



Kaufpreise und Nutzflächen stimmen oft nicht überein

Anleger, die ein Mietshaus kaufen wollen, sollten die Flächenaufstellungsliste genau prüfen – WELT-Serie, 3. Teil

Berlin – Flächenberechnungen von Wohnungen oder von Gewerbeeinheiten sind eine Wissenschaft für sich. Wie werden Balkone und Loggien berücksichtigt? Wurden drei Prozent Abzug für den Putz vorgenommen oder nicht? Im dritten Teil unserer Serie soll es jedoch nicht um diese Fragen gehen, sondern darum, welche Fragen der Kapitalanleger, der ein Renditehaus kauft, in der Praxis unbedingt stellen muss.

„Denn“, so der Berliner Makler Florian Schwanhäuser, „in der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass die Angaben, die ein Verkäufer über die Fläche macht, fehlerhaft sind.“ Ein Beispiel: Der Verkäufer macht folgende Angabe: „Mein Haus hat rund 1350 Quadratmeter Fläche. Multipliziert mit 1800 DM, was dem Quadratmeterpreis in mittlerer Lage und Bauqualität entspricht, ergibt das einen Kaufpreis von 2,4 Mio. DM.“ Der Verkäufer übergibt eine Flächenaufstellung, die sich jedoch als fehlerhaft erweist.

Vermietbare Fläche: Legende und Wahrheit

Ein Mietshausverkäufer:

„Mein Haus hat rund 1350 qm Fläche. Mal 1800 DM/qm (mittlere Lage, mittlere Bauqualität) ergibt das einen Kaufpreis von 2 430 000 DM, also rund 2,5 Mio. DM.“

Der Verkäufer übergibt folgende Flächenaufstellung

		Fläche lt. Verkäufer	Realistische Flächen
1.	Laden	130 qm	100 qm
2.	Souterrain Leerstand	50 qm	0 qm
3.	Büro (Seitenflügel EG) Leerstand	50 qm	50 qm
4.	Wohnung 1. OG links	80 qm	80 qm
5.	Wohnung 1. OG rechts	90 qm	90 qm
6.	Wohnung 2. OG links	81 qm	81 qm
7.	Wohnung 2. OG rechts	91 qm	91 qm
8.	Wohnung 3. OG links	82 qm	41 qm
9.	Wohnung 3. OG mitte	41 qm	41 qm
10.	Wohnung 3. OG rechts	92 qm	92 qm
11.	Wohnung 4. OG links	83 qm	83 qm
12.	Wohnung 4. OG rechts	93 qm	93 qm
13.	Dachgeschoss	180 qm	0 qm
14.	Remise (Leerstand)	200 qm	120 qm
		1343 qm	962 qm

„Die Ladenfläche wird mit 130 Quadratmeter angegeben. Darin sind jedoch 30 qm Kellerfläche enthalten. Diese zählen üblicherweise, auch wenn vermietet, nicht zur Nutzfläche, die zur Ermittlung des qm-Preises dient.“ Auch das Souterrain, das in der Liste mit 50 qm angegeben wurde, stellt sich bei näherer Betrachtung als Keller heraus, der weder als Büro noch als Wohnung vermietbar ist.

Nicht zu unterschätzen sind falsche Angaben, die einfach aufgrund alter fehlerhafter Listen zustande kommen. „Wenn die Fläche in einer Etage summiert erheblich von der Fläche der anderen Etagen abweicht, dann sollte man aufmerken und nach dem Grund suchen.“ Gewisse Abweichungen sind normal, und es ist klar, dass die Abweichung im Erdgeschoss wegen der Treppendurchgänge höher sein muss.

Aber es gibt nicht selten Fälle, wo große Abweichungen offensichtlich auf fehlerhafte Angaben zurück zu führen sind. In dem angeführten Beispiel etwa beläuft sich die Fläche pro Etage auf rund 170 qm, mit einer Ausnahme: im dritten Obergeschoss ist sie um 40 qm größer. Das kann nicht stimmen. Hier wurde offenbar eine falsche Zahl verwendet. „Beispielsweise“, so Schwanhäüßer, „passiert es, dass eine der Wohnungen geteilt wurde und die Fläche der neu geschaffenen Wohnung nicht von der alten abgezogen wurde.“ Das klingt banal, aber gerade solche banalen Fehler kommen immer wieder vor und werden vom Käufer nicht entdeckt.

Stichwort Überprüfung: Am besten wäre es, vor dem Kauf ein genaues Aufmaß des ganzen Hauses vorzunehmen. Das ist jedoch bei attraktiven Objekten in der Praxis oft aus Zeitgründen nicht möglich. Natürlich kann man versuchen, als Käufer eines Objektes in den Kaufvertrag eine Klausel zu schreiben, wonach eine Anpassung des Kaufpreises erfolgt, falls sich bei späteren Aufmaß eine Abweichung um mehr als einen bestimmten Prozentsatz ergibt.

Ein weiteres Beispiel: In der vorliegenden Liste wird das unausgebaute Dachgeschoss mit einer Fläche von 180 qm angegeben. Das Dachgeschoss gehört jedoch nicht zur vermietbaren Nutzfläche. Es ist nur eine potentielle Fläche, in die erst investiert werden müsste. Zudem wird eine Remise mit einer Fläche von 200 qm angegeben. 120 qm davon sind eine gemauerte ehemalige Werkstatt, die vor einer Vermietung noch ausgebaut werden müsste. Diese Fläche ist zur Not noch akzeptabel. Aber 80 qm sind nur ein Holzschuppen, der bestimmt nicht zur Nutzfläche zu zählen ist.

All diese Fehler treten normalerweise natürlich nicht bei einem einzelnen Objekt auf. Vielleicht tritt nur einer der Fehler auf. Aber bereits die Frage, ob das Haus nun eine Nutzfläche von 1343 qm oder nur von 1243 qm hat, kann für die Verhandlung um den Kaufpreis entscheidend sein.

VON RAINER ZITELMANN