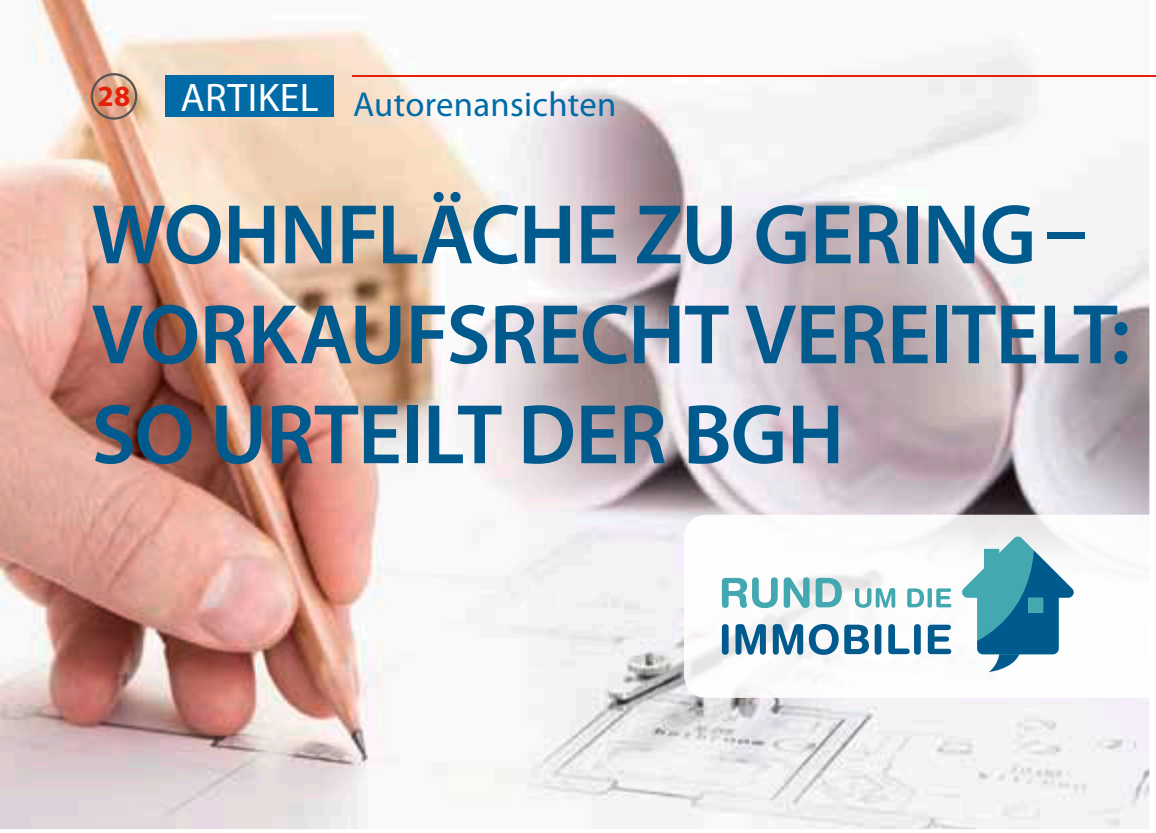
WOHNFLÄCHE ZU GERING – VORKAUFSRECHT VEREITELT: SO URTEILT DER BGH



Verkäufer müssen weder eine Minderung akzeptieren noch Schadensersatz zahlen.

Vor, aber auch nach dem Verkauf oder Kauf von Wohneigentum können sich viele rechtliche Fragen ergeben – wenn zum Beispiel die tatsächliche Wohnfläche vom Exposé abweicht oder der Mieter nicht über den Verkauf seiner Wohnung informiert wurde. Sandra Tesch, Geschäftsführerin von IMMOBILIEN HANSA, stellt aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) vor. „Diese sind richtungsweisend für die Rechtsprechung in ähnlichen Fällen", erklärt die Immobilienfachwirtin. Ihre Kunden berät sie bei der sicheren Abwicklung eines Immobilienkaufs oder -verkaufs.

