

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4A\_417/2007 /len

Urteil vom 14. Februar 2008  
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Corboz, Präsident,  
Bundesrichterinnen Rottenberg Liatowitsch, Kiss,  
Gerichtsschreiber Gelzer.

Parteien  
X. \_\_\_\_\_ AG,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Willy Portmann,

gegen

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Burch.

Gegenstand  
Kaufvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergericht des Kantons Luzern, I. Kammer als Appellationsinstanz, vom 10. Juli 2007.

Sachverhalt:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 16. April 2003 kaufte A. \_\_\_\_\_ (nachstehend: Käuferin) für Fr. 492'000.-- von der X. \_\_\_\_\_ AG (nachstehend: Verkäuferin) eine Stockwerkeigentumswohnung in einer Überbauung in B. \_\_\_\_\_. Gemäss Ziff. 5 der Vertragsbestimmungen war die 4 ½ Zimmer-Maisonette-Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss entsprechend dem detaillierten Baubeschrieb vom 15. Februar 2002 und dem Grundrissplan vom 15. Februar 2002 schlüsselfertig zu erstellen. Die Käuferin bestätigte, mit den Verkaufsunterlagen die Aufteilungspläne vom 31. Januar 2002 erhalten zu haben (Ziff. 5.3 und 10 des Kaufvertrages). In diesen Plänen wird angegeben, die Wohnung Nr. 10 habe eine BFG (Bruttogeschossfläche) von 193 m<sup>2</sup>.

B.

Mit Klage vom 19. Mai 2004 machte die Käuferin beim Amtsgericht Sursee unter Vorbehalt einer Mehrforderung gegenüber der Verkäuferin Minderung in der Höhe von Fr. 37'625.-- geltend. Zur Begründung führte die Klägerin an, die Wohnung weise entgegen den Angaben der Beklagten nur eine Bruttogeschossfläche von 146 m<sup>2</sup> auf. Diese Diskrepanz habe die Klägerin als unerfahrene Käuferin nicht erkennen können. Sie sei erst im Sommer 2003 durch einen Bekannten darauf aufmerksam gemacht worden und hätte die Wohnung in Kenntnis der tatsächlichen Fläche nie zum Preis von Fr. 492'000.-- gekauft.

Das Amtsgericht ging davon aus, die Beklagte habe die Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> zugesichert. Diese Zusicherung unterstehe nicht dem Formzwang des Art. 216 OR. Die Kausalität zwischen Zusicherung und Vertragsschluss zu den vereinbarten Bedingungen werde vermutet. Die Vermutung, dass die Angabe einer Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> die Klägerin erheblich in ihrer Entscheidung zum Kauf zu den abgemachten Bedingungen beeinflusst habe, könne die Beklagte nicht widerlegen. Da die tatsächliche Bruttogeschossfläche gemäss gerichtlichem Gutachten bloss rund 151 m<sup>2</sup> betrage, liege ein Mangel vor. Der Minderpreis berechne sich nach der relativen Methode, welche auf dem Gedanken beruhe, dass der Kaufpreis und der Wert der Kaufsache in mangelfreiem Zustand häufig auseinander falle. Gemäss dem gerichtlichen Gutachten betrage der

Wert der mangelhaften Eigentumswohnung Fr. 492'000.--. Der Wert der Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> läge demgemäss bei Fr. 580'000.--. Der geminderte Preis betrage deshalb rund Fr. 417'352.--, was zu einer Minderung von Fr. 74'648.-- führe. Da die Klägerin ihre Forderung bis zum Beweisschluss nicht spezifiziert habe, sei vom ursprünglich eingeklagten Betrag auszugehen. Entsprechend verpflichtete das Amtsgericht die Beklagte mit Urteil vom 10. November 2006, der Klägerin Fr. 37'625.-- nebst 5 % Zins seit 17. Februar 2004 zu bezahlen. Auf Appellation der Beklagten und Anschlussappellation der Klägerin hin bestätigte das Obergericht des Kantons Luzern am 10. Juli 2007 das erstinstanzliche Urteil.

