
Datum: 19.05.2009
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 O 152/07
ECLI: ECLI:DE:LGE:2009:0519.9O152.07.00

Sachgebiet: Bürgerliches Recht
Leitsätze: Kaufvertrag, Größe der Wohnung, Wohnflächenberechnung nach DIN 284

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger begehren die Rückerstattung eines Kaufpreisanteils für die Eigentumswohnung Nr. 5, Dieses Objekt kauften sie mit notariellem Vertrag vom 17.09.2002, der eine Herstellungsverpflichtung der Beklagten hinsichtlich einer Altbausanierung des aus dem Jahre 1920 stammenden Gebäudes enthielt. Bei Vertragsschluss waren allerdings die geschuldeten Umbauarbeiten größtenteils durchgeführt, weitere Arbeiten sollten aber noch erfolgen. 1

In § 6 des Kaufvertrages heißt es u.a.: "Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt und kauft ihn, wie er steht und liegt"; darüber hinaus wurden im Weiteren Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln ausgeschlossen, insbesondere für "die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes"; desweiteren wurde erklärt, dass Garantien seitens des Verkäufers nicht abgegeben werden. Außerdem wurde notariell über die Rechtsfolgen des Gewährleistungsausschlusses aufgeklärt, was ebenfalls in § 6 des 2

Kaufvertrages niedergelegt ist.

Der Vertrag enthält keine Angaben zur Größe der Wohnung.	3
Die Kläger tragen vor, sie seien erkennbar von einer Wohnungsgröße von 74 qm ausgegangen, weil sich dies aus der Bezugnahme auf die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitserklärung ergebe. Insoweit seien auch einseitige Vorstellungen der Käufer maßgeblich, die Wohnfläche sei insoweit als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Tatsächlich sei die Größe der Wohnung wesentliche Grundlage der Kaufpreisbildung gewesen. Die Kläger hätten die Wohnung auch nicht selbst ausgemessen, sondern die Wohnungsgröße lediglich anhand der Grundrisszeichnungen überprüft.	4
Bei den Kaufvertragsverhandlungen sei es zu einer Kaufpreisreduzierung nicht wegen Flächenabweichungen, sondern wegen der Frage steuerlicher Absetzbarkeiten gekommen.	5
Beim Weiterverkauf der Wohnung habe sich dann herausgestellt, dass die Wohnung tatsächlich 68,17 qm (bzw. jetzt gem. Vortrag Blatt 107 der Akte: 66,72 qm) betrage. Die Differenzen bestünden im Bereich des Wohnzimmers und des Dachbodenzimmers.	6
Mit der vorliegenden Klage verlangen die Kläger deshalb einen Kaufpreisanteil von 8.948,70 Euro zurück. Außerdem begehren sie den Ausgleich zu viel gezahlter Hausgelder, die sich nach den Miteigentumsanteilen und damit letztlich auch nach der Wohnungsgröße bemessen würden, hier einen Anteil von 368,12 Euro, außerdem zu viel gezahlte Erwerbsnebenkosten und Grundsteuer in Höhe von 627,70 Euro und Finanzierungsaufwand in Höhe von 214,32 Euro. Hinsichtlich der Berechnung insoweit wird auf Blatt 30 der Akte verwiesen.	7
Die Kläger beantragen,	8
die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 9.944,52 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	9
Die Beklagte beantragt,	10
die Klage abzuweisen.	11
Sie trägt vor, Grundlage für die Aufteilung in Eigentumswohnungen sei eine Wohnflächenberechnung des Architekten W vom 21.05.1999 gewesen.	12
Auf ein Suchinserat des Zeugen L, der als Vater bzw. Schwiegervater der Kläger an den Kaufvertragsverhandlungen teilgenommen habe, seien die Unterlagen, zu denen auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.11.1999 und die Teilungserklärung vom 31.03.2000 gehörten, übermittelt worden. Der Zeuge L habe dann nach einer Besichtigung unter dem 23.08.2002 ein Angebot übermittelt und bereits konkrete Bedenken hinsichtlich der Größe des Wohnzimmers und der Genehmigung des Spitzbodens mitgeteilt. Die Klägerseite habe selbst ausgemessen, die Größe der Wohnung sei deshalb bei Vertragsabschluss bekannt gewesen. Aus diesem Grund sei es auch im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen zu einer Kaufpreisreduzierung von 9.000,00 Euro gekommen.	13
Die Beklagte verweist darüber hinaus auf den Gewährleistungsausschluss in § 6 des notariellen Vertrages. Die Übernahme sei dementsprechend auch als mängelfrei zum 12.10.2002 erfolgt. Erst unter dem 11.09.2007 seien Ansprüche angemeldet worden.	14

Die Beklagte weist darauf hin, dass im Kaufvertrag weder eine Mindestgröße der Wohnung noch eine bestimmte Wohnfläche vereinbart gewesen sei, ebenso wenig ein Quadratmeterpreis.