1. DIE WOHNFLÄCHE IST NIEDRIGER ALS IM EXPOSÉ ANGEGEBEN.

Der Fall: Die Käufer eines Wohnhauses verlangen von den Verkäufern eine Minderung des Kaufpreises und Schadensersatz, weil die Wohnfläche kleiner ist, als im Exposé angegeben. Der Kaufpreis betrug 550.000 Euro. Der notarielle Kaufvertrag erhielt keine Angaben zur Wohnfläche oder Unterlagen hierüber. In dem vorausgegangen Exposé hatten die Verkäufer eine Wohnfläche von ca. 200 Quadratmetern und eine Nutzfläche von ca. 15 Quadratmetern angegeben. Später ermittelte ein Architekt unter Zugrundelegung der Wohnflächenverordnung eine tatsächliche Gesamtwohnfläche von ca. 170 Quadratmetern. Aufgrund dieser Differenz verlangen die Käufer eine Kaufpreisminderung von rund 66.000 Euro sowie den Ersatz weiterer Schäden.

DAS BGH-URTEIL:

Die Verkäufer müssen weder eine Minderung akzeptieren noch Schadensersatz zahlen. Die Käufer können sich nicht auf das Vorliegen eines Sachmangels berufen, weil keine Vereinbarung über eine bestimmte Wohnfläche als Beschaffenheit des Hauses zustande gekommen ist. Die Angaben der Verkäufer zur Wohnfläche sowie die Unterlagen dazu haben keinen Niederschlag in der notariellen Kaufvertragsurkunde gefunden. Vollständig bedeutungslos sind vorvertragliche Beschreibungen dennoch nicht. Macht ein Verkäufer wissentlich falsche Angaben, haftet er wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Das hatten die Verkäufer im vorliegenden Fall aber nicht getan.

2. VEREITELUNG DES VORKAUFSRECHTS EINES MIETERS

Der Fall: Die Mieterin einer Wohnung verlangt von der ehemaligen Vermieterin Schadensersatz wegen der Vereitelung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts. Die Vermieterin hatte die sieben Wohnungen des Hauses in Wohnungseigentum umgewandelt und im Mai 2011 zu einem Gesamtpreis von 1,3 Millionen Euro verkauft. Sie wies die Mieterin weder auf den Abschluss des Kaufvertrags noch auf ihr Vorkaufsrecht hin. Im Januar 2012 bot die neue Eigentümerin der Mieterin die Wohnung für 266.250 Euro zum Kauf an.

Die Mieterin erklärt, die ehemalige Vermieterin habe dadurch, dass sie über den Verkauf nicht rechtzeitig informiert habe, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht vereitelt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hätte sie die Wohnung für 186.571 Euro (der auf die Wohnung entfallende Anteil des Gesamtkaufpreises) erwerben können. Da die Wohnung einen Verkehrswert von 266.250 Euro habe, hätte sie einen Gewinn von knapp 80.000 Euro erzielen können. Diesen Betrag fordert die Mieterin als Schadensersatz.

DAS BGH-URTEIL:

Entgegen dem vorangegangenen Urteil des Landesgerichts muss der Vermieter den entgangenen Gewinn erstatten. Generell kann dem Mieter ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem mit einem Dritten vereinbarten Kaufpreis zustehen, wenn er aufgrund der Verletzung der Mitteilungspflicht des Vermieters das Vorkaufsrecht nicht ausüben kann. Zur abschließenden Klärung wurde der Fall ans Landgericht zurückverwiesen.

Sandra Tesch

Sandra Tesch,
Immobilienfachwirtin (IHK),
Geschäftsführerin
IMMOBILIEN HANSA

Telefon: 040 41093250
E-Mailadresse:
willkommen@immobilien-hansa.de
www.immobilien-hansa.de