### C.

Die Beklagte erhebt Beschwerde in Zivilsachen mit den Anträgen, das Urteil des Obergerichts vom 10. Juli 2007 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Obergericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

### Erwägungen:

#### 1.

1.1 Auf die Beschwerde kann grundsätzlich eingetreten werden, da sie unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) und Form (Art. 42 BGG) von der mit ihren Anträgen unterliegenden Partei (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht wurde und sich gegen einen von einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 BGG) gefällten Endentscheid (Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von mindestens Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) richtet.

1.2 Die Beschwerde kann wegen Rechtsverletzung gemäss Art. 95 und Art. 96 BGG erhoben werden. Das Bundesgericht prüft grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen; es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu prüfen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen wurden.

#### 2.

2.1 Die Vorinstanz führt aus, in den beiden Aufteilungsplänen D und E vom 31. Januar 2002, die von der Verkäuferin unterzeichnet und vom Notar gestempelt und visiert sind, sei betreffend die klägerische Wohnung 10 als Bruttogeschossfläche 193 m<sup>2</sup> angegeben. Unter Bruttogeschossfläche werde üblicherweise die Wohnungsgrösse inklusive Umfassungswände verstanden. Würden die Flächenmasse der einzelnen Wohnräume gemäss den Aufteilungsplänen zusammengezählt, so ergebe sich eine Fläche von 147 m<sup>2</sup>. Die Aufteilungspläne D und E vom 31. Januar 2002 würden also einen Widerspruch aufweisen. Die Beklagte mache einen Rechnungsfehler geltend. Darauf könne sie sich berufen, wenn die Bruttogeschossfläche wie auch die entsprechenden Berechnungselemente zum Vertragsgegenstand gemacht worden seien. Gemäss der Darlegung in der Klageantwort stünden die Flächenangaben in den Grundrissplänen vom 31. Januar 2002 für die Netto-Wohnfläche. Netto sei aber etwas anderes als brutto. Die vom Gerichtsgutachter errechnete Bruttogeschossfläche von 151.66 m<sup>2</sup> liege denn auch über der Summe von 147 m<sup>2</sup>, die sich aus den Grundrissplänen ergebe. Demach könne nicht von einem Versehen bei der Umrechnung vertraglicher Unterlagen gesprochen werden. Vielmehr liege ein interner versteckter Kalkulationsirrtum seitens der Beklagten vor. Dies lasse auch die von dieser veranlasste Nachkalkulation vermuten, die auch Allgemeinflächen, wie Treppenhausteil und Eingangshallenanteil, umfasse. Eine Berichtigung im Sinne von Art. 24 Abs. 3 OR sei daher ausgeschlossen.

2.2 Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Art. 24 Abs. 3 OR verletzt, indem sie einen Rechnungsfehler verneint habe. Die Differenz zwischen der Nettowohnfläche gemäss Flächenangaben bei den einzelnen Räumen von 147 m<sup>2</sup> und der Bruttogeschossfläche von 151.6 m<sup>2</sup> sei geringfügig. Der Unterschied ergebe sich nur dadurch, dass bei der Bruttogeschossfläche die Grundflächen der Wände mit einbezogen würden. Beim Vergleich der beiden Flächen sei der Rechenfehler eindeutig überprüfbar.

2.3 Gemäss Art. 24 Abs. 3 OR sind blosser Rechnungsfehler zu berichtigen. Ein Rechnungsfehler im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn die Parteien die einzelnen Berechnungselemente zum Gegenstand ihrer Vereinbarung gemacht haben und das rechnermässige Resultat auf einem Fehler beruht. Damit stellt Art. 24 Abs. 3 OR eine Konsensregel dar, die besagt, dass im Abrechnungsverhältnis der Behandlung der einzelnen Rechnungspositionen der Vorrang vor dem

äusserlich erklärten Endresultat zukommt (BGE 116 II 685 E. 2b/bb; 119 II 341 E. 2). Wurde die Berechnungsgrundlage selbst nicht zum Gegenstand der Vereinbarung gemacht, so kommt Art. 24 Abs. 3 OR nicht zur Anwendung. Diesfalls stellt eine falsche Berechnung einen versteckten internen Kalkulationsirrtum dar, der grundsätzlich als unbeachtlicher Motivirrtum zu qualifizieren ist (BGE 116 II 685 E. 2b/bb S. 688; 102 II 81 E. 1; Schwenger, Basler Kommentar, 4. Aufl. N. 31 zu Art. 24 OR; Hans Caspar von der Crone/Urs H. Hoffmann-Nowotny, Wertungsparallelität und Interessenausgleich im Irrtumsrecht, SJZ 104/2008, S. 53 ff., 57).