Die von den Klägern mitgeteilte Wohnflächengröße bestreitet die Beklagte unter Hinweis darauf, dass die Wohnflächenberechnung des Architekten zutreffe. 16

Sie bestreitet die dargelegten Schäden. 17

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen in den Akten Bezug genommen. 18

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zur Wohnungsgröße. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Dipl.-Ing. L vom 14.11.08 verwiesen. 19

Entscheidungsgründe: 20

Die Klage ist nicht begründet. 21

1. Die Kläger können bereits deshalb keine Ansprüche aus dem Kaufvertrag über die Eigentumswohnung gegenüber der Beklagten als Verkäuferin herleiten, weil solche Gewährleistungsansprüche gemäß § 6 des Kaufvertrages wirksam ausgeschlossen worden sind. 22

Demnach hat der Käufer den Vertragsgegenstand gekauft wie besichtigt unter Ausschluss von Ansprüchen wegen Sach- und Rechtsmängeln, außerdem wurde in diesem Vertragspassus ausdrücklich ein Haftungsausschluss hinsichtlich des Flächenmaßes vereinbart. Diese vertragliche Regelung unterliegt nicht der Inhaltskontrolle der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nur dann vor, wenn es sich insoweit um für eine Mehrzahl von Fällen vorformulierte Vertragsbedingung handelt, die eine Vertragspartei der anderen bei Abschluss des Vertrages stellt (§ 305 BGB). Zumindest § 6 des Vertrages, der die Gewährleistung regelt, stellt keine allgemeine Geschäftsbedingung in dem vorgenannten Sinne dar, weil aufgrund des Parteivortrages feststeht, dass diese Regelung nicht einseitig vom Verkäufer "gestellt" worden ist, vielmehr ist sie ausgehandelt worden und damit als Individualvereinbarung anzusehen. Dies ergibt sich unzweifelhaft aus der E-Mail des Zeugen L vom 04.09.2002. Dieser Zeuge ist unstreitig für die Kläger bei den Vertragsverhandlungen aufgetreten. Aus der E-Mail ergibt sich, dass der Vertragsentwurf hinsichtlich der Gewährleistungsrechte zwischen den Parteien besprochen und im Einzelnen ausgehandelt worden ist. Insoweit liegen also keine AGB vor. 23

Zwar kann nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. BauR 2007, Seite 222) ein Gewährleistungsausschluss auch in einem Individualvertrag gemäß § 242 BGB unwirksam sein. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn eine ausführliche Belehrung über die Rechtsfolgen durch den Notar erfolgt ist. Aus dem vorletzten Absatz zu § 6 Ziffer 3 des Notarvertrages ergibt sich, dass eine solche ausführliche Erörterung und Belehrung mit dem Notar stattgefunden hat. 24

Da folglich der Gewährleistungsausschluss wirksam vereinbart worden ist, ist es den Klägern verwehrt, Gewährleistungsrechte -hier: Minderung wegen Größe des Objektes- geltend zumachen. 25

2. Unabhängig von der zuvor erörterten Frage hat die durchgeführte Beweisaufnahme aber auch nicht das Bestehen eines Mangels im Sinne des klägerischen Vortrages ergeben. Der Sachverständige L hat insoweit überzeugend und nachvollziehbar -und von den Parteien auch nicht angegriffen- die Wohnungsgröße nach den verschiedenen möglichen Berechnungsmethoden nachgewiesen. Nach der zweiten Berechnungsverordnung sowie der Wohnflächenverordnung und auch nach der inzwischen nicht mehr gültigen DIN 284 beträgt die Wohnungsgröße 67,40 qm. Nach der DIN 277 beträgt die Wohnungsgröße dagegen 80,40 qm, ist sogar mithin größer als von den Klägern bei Vertragsabschluss vorausgesetzt. Dass die Parteien bei Vertragsabschluss, dem die Übergabe von Unterlagen mit Wohnflächenberechnungen vorausgegangen war, von einer bestimmten Berechnungsmethode ausgegangen waren, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere die Flächenberechnungen des Architekten enthalten insoweit keinerlei Hinweise auf die Art und Weise der Berechnung. Dass die Kläger selbst nach der zweiten Berechnungsverordnung oder der DIN 283 die Wohnfläche kalkuliert hätten, tragen sie selbst substantiiert nicht vor. Solches ist auch sonst nicht ersichtlich. Auch dass aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Anwendung einer der Berechnungsmethoden zwingend vorgegeben war, ist nicht ersichtlich. Die Vorschriften der zweiten Berechnungsverordnung und der Wohnflächenverordnung sind zwingend anwendbar, wenn es um die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, der Belastung, der Wohnfläche oder des Kaufpreises für öffentlich geförderten Wohnraum geht oder wenn die Anwendung dieser Vorschrift gesetzlich angeordnet ist (vgl. § 1 2. Berechnungsverordnung). Die Beklagte hat insoweit bestritten, dass die Wohnung bzw. die Umbaumaßnahmen öffentlich gefördert oder teilweise öffentlich gefördert worden sind. Der Vortrag der Kläger hierzu ist völlig pauschal gehalten. Da die Kläger Rechte aus denen von ihnen für anwendbar erklärten Normen herleiten wollen, müssten sie die Voraussetzung ihrer Anwendbarkeit im Einzelnen darlegen und ggfls. beweisen. Der Vortrag diesbezüglich ist aber pauschal gehalten und erfolgt offensichtlich ins Blaue hinein.

Mithin kann nicht festgestellt werden, dass rechtlich verbindlich von einer geringeren Wohnfläche ausgegangen werden muss. 27

Deshalb stehen unabhängig von der Frage des Gewährleistungsausschlusses auch sachlich den Klägern die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche nicht zu. Dementsprechend musste die Klage mit der sich aus § 91 ZPO ergebenden Kostenfolge abgewiesen werden. 28

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. 29

VRLG L ist urlaubsbedingt gez. C gez. G an der Unterschriftsleistung gehindert. 09.07.09 gez. C 30