

# Flächenangaben bei Immobilien

**Geht aus einem Werkvertrag und den Plänen nicht hervor, ob es sich bei den angeführten Flächen um Brutto- oder Nettoangaben handelt, dürfen die Besteller von Nettowerten ausgehen!**

Bei einem Wohnüberbauungsprojekt wurden einige Doppelhäuser zum Verkauf angeboten. Ein Käufer erwarb eines der Grundstücke zum festen Kaufpreis (Fr. 400 000.–), zudem schloss der Käufer einen Werkvertrag über den Bau eines Reihenhauses, zu einem Pauschalpreis von Fr. 800 000.–, ab. Im Vertrag wurde die Gebäudefläche auf ungefähr 219 m<sup>2</sup>, zuzüglich ca. 90 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, beschrieben. Auch auf Werbeanzeigen in Zeitungen und auf Online-Plattformen und auf der Reservierungsvereinbarung war immer von einer Fläche von 219 m<sup>2</sup> die Rede. Dass es sich dabei um die Bruttofläche handelt, welche auch die Mauern des Gebäudes einschloss, wurde nicht erwähnt.

Nach der Fertigstellung bemängelte der Käufer, dass das Haus anstatt 219 m<sup>2</sup> lediglich 145 m<sup>2</sup> gross sei. Der Käufer verlangte eine Entschädigung von Fr. 290 000.– für einen Minderwert. Die kantonalen Instanzen bejahten den Mangel infolge Flächendifferenz von insgesamt 61 m<sup>2</sup> und erkannten darin auch einen Minderwert von knapp Fr. 170 000.–.

Fraglich ist, über welche Art von Fläche sich die Parteien geeinigt hatten. Der Käufer verstand die Fläche als Nettowert, ohne die inneren und äusseren Mauern, der Unternehmer ging von Bruttoflächen aus. Nach dem Vertrauensprinzip durfte der Käufer gutgläubig annehmen, dass es sich bei den Flächenangaben um Nettowerte handelte. Ein Käufer ist grundsätzlich daran interessiert, die verfügbare Fläche zu kennen. Zwar verwies der Vertrag auf die Baubewilligungsunterlagen, welche Pläne mit den Nettowerten enthielten. Doch dies waren für den Käufer, ohne Fachkenntnisse, zu wenig verständlich.

**Unser Rat:** Vergewissern Sie sich immer, über welche Flächen geschrieben oder gesprochen wird. Und, mit einem Abzug von ca. 15% bei der Bruttofläche (BGF) berechnen Sie in etwa die Nettowert. Nähere Erklärungen finden Sie in der SIA-Norm 416 (Flächendefinition).