2.4 Bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche sind zu den Nettoflächen der einzelnen Räume die Grundflächen der Wände hinzuzuzählen. Da diese Flächen in den Aufteilungsplänen nicht angegeben wurden und diese auch keine weiteren Massangaben enthalten, können diese Pläne nicht Berechnungsgrundlage zur Errechnung der Bruttogeschossfläche bilden. Damit hat die Vorinstanz bundesrechtskonform einen blossen Rechnungsfehler im Sinne von Art. 24 Abs. 3 OR verneint.

3.

3.1 Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, für den Fall, dass keine Berichtigung gemäss Art. 24 Abs. 3 OR vorgenommen werde, sei die fehlerhafte Flächenangabe auf einen Erklärungsirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR zurückzuführen, da eine erhebliche Differenz zwischen gewollter und vereinbarter Leistung vorliege.

3.2 Ein Erklärungsirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1-3 OR liegt vor, wenn ein Vertragspartner eine Erklärung abgibt, die nicht seinem Willen entspricht (BGE 110 II 293 E. 5a S. 302). Dies ist anzunehmen, wenn ein Vertragspartner in seine Erklärung das Ergebnis einer intern korrekt vorgenommenen Kalkulation aufnimmt, sich aber dabei verspricht oder verschreibt (Ernst Kramer, Kalkulationsirrtum bezüglich Flächenmass eines Grundstücks? OR 24, AJP 12/1993 S. 1516 f.). Der Erklärungsirrtum betrifft damit nicht die Willensbildung, sondern die Äusserung des fehlerfrei gebildeten Willens (Schwenger, Basler Kommentar, 4. Aufl., N. 2 zu Art. 24 OR).

3.3 Dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Bruttogeschossfläche richtig berechnet hatte und die Angabe von 193 m<sup>2</sup> versehentlich erfolgte, ergibt sich nicht aus dem angefochtenen Urteil. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin als Reaktion auf ihre Mängelrüge am 13. Oktober 2003 eine "Nachkalkulation der Wohnfläche Wohnung 10" zusandte, welche für diese Wohnung eine Bruttogeschossfläche von rund 198 m<sup>2</sup> anführte. Damit hat die Vorinstanz bundesrechtskonform angenommen, es habe kein Erklärungs- sondern ein versteckter Kalkulationsirrtum der Beschwerdeführerin vorgelegen.

4.

4.1 Die Vorinstanz ging davon aus, die Beschwerdeführerin habe der Beschwerdegegnerin zugesichert, dass die Wohnung eine Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> aufweise. Zur Begründung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, eine Zusicherung sei nicht an die Form gebunden, für die das betroffene Geschäft gesetzlich vorgeschrieben oder von den Parteien vereinbart worden sei. Es spiele daher keine Rolle, dass die Aufteilungspläne D und E vom 31. Januar 2002 im beurkundeten Kaufvertrag nicht als Beilage aufgeführt seien. Entscheidend sei, dass darin ausdrücklich auf sie Bezug genommen werde. Damit seien die Aufteilungspläne bzw. die darin angegebene Bruttogeschossfläche zum Vertragsinhalt geworden, auf den die Beschwerdegegnerin habe vertrauen dürfen. Zu beachten sei nämlich, dass die klägerische Wohnung 10 teurer als die gleichgeschossigen und weniger gross deklarierten Wohnungen 11, 12 und 13 zum Verkauf gestanden habe. Wegen ihrer besonderen Form und Verteilung auf zwei Stockwerke springe jedoch nicht ins Auge, dass sie im Grunde kleiner als die Nachbarswohnungen sei. Auf den ersten Blick werde das Treppenhaus wie zur Wohnung 10 zugehörig wahrgenommen. Zudem konzentriere sich der Käufer auf "sein" Objekt. Dies gelte hier umso mehr, als es sich bei den Wohnungen 11 und 12 um 5 ½-Zimmerwohnungen handle und die Klägerin unbestritten auf der Suche nach einer 4 ½-Zimmerwohnung gewesen sei. Die Diskrepanz zur angegebenen Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> sei - zumindest von einem Laien - auch im Rahmen einer Rohbaubesichtigung nicht feststellbar, zumal es um eine zweistöckige Wohnung von letztlich über 150 m<sup>2</sup> gehe. Für die Klägerin habe daher kein Anlass bestanden, die in den Aufteilungsplänen D und E angegebene Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup> in Zweifel zu ziehen.

