

Uster, Parzelle C3486

EGRID CH407706273144 · 613 m² · Wohnzone W2/40 · Einfamilienhaus, 5.5 Zimmer (fiktiv) · Angabe: 132.0 m², keine Regel genannt

MIT VORBEHALT

Die angegebenen 132.0 m² halten nur nach der Registerregel.

SIA 416 (HNF)	127.4 m ² – 4.8 m ² Reduit =	122.6 m ² –9.4 m ² (–7.1 %)
Registerregel (WAREA)	alle Räume der Wohnung =	127.4 m ² –4.6 m ² (–3.5 %)

Das Inserat nennt keine Messregel. Welche gilt, entscheidet der Kaufvertrag; beim Verkäufer nachfragen. Mit dem offenen Balkon (8.5 m²) ergibt SIA 416 131.1 m² – vermutlich die Grundlage der Angabe.

NICHT MASSGEBEND

Registerwert 118 m²: nicht massgebend.

Der GWR-Wert ist eine Angabe der Gemeinde, keine Messung, und liegt 14.0 m² (10.6 %) unter der Angabe. Massgebend für die Prüfung sind die Pläne.

Alle geprüften Flächen

GRÖSSE	REFERENZ	ANGABE	ERGEBNIS	REGEL
Angegebene Wohnfläche	–	132.0 m ²	keine Regel genannt	Inserat vom 2.10.2026
Wohnfläche nach SIA 416 (HNF)	122.6 m ² ~	132.0 m ²	nicht eingehalten · –9.4 m ² (–7.1 %)	SIA 416 (2003), HNF
Wohnfläche nach Registerregel	127.4 m ² ~	132.0 m ²	eingehalten · –4.6 m ² (–3.5 %)	GWR-Merkmalskatalog 4.3, WAREA
Ohne genannte Regel	122.6–127.4 m ² ~	132.0 m ²	mit Vorbehalt · hängt von der Regel ab	Inserat nennt keine Regel
Registerwert, wie erfasst	118 m ²	132.0 m ²	nicht massgebend · –14.0 m ² (–10.6 %)	GWR, WAREA, Stand 14.10.2026
Reduit (Nebennutzfläche)	4.8 m ² ~	–	nur in WAREA	SIA 416 · WAREA
Balkon, offen	8.5 m ² ~	–	in keiner Regel	SIA 416 · WAREA

Flächen aus den Grundrissplänen 1:100 gelesen (~), nicht vor Ort nachgemessen. Differenz: Fläche nach der Regel minus Angabe. «eingehalten», wenn die Angabe die Fläche nach der Regel um höchstens 5 % übersteigt – die Schwelle der Wohnflächenstudie, keine Rechtsnorm.

~ Modelliert: Aus einem Modell oder einer API abgeleitet: real, aber nicht direkt aus dem Register. Bitte prüfen.

Offene Punkte

Messregel des Vertrags	Kaufvertrag oder Reservationsvereinbarung lesen. Nennt er eine Regel, gilt sie, und die Prüfung zeigt nur noch diese Zeile.
Gang nach SIA 416	SIA 416 nennt als Verkehrsfläche nur Korridore ausserhalb der Wohnung. Der Gang (9.6 m ² ~) ist hier zur HNF gezählt; als Verkehrsfläche gezählt ergäbe SIA 416 113.0 m ² ~.
Registerwert	Gelten die Pläne, kann die Gemeinde um Nachführung des GWR-Werts ersucht werden.

Nicht Teil der Prüfung

- Keine Bewertung und keine Preisschätzung.
- Keine Rechtsberatung: Die Prüfung ist eine Information, keine Rechtsberatung.
- Keine Messung vor Ort: Die Pläne sind die Quelle und werden nicht nachgemessen.
- Nutzungsziffern, Abstände und Höhen: Gegenstand der Planprüfung.

Quellen

- Grundrisspläne EG und OG 1:100, Stand März 2026 (fiktiv)
- Verkaufsinserat vom 2.10.2026 (fiktiv)
- SIA 416 (2003), Flächen und Volumen von Gebäuden – wörtliche Wiedergabe des Kantons Freiburg (fr.ch)
- GWR-Merkmalskatalog 4.3, Merkmal WAREA (BFS, housing-stat.ch)
- GWR-Registerwert, 14.10.2026 (fiktiv, wie das Haus)
- ÖREB-Auszug Kanton Zürich, EGRID CH407706273144 (Parzelle, Fläche, Zone)

Muster. Die Parzelle ist real; Haus, Pläne, Inserat und Registerwert sind fiktiv. Jede Fläche trägt ihre Regel und ist an den Plänen nachprüfbar. Registerangaben sind Angaben, keine Messungen. Information, keine Rechtsberatung. · alpflo · www.alpflo.ch · nariman@alpflo.ch