Konfliktfeld Wohnflächenberechnung

Bernd Täffner

Bernd Täffner ist Sachverständiger aus Worms und als IVD-Mitglied auf vielen Veranstaltungen des Verbands präsent. Er referierte in der Vergangenheit u.a. zu Mängeln an Altbauten, zur Bewertung von Immobilien mittels Schätzung und zur Preisentwicklung am Immobilienmarkt seiner Heimatstadt. Doch kein Thema beschäftigt ihn derzeit mehr als die Flächenberechnung von Wohnimmobilien. Wir haben nach den Gründen gefragt.

Herr Täffner, eigentlich ist die Berechnung von Flächen ja eine mathematisch eindeutige Sache. Wo wird es aber im Zusammenhang mit Wohnimmobilien problematisch?
Theoretisch ja. Flächen lassen sich in der einfachsten Form aus Länge mal Breite berechnen. Bei einfachen Flächen ist das alles kein Problem. Aber es gibt oft knifflige Fälle, bei denen räumliches Denken und geometrische Kenntnisse gefragt sind. Dies geschieht dann, wenn besondere geometrische Formen erkannt, gemessen und berechnet werden sollen. In einigen Ausnahmefällen müssen diese Formen zunächst konstruiert werden. Ein Beispiel dafür ist der Schnittpunkt zweier ineinanderlaufender Dachschrägen, wie dies bei Wohnräumen in der Hausecke eines Walmdaches regelmäßig der Fall ist.

Die wichtigste Frage im Zusammenhang mit Wohnflächen ist allerdings bisher nicht geklärt: Sind diese streng geometrisch zu sehen oder doch eher nutzungsorientiert? Beispiel: In den einschlägigen Regelwerken werden Balkone in der Regel mit 0,25, in Ausnahmefällen bis 0,5 ihrer Grundfläche, der Wohnfläche hinzugerechnet.

Hier beginnt bereits der Ermessensspielraum und die damit verbundene Unsicherheit.

Gibt es einen aktuellen Anlass, dass Sie sich gerade jetzt mit dem Thema beschäftigen?
Mein Büro erhält vermehrt Anfragen zu Gutachten über die Wohnfläche. In der Regel geht es um die Abweichung der vereinbarten Wohnfläche von der Ist-Wohnfläche. Aber auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse spielt die Wohnfläche selbstverständlich eine wichtige Rolle. Liegen keine oder nur unplausible Unterlagen über die Wohnfläche vor, ist es auch bei der Ermittlung von Grundstückswerten dem Sachverständigen angeraten, im Einzelfall selbst ein Aufmaß durchzuführen und die Wohnfläche zu berechnen.

Wenn wir Sie richtig verstanden haben, ist die Wohnflächenberechnung die Grundlage für die Vergleichbarkeit von verschiedenen Wohnungen im Hinblick auf deren Größe. Die Ergebnisse fließen dann wiederum unter anderem in die Mietspiegelerstellung und in die Preisfindung ein. Welche Konsequenzen befürchten Sie?
Im Hinblick auf deren Größe, sofern es um die Fläche geht. Das zweite Größenkriterium ist ja bekanntlich die Anzahl der Zimmer. Messen heißt vergleichen – hier möchte ich ein wenig weiter ausholen. Schauen wir uns die Entstehung eines Mietpreisspiegels an. Hauseigentümer werden angeschrieben und mittels beigelegtem Fragebogen um verschiedene Auskünfte gebeten. Entschließt sich der Hauseigentümer zur Mitarbeit, trägt er die ihm bekannten Daten, also auch die Wohnfläche, in den Fragebogen ein und schickt diesen zurück. Aus der Vielzahl der eingegangenen Fragebögen wird dann der Mietpreisspiegel erstellt. Plausibilitätsprüfungen werden nur selten durchgeführt. Die Erfahrung zeigt, dass viele Angaben zur Wohnfläche, insbesondere bei Wohnungen in Dachgeschossen, einer Überprüfung nicht standhalten. Kommt es nun zu einem gerichtlichen Verfahren, hat der Sachverständige die Wohnfläche festzustellen.

