



KG Berlin schafft Klarheit zu Wohnflächenklauseln in Bauträgerverträgen

02. Juli 2025

KG Berlin, Urt. v. 27.05.2025 – 21 U 44/22

Das KG Berlin hat in seiner kürzlich veröffentlichten Entscheidung klargestellt, dass Wohnflächenklauseln, nach denen sich die Wohnfläche in Abweichung zu § 3 Wohnflächenverordnung (WoFIV) anhand der **Rohbaumaße** bestimmt, AGB-wirksam sind.

Dem Urteil lag folgende Klausel zugrunde:

„ Maßgeblich für die Flächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung, wobei bei der Berechnung die Rohbaumaße zugrunde gelegt und die Flächen ohne Putzabzug ermittelt wurden sowie nichttragende Zwischenwände, Vorwandinstallationen und Treppen übermessen wurden. “

Das KG Berlin führt aus, dass die Klausel weder mehrdeutig sei (§ 305c Abs. 2 BGB) noch eine unangemessene Benachteiligung des Käufers darstelle (§ 307 Abs. 1, 2 BGB). Sinn und Zweck des Abstellens auf Rohbaumaße sei es, beiden Vertragsparteien bereits anhand der Rohbaumaße Klarheit über die Wohnfläche zu verschaffen und nicht erst im fertiggestellten Objekt. Es sei sachgerecht, dass Änderungen aus der Sphäre des Erwerbers bei der Wohnflächenberechnung nicht zulasten des Bauträgers gehen.

Zum Hintergrund der Entscheidung: Beim Bauträgervertrag wird als Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche regelmäßig die WoFIV vereinbart. Diese sieht in § 3 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 und 2, Abs. 4 S. 1 grundsätzlich vor, dass bei Ermittlung der Wohnfläche der **Ausbauzustand** des Objekts maßgeblich ist. Nach Fertigstellung des Rohbaus eingebaute nichttragende Zwischenwände reduzieren somit die Wohnfläche. Insoweit ist die WoFIV für den Bauträger ungünstig, da der finale Ausbauzustand bei Abschluss des Bauträgervertrags regelmäßig noch unbekannt ist. Bekannt sind zu diesem Zeitpunkt lediglich die Rohbaumaße. Um eine Haftung des Bauträgers für Wohnflächenabweichungen zu vermeiden, sollten Bauträgerverträge deshalb vorsehen, dass sich die Wohnfläche in Abweichung zu § 3 WoFIV anhand der Rohbaumaße bestimmt.

Bei Fragen rund um Bauträgervorhaben stehen wir Ihnen als erfahrene Experten gerne zur Verfügung.

> zurück