericht hat entgegen der Meinung der Revision den vertraglich verwendeten Begriff der "Wohnfläche" bei Dachgeschoßwohnungen mit Schrägen nicht verkannt.

aa) Vertragliche Regelungen der Parteien oder Bezugnahmen auf andere Regelungen zum Inhalt des Begriffes "Wohnfläche" und ihrer Berechnung liegen hier nicht vor. Ein allgemeiner Sprachgebrauch für den Begriff der "Wohnfläche" hat sich nicht entwickelt (BGH, Urt. v. 30.11.1990, V ZR 91/89, NJW 1991, 912,913; v. 15.5.1991, VIII ZR 123/90, NJW 1991, 1120,1121; BayObLGZ 1996., 58, 61). Der Begriff ist daher auslegungsbedürftig. Dabei durfte das Berufungsgericht auch eine festgestellte Verkehrssitte berücksichtigen (BayObLG aaO).

bb) Einen Auslegungsfehler des Berufungsgericht vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Gestützt auf das Sachverständigengutachten ist es rechtsfehlerfrei von einer Verkehrssitte ausgegangen, nach der hier die Wohnfläche nicht nach der Grundfläche, sondern in Anlehnung an die: DIN 283 oder die 2. Berechnungsverordnung ermittelt wird. Danach bleiben Flächen unter Schrägen bei bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt, soweit der Raum über ihnen eine lichte Höhe von weniger als 1 m hat. Soweit diese Höhe zwischen 1 m und 2 m liegt, werden die Flächen nur zur Hälfte angerechnet.

Die Angriffe der Revision gegen das Gutachten gehen fehl. Die Gültigkeit der DIN 283 ist für die Bildung einer entsprechenden Verkehrssitte unbeachtlich. Die vom Gutachter ausgewerteten Antworten der örtlichen Maklerfirmen haben ergeben, daß diese Verkehrssitte der Wohnflächenberechnungen für alle Wohnungen, also auch für Dachgeschoßwohnungen, gilt.

c) Entgegen der Meinung der Revision ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, daß die Wohnfläche nur 69 m² beträgt und darin ein Fehler nach § 633 Abs. 1 BGB liegt, der zur Minderung berechtigt.

aa) Im Verfahren vor dem Landgericht haben die Parteien hinsichtlich einer tatsächlichen Minderwohnfläche von 9 qm einen entsprechenden Zwischenvergleich geschlossen. In der Berufungsinstanz war dies ebenfalls unstrittig. Die Beklagte hat sich der nachträglichen Berechnung des Streithelfers mit 69 qm in der Berufsbegründung zu eigen gemacht. Entgegen der Meinung der Revision durfte damit das

Berufungsgericht das spätere pauschale und unsubstantiierte Bestreiten der Beklagten als unbeachtlich ansehen und ohne weitere Beweisaufnahme: von einer tatsächlichen Wohntlache von 69 qm ausgehen.

:Die Wohnung ist wegen dieser Miindergröße von mehr als 10% der Wohnfläche fehlerhaft (§ 633 Abs. I BGB), weil dies ihren Wert entsprechend mindert. Denn die Wohnfläche einer Wohnung -ist nach der Verkehrsauffassung ein Merkmal, das von wesentlicher Bedeutung für den Wert ist. Die Beseitigung dieses Mangels ist nicht möglich (§ 634 Abs. 2 BGB), weil die fehlende Wohnfläche nicht nachgeliefert werden kann.

3. Gegen die zutreffende Berechnung des Minderungsanspruchs in Höhe von 31.950 DM erhebt die Revision keine Einwendungen.

4. Soweit sie den zuerkannten Schadensersatzanspruch hinsichtlich der entsprechenden höheren Erwerbskosten (Finanzierungsaufwand, Grundsteuer und Notarkosten) angreift, kann sie keinen Erfolg haben. Dieser Anspruch folgt aus § 635 BGB, da die damaligen Gesellschafter den Mangel zu vertreten hatten. Wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang festgestellt hat, wußten sie bei Vertragsabschluß, daß die Prospektangabe von 78 m² die Grundfläche, nicht aber die tatsächliche "Wohnfläche", betraf und haben die Kläger nicht auf die fehlerhafte Bezeichnung hingewiesen. Zwischen dieser zumindest fahrlässigen Pflichtverletzung (§ 276 BGB; vgl. RGZ 58, 173, 180) und dem Entschluß der Kläger, die Dachgeschoßwohnung zum vereinbarten Preis zu erwerben, besteht der erforderliche Ursachenzusammenhang. Denn ohne die falsche Wohnflächenangabe hätten die Kläger die höheren Erwerbskosten nicht aufzuwenden brauchen (vgl. BGH, Urt. v. 31. Mai 1990, VII ZR 340/88, NJW 1990, 2461, 2463 f; v. 25. Oktober 1990, VII ZR 230/88, NJW-RR 1991, 218, 219).