Unter welchen Voraussetzungen tut er dies?
Mit der DIN 283 wurde die einzige für den freifinanzierten Wohnraum gedachte Berechnungsvorschrift bereits vor Jahrzehnten vom Normenausschuss zurückgezogen. Ersatzweise und von den Gerichten bestätigt finden die Vorschriften aus dem preisgebundenen Wohnraum (bis 2004 die II. Berechnungsverordnung, dort die §§ 40 bis 42, und ab 2004 die Wohnflächenverordnung) Anwendung.

Was ganz viele Fachleute nicht wissen: Diese beziehen sich aber ausdrücklich auf das Bauordnungsrecht der Länder. Infolgedessen können Flächen nur dann zur Wohnfläche werden, wenn diese als Wohnraum genehmigungsfähig sind. Das wiederum setzt voraus, dass der Ersteller einer Wohnflächenberechnung profunde Kenntnisse der jeweiligen Landesbauordnung hat und diese in seiner Berechnung zur Wohnfläche umsetzt. Streng genommen sind hier sogar Fragen des Brandschutzes zu klären. Damit ist zumindest der Laie eindeutig überfordert. Aber auch gestandene Immobilienmakler oder Sachverständige können diese Fragen nicht ohne Weiteres abschließend klären und beurteilen.

Es ergibt sich also eine Schere zwischen den Anforderungen zu Angaben bei der Wohnfläche von Wohnungen, welche in einen Mietpreisspiegel einfließen – und der Wohnfläche der Wohnung, welche beispielsweise innerhalb eines gerichtlichen Verfahrens in einen Mietpreisspiegel einzuordnen ist. Das führt zu einer ungewollten Falscheinordnung und letztlich zu einer finanziellen Ungleichbehandlung. Dazu kommen natürlich auch die Kosten des Verfahrens.

Was beabsichtigen Sie mit Ihren Überlegungen? Was wollen Sie erreichen?
1. Einige, auch höchstrichterliche, Urteile zur Wohnfläche verweisen auf die sogenannte Verkehrssitte. Diese ist ein Begriff aus dem Handelsrecht und bedeutet in etwa, dass ein bestimmtes Handeln dann als Maßstab heranzuziehen ist,

wenn dieses Handeln von bestimmten Personenkreisen gleichmäßig, einheitlich und freiwillig geschieht. Übertragen auf die Immobilienwirtschaft bedeutet dies beispielsweise, dass Balkone von Bauträgerwohnungen üblicherweise hälftig in die Wohnfläche einfließen, auch wenn die oben genannten Normen anders lauten. Für diese Besonderheit genügt es aber nicht, dass diese Verkehrssitte besteht. Sie muss auch nachweisbar sein. Insofern habe ich im letzten Jahr im Rahmen eines Mainzer Branchentreffens IVD-Mitglieder nach der üblichen Handhabung bei der Berechnung von Balkonen und sogenannten Mansarden befragt. Das Ergebnis wurde in Ausgabe 3/2018 dieses Magazins veröffentlicht. Das wird aber zur Einführung einer Verkehrssitte nicht genügen, denn diese der Immobilienwirtschaft nützlichen Erkenntnisse gehören gelebt und verbreitet. Die Kolleginnen und Kollegen sind gefordert, sich dazu vernehmlich zu äußern.

Zweitens brauchen wir keine weiteren Regelwerke mehr, um Wohnflächen zu bestimmen. Was wir brauchen sind Vereinfachungen, welche von rechtlich notwendigen, aber kaum durchführbaren Messungen und Untersuchungen befreien.

Dazu ist ein Konsens notwendig der die bauordnungsrechtlichen Prüfungen auf wenige Punkte beschränkt.

Maßgaben für die Anrechenbarkeit von Räumen am Beispiel von Rheinland-Pfalz könnten sein:

- eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m (§ 43 LBO)
- das umgebende Erdreich liegt nicht mehr als 0,70 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume (§ 45 LBO)
- das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raums betragen (§ 43 LBO) und ggf. noch,
- dass Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und gelüftet werden können (notwendige Fenster) (§ 44 (2) LBO)
- eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche (§ 43 LBO)

Um es noch einmal deutlich zu sagen: Diese Liste hat nichts mit der Berechnung der Wohnfläche an sich zu tun. Diese Sachverhalte sind aber vor der Berechnung abzuklären, um zu prüfen, ob der jeweilige Raum der Wohnfläche bauordnungsrechtlich hinzuzurechnen ist.

