

Falsche Wohnflächenangaben – unwissenden Privatverkäufern drohen hohe Schadensersatzforderungen

Niederkrüchten, März 2017. Viele private Verkäufer glauben, den Immobilienverkauf angesichts des Zinsniveaus und der hohen Nachfrage ohne Makler realisieren zu können. Doch auf professionelle Hilfe eines Fachmanns zu verzichten, kann den Privatverkäufer teuer zu stehen kommen. Der qualifizierte Makler und Immobilienfachwirt (IHK) Stefan Höttges aus Niederkrüchten zeigt die Risiken und gibt wertvolle Experten-Tipps.

Im November 2015 entschied der Bundesgerichtshof, dass bei Mieterhöhungen ab sofort ausschließlich die tatsächliche Wohnfläche als objektiv nachvollziehbares und vergleichendes Kriterium rechtsgültig ist (BGH, VIII ZR 266/14). Damit kippte der BGH die bisherige Regelung, wonach die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche bis zu 10% von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen darf. Durch den Wegfall der 10% Regelung erhält die korrekte Wohnflächenberechnung eine noch größere Bedeutung, denn es ist zu erwarten, dass die korrekte Wohnfläche nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern sukzessive auch bei der Nebenkostenabrechnung, bei Neuvermietungen und beim Verkauf zum Tragen kommen wird (Kostenschlüssel der Nebenkostenabrechnung, Mieteigentumsanteile bei nach WEG aufgeteilten Wohnobjekten, usw.).

„Bereits jetzt ist es so, dass die Verkäufer für die Fläche haften, d.h. entspricht die Wohnflächenangabe nicht der tatsächlichen Wohnfläche droht dem Verkäufer eine Schadensersatzforderung“, berichtet Stefan Höttges. Neben einer Minderung des Verkaufspreises kommen auf den Verkäufer im Schadensersatzfall weitere Kosten zu. So muss er die Finanzierungs- und Notarkosten sowie die Steuern, die der Käufer auf den höheren Kaufpreis gezahlt hat, ausgleichen.

Wie kommt es zu fehlerhaften Wohnflächenberechnungen?

Stichproben zeigen immer wieder, dass 90% der Flächenangaben von Bestandsimmobilien fehlerhaft sind. Diese Fehler entstehen, weil Flächen aus Bauanträgen oder alte Mietvertragsangaben herangezogen werden, die gegebenenfalls ohne Zugrundelegung einer Berechnungsverordnung ermittelt wurden.

„Die eigentliche Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Praxis meist über die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die im Jahr 2004 in Kraft getreten ist, mitunter wurde die Wohnfläche z. B. aber noch nach der 1983 außer Kraft getretenen DIN Norm 283 ermittelt“, erklärt Stefan Höttges. *„Dies ist korrekt, solange die Berechnungsgrundlage bekannt und als Vertragsgrundlage festgehalten wurde.“*

Grundfläche ist nicht gleich Wohnfläche

„Die Wohnflächenverordnung schreibt vor, welche Berechnungsmaßstäbe für Tür- und Fensterrahmen, Treppen, Öfen, Einbaumöbeln, Schrägen, Raumhöhen sowie Schornsteine, Pfeiler, Säulen, Vormauerungen und Nischen anzuwenden sind. Auch bei Kellerräumen, Garagen, Terrassen und Balkonen, geheizten oder ungeheizten Wintergärten und Schwimmbädern, Waschküchen und Heizungsräumen sind Abschläge zwischen 0 bis 100% von der Grundfläche vorzunehmen“, erläutert Stefan Höttges.

Als Privatverkäufer kann man da schnell an seine Grenzen und aus Unkenntnis zu einer inkorrekten Quadratmeterangabe gelangen. Für eine fehlerhafte oder unvollständige Angabe ist man voll und ganz haftbar. Auch die beim Immobilienverkauf ausgeschlossene Gewährleistung schützt nicht vor Schadensersatzansprüchen, sofern die Fläche als Vertragsgegenstand angenommen wurde.

Seriöse Makler übernehmen das Risiko für den Privatverkäufer

Wie kann sich der Verkäufer nun am besten vor teuren Schadensersatzansprüchen schützen und sicherstellen, dass in seinem Exposé und dem Miet- oder Kaufvertrag die korrekte Wohnfläche angegeben ist?

Am sichersten ist es für Eigentümer, den Verkauf nicht in Eigenregie durchzuführen, sondern einen Fachmann zurate zu ziehen. Ein guter Makler ist bestens mit den Berechnungen der Wohnfläche vertraut und wird diese korrekt ausführen. Ein Tipp: Ein seriöser Makler ist außerdem daran zu erkennen, dass er das Risiko bei der Flächenangabe selbst trägt und nicht auf den Kunden abwälzt.

„Der Makler bietet dem Kunden eine Rechtssicherheit, die der Privatverkäufer allein nicht gewährleisten kann“, so der Immobilienfachwirt (IHK) Stefan Höttges.