

Fallen beim Hauskauf: **Die Wohnflächen-Manipulation**

Wer bedenkt, dass ein Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.000 und 3.500 EUR im Verkauf erbringt, wird verstehen, dass gelegentlich Verkäufer versuchen, die Wohnfläche etwas zu erhöhen. Verdächtig ist es, wenn z. B. die Baupläne des Objektes verschwunden sind.

Gern werden die Keller wohnlich gestaltet und als Wohnfläche deklariert. Nach der Landesbauordnung gibt es jedoch klare Definitionen, wann eine Fläche nur Nutzfläche (z.B. Kellerfläche) wird und wann sie Wohnfläche ist.

Die korrekte Anrechnung von z.B. Terrassen, Balkonen und Dachschrägen ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Die Grundrisse sind in jedem Fall kritisch zu prüfen. Bei geringsten Zweifeln an der wirklichen Fläche sollte ein exaktes Aufmaß mit Erstellung von CAD-Plänen erfolgen. Die Kosten für Pläne über ca. 200 qm Bruttogrundfläche betragen etwa 500 EUR und sind – bei nur einem Quadratmeter gekaufter Wohnfläche

weniger (z.B. 2.500 EUR geringerer Kaufpreis) schnell kompensiert. Auch bestehen die Baufinanzierer zunehmend auf der Vorlage einer Wohnflächenberechnung.

Wie kritisch die Wohnfläche beim Hauskauf zu betrachten ist, zeigen die Erfahrungen der bundesweit durchgeführten Hausinspektionen und Werteschätzungen der Fruhwirth KG. Hausinspektionen sind Vor-Ort-Begehungen zur Schadenermittlung durch einen Baugutachter inkl. Erstellung eines schriftlichen Berichtes über die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen. Dieser Bericht weist detailliert die zu erwartenden Kosten aus, um das Objekt wieder in den ordnungsgemäßen und funktionalen Zustand zu versetzen.

Thomas F. Fruhwirth, Inhaber der Fruhwirth Gebäudedaten KG, gibt folgende Tipps:

■ Ohne Grundrisse aller Geschosse und den Nachweis über die Grundstücksgröße geht nichts.



Dachschrägen dürfen erst ab 1 Meter Höhe zu 50 % als Wohnraum angerechnet werden!

■ Wer keine Grundrisspläne es bei der Finanzierung leichter. Lassen Sie sich für nachträglich errichtete Anbauten, Schuppen und Wintergärten die Baugenehmigung und die Bauabnahmeprotokolle zeigen. Schwarzbauten haben keinen Bestandsschutz und in der Wertermittlung den Wert NULL. Auch kann die Bauaufsicht den Abriss verlangen.

■ Keller mit 2,10 m Höhe oder Dachschrägen unter 1 m sind keine Wohnfläche. Mit einer Wohnflächenberechnung stehen Sie auf der sicheren Seite.

■ Mit einer aktuellen Wohnflächenberechnung haben Sie

Weitere Informationen gibt es auch im Internet unter: www.hausinspektor.de

Kontakt:

service@hausinspektor.de

Tel.: 069-707 903 97

Fax: 01803-551 870 799

www.hausinspektor.de

Fruhwirth Gebäudedaten KG, Butzbacher Str. 46, 60389 Frankfurt
GF: Thomas F. Fruhwirth, Handelsregister Frankfurt/M, HRA 29248