Welche praktischen Tipps können Sie z.B. Immobilienmaklern diesbezüglich mit auf den Weg geben?

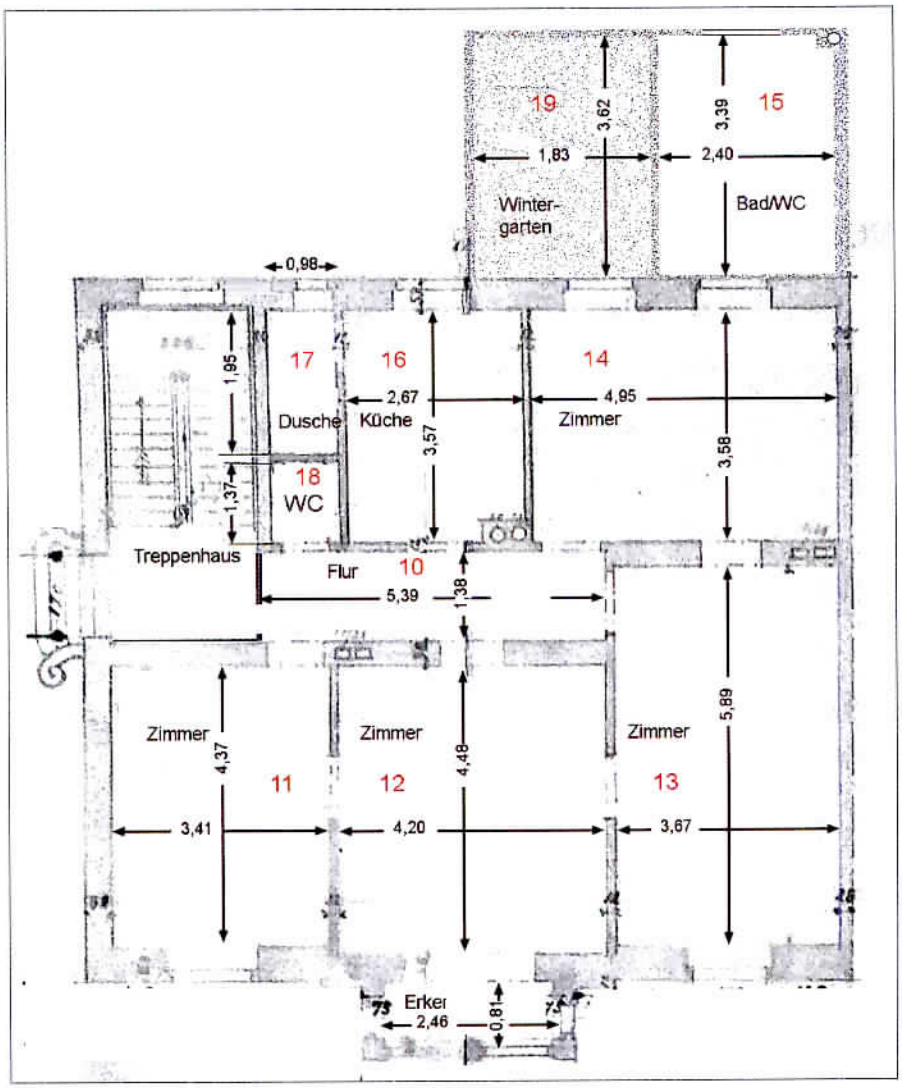
Erstens: Haftungsfallen vermeiden! Sie sollten Wohnflächenangaben mindestens überschlägig und/oder stichprobenartig prüfen und den Angaben der Auftraggeber kritisch begegnen.

Zweitens: Wenn eigene Wohnflächenberechnungen angestellt werden, muss sorgfältig gearbeitet und die Anrechnungsfähigkeit der Räume nach dem jeweiligen Bauordnungsrecht der Länder geprüft werden. Im Zuge der schriftlichen Berechnung sollte in jedem Fall ein Hinweis darauf hinterlassen werden, dass die Berechnung lediglich in Anlehnung zum Beispiel an die Wohnflächenverordnung erstellt wurde. Dies kann vor unangenehmen Überraschungen schützen.