4.2 Die Beschwerdeführerin rügt, der Begriff der zugesicherten Eigenschaft sei von der Vorinstanz verkannt worden. Bei der fehlerhaften Bruttogeschossfläche in den Plänen der Stockwerkeigentumsbegründung handle es sich nicht um zugesicherte Quantitätsangaben. Auch wenn diese Pläne durch den Verweis im Kaufvertrag zum Vertragsinhalt geworden seien, könne

daraus nicht ohne weiteres abgeleitet werden, die fehlerhafte Bruttogeschossfläche in diesen Plänen sei der Beschwerdegegnerin zugesichert worden. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag seien keine Beilagen aufgeführt, und es werde nicht erklärt, irgendein Plan sei Bestandteil der Urkunde. Es liege auch kein Grundrissplan vor, welcher von den Parteien unterzeichnet worden sei. Es werde lediglich darauf verwiesen, dass die Wohnung nach dem Grundrissplan vollendet werde und die Beschwerdegegnerin die Stockwerkeigentums-Begründungspläne erhalten habe. Zudem habe die Beschwerdegegnerin nicht auf die unzutreffende Flächenangabe vertrauen dürfen, weil sie vor Abschluss des Kaufvertrages die Wohnung habe besichtigen und sich über deren Grösse selbst habe ein Bild machen können und der vereinbarte Preis dem Wert der Wohnung entspreche.

4.3 Ein Kaufgegenstand ist namentlich mangelhaft, wenn ihm vom Verkäufer zugesicherte Eigenschaften fehlen (Art. 197 Abs. 1 OR). Eine Zusicherung liegt nicht nur dann vor, wenn der Verkäufer eine Eigenschaft ausdrücklich "zusichert" oder "garantiert". Vielmehr genügt jede Behauptung, dass die Sache eine bestimmte, objektiv feststellbare Eigenschaft aufweise, wenn der Käufer nach Treu und Glauben auf diese Angabe vertrauen darf (BGE 88 II 410 E. 3c S. 416; vgl. auch BGE 104 II 265 E. 1 und 2 S. 267 f.; Urteil 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005 E. 2.1). Entsprechend hat der Verkäufer eines Grundstücks - unter Vorbehalt anderweitiger Abreden - dem Käufer Ersatz zu leisten, wenn das Grundstück nicht das Mass besitzt, das im Kaufvertrag angegeben ist (Art. 219 Abs. 1 OR). Das Gesetz sieht insoweit eine Ausnahme vor, als der Verkäufer, wenn ein Grundstück nicht das im Grundbuch auf Grund amtlicher Vermessung angegebene Mass besitzt, dem Käufer nur dann Ersatz zu leisten hat, wenn er die Gewährleistung hierfür ausdrücklich übernommen hat (Art. 219 Abs. 2 OR). Diese Bestimmung kommt jedoch auf andere Massangaben, namentlich auf Angaben über das Bauvolumen oder Flächenangaben bei Stockwerkeigentum, welche auf keiner amtlichen Vermessung beruhen, nicht zur Anwendung (BGE 87 II 244 E. 1d S. 248; Honsell, Basler Kommentar, 4. Aufl. N. 5 zu Art. 219 OR). In diesen Fällen ist Art. 197 OR anwendbar, so dass es keiner ausdrücklichen Zusicherung bedarf. Art. 200 Abs. 2 OR sieht vor, dass für Mängel, die der Käufer bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen, der Verkäufer nur haftet, wenn er deren Nichtvorhandensein zugesichert hat. Daraus ist abzuleiten, dass vor Abschluss des Kaufvertrages eine Überprüfung zugesicherter Eigenschaften vom Käufer nicht erwartet werden kann (BGE 81 II 56 E. 2c; Urteil 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005 E. 2.1).

