



Falsche Wohnflächenangaben beim Immobilienverkauf

Alexander Stapp erklärt, warum unwissenden Privatverkäufern hohe Schadensersatzforderungen drohen können

Viele Eigentümer 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. Immobilienmakler Alexander Stapp aus Nürtingen 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 Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen darf", so Immobilienexperte Alexander Stapp. Durch den Wegfall der 10-Prozent-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.

"Bereits jetzt haften die Verkäufer für die Fläche und entspricht die Wohnflächenangabe nicht der tatsächlichen Wohnfläche, droht eine Schadensersatzforderung", berichtet Alexander Stapp. Neben einer Minderung des Verkaufspreises kommen auf den Verkäufer im Schadensersatzfall die Finanzierungs- und Notarkosten sowie die Steuern, die der Käufer auf den höheren Kaufpreis gezahlt hat, zu.

Stichproben zeigen immer wieder, dass 90 Prozent der Flächenangaben von Bestandsimmobilien fehlerhaft sind, 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 Alexander Stapp. "Dies ist korrekt, solange die Berechnungsgrundlage bekannt und als Vertragsgrundlage festgehalten wurde."

Die WoFIV 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 Prozent von der Grundfläche vorzunehmen. Privatverkäufer können da aus Unkenntnis schnell zu einer falschen 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.

Am sichersten ist es für Eigentümer, den Verkauf nicht in Eigenregie durchzuführen, sondern einen Fachmann zurate zu ziehen. Seriöse Makler wie Alexander Stapp sind bestens mit den Berechnungen der Wohnfläche vertraut, werden diese korrekt ausführen, tragen das Risiko bei der Flächenangabe selbst und wälzen es nicht auf den Kunden ab. "Der Makler bietet dem Kunden einfach eine Rechtssicherheit, die der Privatverkäufer allein nicht gewährleisten kann."

Weitere Infos wie zum Beispiel auch zu Wohnung Nürtingen , Nürtingen Wohnung , Immobilien Nürtingen und mehr sind auf <https://www.alexanderstapp.de> erhältlich.

Pressekontakt

wavepoint GmbH & Co. KG

Frau Lisa Petzold-Sauer
Moosweg 2
51377 Leverkusen

wavepoint.de
info@wavepoint.de

Firmenkontakt

ALEXANDER STAPP | Immobilien

Herr Alexander Stapp
Gerberstr. 34
72622 Nürtingen

alexanderstapp.de
info@alexanderstapp.de

Bereits seit 2008 ist der diplomierte Betriebswirt Alexander Stapp mit seinem eigenen Immobilienunternehmen selbstständig und vermittelt seither im Nürtinger Raum verantwortungsvoll und erfolgreich Immobilien. Eines der Hauptstandbeine besteht im Verkauf von Grundstücken und Wohnraum. Die Basis für die facettenreiche tägliche Arbeit bildet die Verbindung von umfassender fachlicher Qualifikation und ausgeprägten menschlichen Kompetenzen wie Empathiefähigkeit, Menschenkenntnis und Aufmerksamkeit. Einen besonderen Schwerpunkt legt Alexander Stapp auf ausgefeilte Vermarktungsstrategien, wobei Design und Marketing sowie Ästhetik und Kreativität eine zentrale Rolle spielen.