Drittens: Beim Aufmaß einer Wohnung und der Berechnung von Wohnflächen entstehen physikalische Messungenauigkeiten und ggf. rechnerische Scheingenauigkeiten. Größenangaben mit vielen Nachkommastellen zeigen die Unkenntnis des Erstellers und sind zu vermeiden. Solche Messergebnisse werden in der Regel auch nicht mehr durch eine Nachmessung zu beweisen sein. Zwei Nachkommastellen genügen!

Meine Wohnflächenberechnungen runde ich am Ende bei Wohnungen bis 30 m² auf volle 0,5 m² und bei Wohnungen ab 30 m² auf ganze Quadratmeter. Bei Wohnungen/Häusern in der Größenordnung ab 250 m² darf darüber nachgedacht werden das rechnerische Ergebnis auf ganze 5 m² zu runden. Dem stehen natürlich wieder preis- und verkaufstaktische Überlegungen entgegen. Aber wir reden hier ausschließlich über die Wohnfläche. Diese ist und bleibt ein Konfliktfeld.

Herr Täffner, wir bedanken uns für das Gespräch. ■



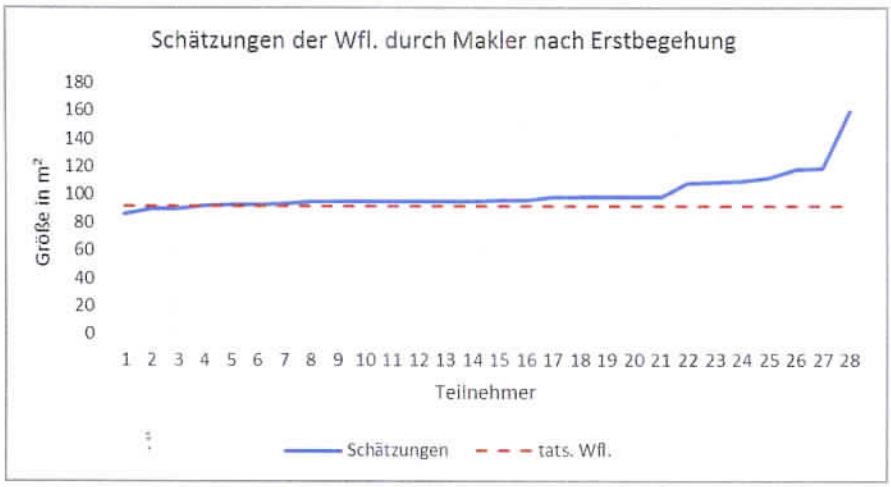
Wie gut schätzen Immobilienmakler die Wohnfläche?

Autor: Bernd Täffner

Diese kleine Untersuchung fand im Verlauf eines Branchentreffens der Region Pfalz des IVD West im Februar 2019 statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Wohnfläche eines Einfamilienhauses durch die Teilnehmer zu messen und die Wohnfläche unter der Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zu berechnen.

Vor der Besichtigung des Einfamilienhauses wurden die Teilnehmer zunächst gebeten, die Wohnfläche „aus dem Bauch" heraus zu schätzen und das Ergebnis auf einen Zettel zu schreiben. Diese Zettel wurden von mir zeitnah eingesammelt.

Insgesamt habe ich 28 dieser Zettel erhalten. Diese habe ich wie folgt statistisch ausgewertet:



Grafik 1

Die tatsächliche Wohnfläche beträgt 92 m².

Anzahl	28
kleinster Wert	86 m²
größter Wert	160 m²
arithmetisches Mittel	101 m²
Standardabweichung	14 m²
Variationskoeffizient	0,14
Median	96 m²

Das arithmetische Mittel in Höhe von 100,75 m² zeigt, dass die Wohnfläche insgesamt etwas größer geschätzt wird als diese tatsächlich ist.