4.4 Im vorliegenden Fall ist bereits daraus, dass im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ausdrücklich auf die Aufteilungspläne vom 31. Januar 2002 verwiesen wird und diese von der Verkäuferin unterzeichnet und vom Notar gestempelt und visiert worden sind, abzuleiten, dass diese Pläne zum Vertragsinhalt wurden. Dazu ist entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin eine ausdrücklich Erklärung, dass diese Pläne integrierender Bestandteil des Kaufvertrages bilden, nicht erforderlich (vgl. dazu die Weisung der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen des Kantons Luzern vom 20. September 1985, LGVE 1985 I Nr. 13 S. 30 f. und Hans Merz, Vertrag und Vertragsschluss, 2. Aufl. 1992, S. 192 f. Rz. 340b). Damit wurden die Flächenangaben vertraglich zugesichert, weshalb die Beschwerdegegnerin grundsätzlich darauf vertrauen durfte, ohne dass sie gehalten war, diese vor Vertragsschluss speziell nachzuprüfen. Von der Beschwerdegegnerin konnte daher nach Treu und Glauben nicht erwartet werden, dass sie die angeführten Netto-Flächen der einzelnen Zimmer addiert, um die Glaubhaftigkeit der definitionsgemäss grösseren Bruttogeschossfläche abschätzen zu können. Ebenso wenig konnte von der Beschwerdegegnerin, welche keine Fachkenntnisse auf dem Baugebiet hat, verlangt werden, dass sie anlässlich der Besichtigung der Wohnung im Rohbau die Brutto-Flächenangabe überprüfte. Die Vorinstanz hat demnach kein Bundesrecht verletzt, wenn sie annahm, diese Flächenangabe sei zugesichert gewesen, und die Beschwerdegegnerin habe darauf vertrauen dürfen.

5.

5.1 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts haftet der Verkäufer nur für zugesicherte Eigenschaften, wenn die Zusicherung den Entschluss des Käufers, die Sache überhaupt oder zu den vereinbarten Bedingungen zu erwerben, kausal war (BGE 87 II 244 E. 1a, mit Hinweisen). Eine solche Kausalität ist bei Zusicherungen zu vermuten, die nach den Erfahrungen des Lebens allgemein geeignet sind, den Käufer in seiner Entschliessung, überhaupt oder doch zu den konkreten Bedingungen zu kaufen, entscheidend zu beeinflussen (BGE 71 II 239 E. 4; Honsell, Basler Kommentar, 4. Aufl. N. 14 zu Art. 197 OR, mit Hinweisen).

5.2 Die Vorinstanz führte sinngemäss aus, beim Kauf von Wohneigentum interessiere - nebst dem Preis - vorab die Anzahl Zimmer und die Gesamt-Wohnfläche. Diese beiden Kriterien fänden sich denn auch in fast jedem Immobilieninserat der Tagespresse oder des Internets. Erst in zweiter Linie

sei in der Regel - neben der Situierung der Wohnung (Erdgeschoss oder Attika, Süd- oder Westseite) - die Grösse einzelner Räume von Interesse. Es gebe Käufer, die Wert auf ein möglichst grosses Wohn-/Esszimmer legten, während andere das Augenmerk auf die Grösse der Schlafzimmer richteten. Insoweit bildeten die Flächenmassangaben der einzelnen Wohnzimmer primär Orientierungshilfe. Es sei daher nicht anzunehmen, die Beschwerdegegnerin habe beim Kauf der Wohnung allein auf die Flächenangaben bezüglich der einzelnen Zimmer abgestellt. Die Beschwerdeführerin habe die natürliche Vermutung, die angegebene "Gesamt-Wohnfläche" sei beim Kauf von Wohneigentum regelmässig von Bedeutung, in concreto nicht zu zerstören vermocht.

