

Blanko-Vorlage · Musterformulierung Wohnfläche

Drei Angaben, kein Wort mehr: die Zahl, ihre Quelle mit Datum, was fehlt. Der Satz ist ein Vorschlag für Ihr Exposé und für das Gespräch mit Ihrem Notar — nicht für die Urkunde.

Vorlage zum Buch „20 Punkte. Die beim Immobilienverkauf entscheiden.“ · Alle Vorlagen: ihr-immobilienmakler-hannover.de/buch-immobilie-verkaufen.html · Rechtsstand August 2026

So sieht die Formulierung ausgefüllt aus

„Wohnfläche ca. 142 m² laut Wohnflächenberechnung des Architekturbüros vom 12.03.1998. Nicht enthalten: der 2011 ausgebaute Spitzboden (ca. 18 m² Nutzfläche). Eine Neuberechnung liegt nicht vor.“

Ihre Angaben

Angabe	Ihre Eintragung
Wohnfläche (mit „ca.“)	
Quelle der Berechnung Architekturbüro, Sachverständige, Bauakte, Verwaltung	
Datum der Berechnung	
Was nicht enthalten ist Spitzboden, Keller, Wintergarten, Terrasse, Nebenräume	
Fläche des nicht Enthaltenen	
Liegt eine Neuberechnung vor?	☐ ja, vom ☐ nein

Ihr Satz für das Exposé

Warum das wichtig ist: Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Beschreibungen vor Vertragsschluss, die nicht in die Urkunde aufgenommen werden, in aller Regel keine Beschaffenheitsvereinbarung begründen; „ca.“-Angaben ohne Berechnungsgrundlage sind nicht zu beanstanden (BGH, Urteil vom 06.11.2015 – V ZR 78/14). Wer die Quelle nennt, sagt genau so viel, wie er belegen kann.

Räume nur so bezeichnen und bewerben, wie ihre Nutzung tatsächlich zulässig und nachvollziehbar ist — die baurechtliche Seite behandelt Punkt 4.