In der grafischen Darstellung lässt sich erkennen, dass bei einer Vielzahl von Teilnehmern zuverlässige Schätzungen vorliegen. Die Grafik ist aufsteigend nach der Höhe der geschätzten Wohnfläche geordnet *(Grafik 1)*.

Weitere Aufschlüsse lässt die Darstellung der prozentualen Abweichungen der Schätzungen der einzelnen Teilnehmer

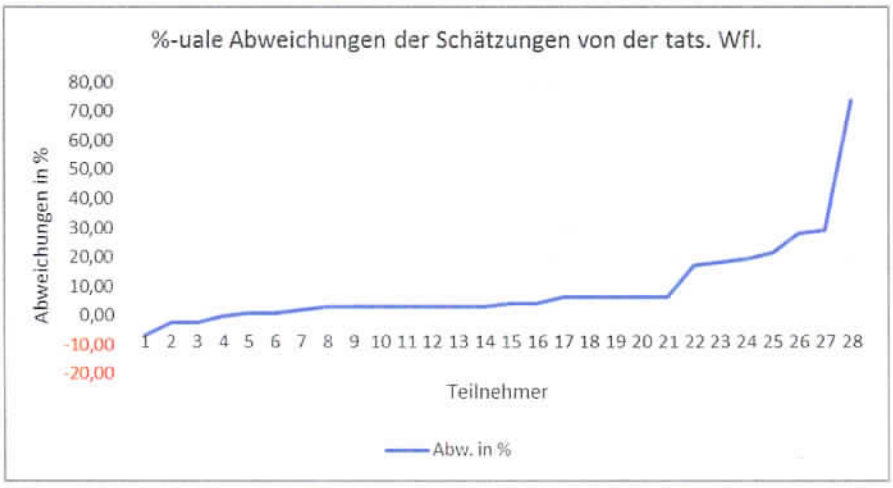
von der tatsächlichen Wohnfläche zu. Das arithmetische Mittel dieser Abweichung liegt bei ca. 9,5 % *(Grafik 2)*.

Lediglich bei einem Viertel der Teilnehmer liegen größere Abweichungen als 10 % vor. Abweichungen über 20 % gibt es nur bei vier Teilnehmern oder ca. 14,3 %. Interessant ist der Sprung zwischen dem 21. und dem 22. Teilnehmer. Davor sind die Schätzungen sehr homogen. An dieser Stelle wächst die prozentuale Abweichung von ca. 6,5 % auf ca. 17,4 % und steigert sich dann weiter.

Daraus lässt sich schließen, dass diese Schätzungen der Wohnfläche aus dem „Bauch heraus" innerhalb eines plausiblen Rahmens eine gute Qualität besitzen. Das arithmetische Mittel der Abweichungen beträgt dann nur ca. 2,7 %, das der geschätzten Wohnfläche 94,5 m². Das sind 2,5 m² über der tatsächlichen Wohnfläche.

Ein plausibler Rahmen kann zum Beispiel eine überschlägige Berechnungsmethode sein. Damit kommen die teilnehmenden Makler zu guten Schätzergebnissen.

Fazit: Erfahrene und geschulte Immobilienmakler können die Wohnfläche gut bestimmen. ■



Grafik 2

Zum von Andreas Schnellting organisierten Branchentreffen kamen 35 IVD-Mitglieder in den Deidesheimer Hof. Nach einem theoretischen Teil fuhren sie nach Böhl-Iggelheim, um die Immobilie in Augenschein zu nehmen und ein Aufmaß mittels Lasermessgeräten vorzunehmen. Im Anschluss ging es wieder zurück zum Veranstaltungsort, um innerhalb einer Stunde Zeit das Aufmaß zu Papier zu bringen. Nach Auswertung der Daten stellte sich heraus, dass sämtliche Teilnehmer über ein sehr gutes Wissen verfügten und somit auch ein Zertifikat erhielten. Besonderer Dank galt dem Referenten Herrn Bernd Täffner und Boris Barz, der die Immobilie zur Verfügung gestellt hatte.

Das Seminar war übrigens restlos ausgebucht. Eine lange Warteliste verdeutlichte das überwältigende Interesse an den in der Pfalz angebotenen Branchentreffen.