5.3 Die Beschwerdeführerin rügt, diese Annahme verstosse gegen Bundesrecht, soweit sie auf allgemeiner Lebenserfahrung beruhe. Dieser widerspreche, dass beim Kauf einer Wohnung die Gesamtwohnfläche interessiere und die Flächenangaben der einzelnen Wohnräume primär Orientierungshilfe böten. Ein Interessent für eine Wohnung könne sich gestützt auf Flächenangaben in Inseraten nur ein ungefähres Bild von der Grösse der Wohnung machen, da die Flächenberechnungen teilweise sehr unterschiedlich seien. Habe er die Wohnung einmal besichtigt, interessierten ihn die Flächen der einzelnen Räume mehr als die gesamte Geschossfläche. Der Kaufinteressent, dem ein Plan mit den Flächenangaben für alle Räume vorliege, könne diese auf einfache Weise selbst nachmessen. Demnach seien für einen Kaufinteressenten die Flächen der einzelnen Räumen von grösserer Bedeutung als die Bruttogeschossfläche, von der er nicht wisse, wie sie genau definiert werde. Wenn ein Käufer einer Wohnung die Diskrepanz der Wohnfläche der einzelnen Räume zur Bruttogeschossfläche im Rahmen einer Rohbaubesichtigung nicht feststellen könne, sei dies nur dadurch zu erklären, dass die Bruttogeschossfläche weniger wichtig sei als die Massangaben zu den einzelnen Räumen. Somit sei die Schlussfolgerung der Vorinstanz, welche sie aus der allgemeinen Lebenserfahrung abgeleitet hat, nicht haltbar. Bezeichnenderweise spreche die Vorinstanz bezüglich der natürlichen Vermutung nicht mehr von Bruttogeschossfläche, sondern benutze den erst recht unklaren Begriff der "Gesamt-Wohnfläche".

5.4 Folgerungen, die ausschliesslich auf die allgemeine Lebenserfahrung gestützt werden, können vom Bundesgericht als Rechtsfragen überprüft werden (BGE 133 V 477 E. 6.1 S. 485; 132 III 715 E. 2.3, je mit Hinweisen).

5.5 Gestützt auf die allgemeine Lebenserfahrung traf das Bundesgericht folgende Annahmen: Bei einem Kauf eines Occasionswagens sei die Zahl der gefahrenen Kilometer für den Käufer regelmässig von Bedeutung (BGE 71 II 239 E. 4 S. 241). Angaben über das Bauvolumen eines Wohnhauses seien geeignet, die Preiswürdigkeit der Kaufsache zu beeinflussen (BGE 87 II 244 E. 1e S. 248 f.). Der Mietzins einer Wohnung hänge von deren Grösse, insbesondere der Zimmerzahl und der bewohnbaren Fläche, ab. Die eine wie die andere Angabe sei daher geeignet, den Entscheid eines Interessenten über den Vertragsschluss und dessen Bedingungen zu beeinflussen (BGE 113 II 25 E. 1b S. 28).

5.6 Entsprechend dieser Rechtsprechung ist anzunehmen, dass auch Angaben über die Bruttogeschossfläche einer Wohnung geeignet sind, eine Kaufentscheidung zu beeinflussen, zumal diese Fläche den objektiven Wert der Wohnung massgeblich mitbestimmt. Solche Flächenangaben finden sich denn auch häufig in Ausschreibungen von Wohnungen bzw. Immobilien. Die Vorinstanz hat daher - unabhängig vom von ihr verwendeten Begriff - kein Bundesrecht verletzt, wenn sie von der natürlichen Vermutung ausging, die Angabe der Bruttogeschossfläche sei für den Kauf kausal gewesen.

6.

6.1 Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe bei der Beurteilung der Kausalität der Zusicherung zum Vertragsschluss die Umstände des vorliegenden Einzelfalls nicht beachtet und damit eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen. Diese Umstände seien mit dem Sachverhalt in BGE 87 II 244 bezüglich der Kubikmeteranzahl nicht vergleichbar, da der Fehler betreffend die Bruttogeschossfläche aufgrund der Massangaben bei den einzelnen Räumen auf einfache Weise durch jeden Laien sofort erkannt und aufgedeckt werden können. Auch ein Laie könne feststellen, dass bei einer Wohnung mit einer tatsächlichen Bruttogeschossfläche von 151,6 m<sup>2</sup> die Angabe einer solchen Fläche 193 m<sup>2</sup> nicht stimmen könne, da ein Mindermass von 22 % auch einem Laien sofort auffalle. Wenn er dies nicht beurteilen könne, obwohl ihm die Flächen der einzelnen Räume zur Verfügung stünden, könne daraus nur abgeleitet werden, dass die Flächenangabe für ihn beim Kaufentschluss bedeutungslos sind, weil er die Wohnung besichtigt und deren Grössen aufgrund der Besichtigung beurteilen kann. Die Beschwerdegegnerin habe sich

