

Sachverständigenbüro Ivonne Martin
Pfarrgasse 16
72218 Wildberg-Effringen
www.sv-martin.de
sv-martin@gmx.de

Fehlerhafte Angaben zur Wohnfläche Unwissenden Privatverkäufern drohen erhebliche Schadensersatzforderungen

Wildberg, 08. Februar 2023. Viele private Verkäufer sind der Auffassung, den Immobilienverkauf angesichts des Zinsniveaus und der vermeintlichen Kostenersparnis ohne Makler realisieren zu können. Auf professionelle Hilfe eines „Fachmanns“ zu verzichten, kann den Privatverkäufer jedoch teuer zu stehen kommen. Die Sachverständige für Immobilien und Kooperationspartnerin der Wüstenrot Immobilien GmbH, Ivonne Martin, aus Wildberg zeigt die Risiken und gibt wertvolle Experten-Tipps.

Bereits im November 2015 entschied der Bundesgerichtshof, dass bei Mieterhöhungen ausschliesslich die tatsächliche Wohnfläche als objektiv nachvollziehbares und vergleichendes Kriterium rechtsgültig ist (BGH, VIII ZR 266/14). Damit kippte der BGH die vorherige 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. Die korrekte Wohnfläche kommt nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern auch bei der Nebenkostenabrechnung, bei Neuvermietungen sowie beim Verkauf zum Tragen. „Die Verkäufer haften für die Flächenangaben. Entspricht die Wohnflächenangabe nicht der tatsächlichen Wohnfläche droht dem Verkäufer eine Schadenersatzforderung“, berichtet Ivonne Martin. Neben einer Minderung des Verkaufspreises kommen auf den Verkäufer im Schadenersatzfall 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 zwischen 80% und 90% der Flächenangaben von Bestandsimmobilien fehlerhaft sind. Diese Fehler entstehen, weil Flächen aus Bauanträgen oder alten 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 aber noch nach der 1983 außer Kraft getretenen DIN-Norm 283 ermittelt“, erklärt Ivonne Martin. „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, Einbaumöbel, 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 Ivonne Martin.

Als Privatverkäufer kann man da nachvollziehbarer Weise 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.

Sachverständige und auch versierte Makler reduzieren das Risiko

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 Fachleute / Sachverständige zurate zu ziehen. Auch ein qualifizierter Makler ist bestens mit den Berechnungen der Wohnfläche vertraut und wird diese korrekt ausführen.

„Qualifizierte Makler bieten dem Kunden eine Rechtssicherheit, die der Privatverkäufer allein schlicht nicht gewährleisten kann. Auch die Begleitung des Verkaufs einer Immobilie durch entsprechend qualifizierte Sachverständige kann ein Lösungsweg sein“, so Ivonne Martin und weiter „gerne stehe ich als Maklerin im Verbund mit der Wüstenrot Immobilien GmbH oder als Sachverständige für Immobilien für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.“