

Der Wohnflächen-Trick

Eng verwandt mit dem Katalog-Trick ist unser Wohnflächen-Trick.

Sie sehen einen wunderschönen Hauskatalog vor sich, stellen in Gedanken schon Ihre Couch auf. Immerhin haben Sie ja einen Festpreis in Höhe von 120.000,- €, schlüsselfertig, für 120 m² Wohnfläche. Geübte Rechner erkennen sofort: Das sind verdauliche 1000€/m² Wohnfläche. Nicht schlecht, könnte man meinen. Jetzt hoffe ich für Sie nur, dass Sie vor dem Möbelkaufen noch einen Architekten haben, der Ihnen eine vernünftige Raumplanung gibt. Denn spätestens dann erkennen Sie, dass Ihre 4 m Eck-Couch aus feinstem Nappa-Leder weit mehr Platz einnimmt, als zunächst vermutet.

Na prima und wieso das, fragen Sie sich?

Jetzt wird's spannend:

Zurzeit kursieren zwei, ja sogar drei Regelungen zur Wohnflächenberechnung: Die Wohnflächenverordnung (WoflV), die DIN-Norm 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ und gelegentlich die veraltete DIN 283 zur Wohnflächenberechnung.

Während beim geförderten Wohnungsbau die WoflV zwingend anzuwenden ist, bleibt es dem Bauunternehmer bei nicht geförderten Bauvorhaben mehr oder weniger freigestellt, welche Berechnungsgrundlage er wählt.

Dabei wird bei der Vorlage des Grundrisses häufig nicht einmal die Art der Berechnungsgrundlage angegeben.

Die Einzelheiten der einzelnen Verordnungen würden den Rahmen dieses E-Books sprengen, wichtig dabei ist Folgendes:

Die Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der DIN 277 kommt meist zu höheren m²-Zahlen „Nutzfläche“ und ist deshalb bei Bauunternehmern sehr beliebt.

Die neue DIN 277 ist zudem sehr kompliziert: Sie unterscheidet zwischen Hauptnutzfläche (z.B. Wohnzimmer), Nebennutzfläche (z.B. Bad), Funktionsfläche (z.B.

Heizraum) und Verkehrsfläche (z.B. Treppen). Unterschiede zwischen der WoflV und der DIN 277 ergeben sich vor allem bei Dachschrägen, Treppen, Loggien, Balkonen und Terrassen.

Ein paar Beispiele:

1.

Flächen unter Dachschrägen zwischen 1 und 2 m Höhe sind nach der WoflV zur Hälfte anzurechnen, nach der DIN 277 sind die gesamten Grundflächen dieser Dachschrägen als Nutzfläche anzugeben, aber separat auszuweisen.

2.

Kellervorratsräume z.B. werden nach DIN 277 als Nutzfläche ausgewiesen, nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dürfen sie der Wohnfläche nicht zugeordnet werden.

3.

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind nach WoflV zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte als Wohnfläche anzurechnen, nach DIN 277 gehören diese Flächen zu den Nutzflächen, müssen aber separat ausgewiesen werden.

4.

Die Flächen von Dachböden (Spitzböden) werden nach WoflV nicht angerechnet, bei der DIN 277 dagegen voll.

Nicht selten ist von "Wohnflächen nach DIN" oder von „Wohn/Nutzfläche“ die Rede. Diese Aussagen sind bei Neubauten nicht nur irreführend sondern auch falsch! Die häufigste Aussage zu Flächen bezieht sich auf "Netto-Grundfläche" nach DIN 277.

Die separate Ausweisung der Flächen fehlt meist völlig.

Die Intransparenz für den Laien ist enorm, ein Vergleich sehr schwierig.

Die Angaben für das gleiche Haus können deshalb stark schwanken, je nach verwendetem Rechenverfahren.

Der Bundesgerichtshof (Urteil v. 11.07.1997 -V ZR 246/96-) fällte hierzu ein interessantes Urteil, in dem

es um eine erworbene Eigentumswohnung ging, die mit einer unrichtig dargestellten Wohnfläche im Prospekt des Bauträgers zum Verkauf angeboten wurde:

Das Gericht bejahte in seiner Entscheidung die Ansprüche des Käufers gegen den Bauträger nach den Grundsätzen der Prospekthaftung (Minderungsrecht und Schadensersatz), da die im Prospekt angegebene (falsche) Wohnraumgröße zum Bestandteil des Notarvertrages und damit für den Bauträger verbindlich wurde.

Mein Tipp:

Prüfen Sie beim Vergleich mehrerer Hausanbieter die.....