offenbar unter der Bruttogeschossfläche nichts vorstellen können, da sie erst nach längerer Zeit durch einen Bekannten zufälligerweise darauf hingewiesen worden sei. Im Gegensatz zu BGE 87 II 244 sei während den Vertragsverhandlungen und bei Vertragsabschluss nie über die Fläche der Wohnung gesprochen worden. Zudem könne der vorliegende Fall mit dem Kauf eines Autos mit einer höheren als der zugesicherten Kilometerzahl nicht verglichen werden, da insoweit ein erheblicher Minderwert vorliege. Vorliegend habe jedoch der von der Beschwerdegegnerin bezahlte Preis dem Wert der Wohnung mit der effektiven Bruttogeschossfläche entsprochen. Die Annahme der Vorinstanz, die angegebene Bruttogeschossfläche hätte den Kaufentscheid der Beschwerdegegnerin beeinflusst, sei demnach willkürlich und verstosse gegen Art. 9 BV.

6.2 Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid nur wegen Willkür auf, wenn er im Ergebnis unhaltbar ist (BGE 133 I 149 E. 3.1 S. 153 mit Hinweisen). Zudem steht dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Beweiswürdigung ist daher nur willkürlich, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, indem es zum Beispiel offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht oder erhebliche Beweise übersieht (BGE 129 I 8 E. 2.1. S. 9; 120 Ia 31 E. 4b S. 40, mit Hinweisen).

6.3 Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass gemäss der Schätzung des Gerichtsexperten der bezahlte Preis dem Wert der übertragenen Wohnung entsprach, nicht zwingend, dass die Unrichtigkeit der angegebenen Bruttogeschossfläche von der Beschwerdegegnerin erkannt wurde, da möglich ist, dass sie von einem besonders günstigen Kaufpreis ausging. Auch ist nicht unhaltbar anzunehmen, sie hätte bei ihrer Besichtigung der Wohnung die Unrichtigkeit der Angabe bezüglich der Bruttogeschossfläche nicht erkannt. Diese Fläche ist gemäss der zutreffenden Annahme der Vorinstanz insbesondere bei einer Aufteilung der Wohnung auf mehrere Etagen durch einen Laien nicht ohne weiteres abschätzbar. Zudem konnte eine Überprüfung anhand der Flächen der einzelnen Zimmer nicht erwartet werden (vgl. E. 4.4 hiervor). Entsprechend hat das Bundesgericht bezüglich der zugesicherten Bauvolumen angenommen, dass der Käufer das Haus besichtigte und von dessen Aussehen beeindruckt worden sein möge, ändere nichts daran, dass die unzutreffende Angabe geeignet gewesen sei, die Preiswürdigkeit der Kaufsache zu beurteilen (BGE 87 II 244 E. 1e S. 249). Auch in jenem Fall wurde der Käufer erst nach dem Kauf durch einen Dritten auf den Unterschied zwischen dem zugesicherten und dem wirklichen Rauminhalt aufgeklärt. Zwar trifft zu, dass in jenem Fall die Parteien über den Rauminhalt gesprochen haben. Jedoch kann eine Zusicherung auch ohne vorgängige Diskussion darüber für den Kaufentscheid kausal sein. Die Vorinstanz ist somit nicht in Willkür verfallen, wenn sie annahm, die Beschwerdeführerin habe die vermutete Kausalität zwischen der Zusicherung und dem Vertragsschluss zu den vereinbarten Bedingungen nicht widerlegen können.

7.

7.1 Alsdann macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe in der Appellationsschrift zum Beweisthema, ob die Angabe der Bruttogeschossfläche den Kaufentscheid der Beschwerdegegnerin wirklich beeinflusste, ihre Befragung als Partei beantragt. Durch die Nichtabnahme dieses Beweismittels habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 BV verweigert.

7.2 Die Beschwerdeführerin hat jedoch auf die Durchführung der Appellationsverhandlung und damit auch auf die Parteibefragung verzichtet. Damit ist insoweit eine Verletzung von Art. 29 BV zu verneinen.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), welche überdies zu verpflichten ist, der Beschwerdegegnerin nach Massgabe des Tarifs des Bundesgerichts die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und der Obergericht des Kantons Luzern, I. Kammer als Appellationsinstanz, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. Februar 2008

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Corboz Gelzer