

? wie geht man beim hauskauf mit fehlerhaften flächenangaben um ?

frage:

wir stehen vor dem kauf eines miethauses mit insgesamt 16 vermieteten wohnungen in landshut. den verkaufsunterlagen des maklers sind mehrere kopien von alten grundrissen und eine handschriftliche berechnung des ursprünglichen vorbesitzers mit flächenangaben zu den wohnungen beigefügt. aufgrund dieser angaben und einer mietschätzung haben wir unsere wirtschaftlichkeitsberechnung für die finanzierung gemacht. wir konnten nur drei wohnungen besichtigen, die anderen waren nicht zugänglich, seien aber gleich. uns kamen die räume kleiner vor als gezeichnet, es gab auch wände, die nicht eingezeichnet waren. der makler sagt, die sachen hat er vom eigentümer bekommen, er kann natürlich keine gewähr übernehmen. uns wundert, daß alle balkone und terrassen miteingerechnet sind, aber dies sei auch mit den mietern so vereinbart. das haus ist nicht billig, aber sehr schön, es gibt auch anscheinend mehrere andere interessenten. wir müssen uns bis kommenden freitag entscheiden, sonst gibt es der eigentümer an einen anderen interessenten. sollen wir das haus lieber schnell kaufen?

antwort:

grundsätzlich haben sie mit ihren bedenken recht, wenn sie sich unter diesen umständen unter druck gesetzt und verunsichert fühlen. sie sollten bei den angaben des maklers auf einer feststellung der wohnfläche nach der zweiten berechnungsverordnung bestehen, der makler haftet dann selbstverständlich für seine angaben. der kaufpreis dürfte bei mehreren millionen liegen, der aufwand für die erstellung von gültigen bestandsplänen und einer flächenberechnung dürfte nur einen bruchteil der maklerprovision betragen. falls sich der eigentümer oder der vermittler nicht bereit erklärt, die pläne und das aufmaß von einem fachmann machen zu lassen oder die kosten zu übernehmen, sollten sie sich überlegen, dieses selbst zu veranlassen oder von dem kauf abstand zu nehmen. auch an anderer interessent wird nicht unter diesen umständen zu einem abschluß kommen. grundsätzlich dürfen wir anmerken, daß für die vermietung andere umstände gelten als für den anstehenden verkauf der immobilie. damit sie als neuer eigentümer vor überraschungen sicher sind, einige grundsätze zur berechnung der wohnfläche:

- sobald eine terrasse überdacht ist, zählt sie zur wohnfläche, nicht überdachte und umschlossene balkone werden zu einem 1/3 bzw. ? angerechnet.

- bei aufenthaltsräumen unter der dachschräge gilt: flächen unter einem meter lichter höhe werden nicht mitgerechnet, bis zu zwei metern höhe zählen sie zur hälfte, nur darüber voll. lassen sie sich also nicht blenden von einer hohen grundfläche !

- treppen mit mehr als drei stufen sind von der wohnfläche abzuziehen, alle flächen mit zwei meter höhe sind mitzurechnen, auch solche unter der treppe.

- waschräume, trocken- und heizungsräume, abstellräume außerhalb der wohnung und garagen gelten grundsätzlich nicht als wohnräume und zählen nicht zur wohnfläche nach der zweiten berechnungsverordnung.

- arbeitszimmer zählen in voller größe als wohnfläche, da sie auch anders genutzt werden können.

- die tatsächliche nutzung eines raumes muß nicht der genehmigten entsprechen, lassen sie sich unbedingt einen plansatz der genehmigten pläne zeigen, nehmen sie ggf. mit vollmacht des eigentümers einsicht bei der genehmigungsbehörde. befragen sie einen architekten vor dem kauf über eine nachträgliche genehmigungsfähigkeit und über weiteres zugesichertes baurecht.

- bei angaben zu oft nur scheinbar niedrigen qm-preisen sollten minderwertige flächen auch entsprechend abgewichtet sein.