

Die Krux mit Netto- und Bruttofläche

Die richtige Bemessung und Bezeichnung von Flächen ist für Käufer und Mieter ein entscheidendes Kriterium. Darauf müssen Sie achten.

Es finden sich mindestens so viele Formen der Auslegung wie es Normen und Regeln gibt. Doch welche Bezeichnung ist massgebend? Die Nettowohnfläche, die Bruttofläche, die Nutzfläche, die Hauptnutzfläche oder die Mietfläche? Was bedeuten die einzelnen Masse überhaupt und wie werden sie definiert? Antworten darauf gibt die SIA-Norm 416, die eigentliche Bibel für «Flächen und Volumen von Gebäuden». Die Krux für den Laien: Diese Norm richtet sich an den Fachmann und ist alles andere als einfach zu verstehen. Denn der Teufel liegt bekanntlich im Detail – in diesem Fall in der Praxisanwendung. Ist das Reduit beispielsweise Nutzfläche oder auch Wohnfläche?

So sieht es in der Praxis aus: Die Nettowohnfläche ist im Verkauf und die Mietfläche bei der Vermietung massgebend. Beim Verkauf einer Liegenschaft geht man davon aus, dass Umbauten möglich sind. Deshalb wird die theoretisch maximal bewohnbare Fläche angegeben. Kurz: Der bewohnbare Boden ohne zwingend notwendige Bauteile wie Kamine oder Leitungsschächte. Auch nicht dazu gerechnet werden im Verkauf die Aussenflächen oder Nebenräume. Diese sind besonders auszuweisen.

Bei Mietobjekten definiert sich die Mietfläche als die effektiv gemietete nutzbare Fläche. Entscheidend sind also nicht die oft missverständlich verwendeten Begriffe, sondern vielmehr die angewandte Messweise. Tipp: Fragen Sie im konkreten Fall beim Fachmann nach, wie die angegebenen Flächen berechnet wurden.

SVIT Bern – der regionale Kompetenzpartner für alle Immobilienfragen. svit-bern.ch