

Das zählt alles zur Wohnfläche!

Wie viel vom **BALKON** darf zur Wohnfläche gerechnet werden? Nicht immer sehen Wohnungssuchende bei diesen Fragen klar. Hier kommen die Antworten.

Wer eine Wohnung sucht, orientiert sich meist zuerst an zwei Zahlen: der Wohnfläche und der Anzahl der Zimmer. Doch was auf den ersten Blick eindeutig wirkt, sorgt in der Praxis immer wieder für Verwirrung. Zählt der Balkon vollständig zur Wohnfläche? Gehört der Keller dazu? Und wann ist ein Raum überhaupt ein „Zimmer“? Reicht dafür schon ein kleines Arbeitszimmer oder eine ausgebaute Dachkammer?

Tatsächlich können sich die Angaben in Wohnungsinseraten unterscheiden, weil verschiedene Berechnungsmethoden angewendet oder Begriffe unterschiedlich ausgelegt werden. Für Miet- und Kaufinteressierte kann das mindestens zu einer falschen Vorstellung über die Größe der Wohnung führen. Was also zählt wirklich zur Wohnfläche, welche Räume dürfen als Zimmer ausgewiesen werden und wo liegen die rechtlichen Grenzen? Hier kommen Antworten auf die drängenden Fragen.

Warum können sich die Angaben zur Wohnfläche in Wohnungsinseraten und Mietverträgen überhaupt unterscheiden?, In Deutschland existiert für den frei finanzierten Wohnraum kein einheitlich zwingender Berechnungsmaßstab für die Wohnfläche“, sagt Rechtsanwalt Christoph Stroyer, Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein. Noch früher sei es „völlig unüblich“ gewesen, konkrete Flächenzahlen in Mietverträgen zu nennen. Das habe sich erst mit der Einführung des öffentlich geförderten Wohnbaus geändert.

„Heute gilt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) grundsätzlich die Wohnflächenverordnung



Schlafzimmer, Wohnzimmer und Esszimmer zählen als Zimmer. Flure, Bäder und Küchen tun es nicht. Foto: Christin Klose/dpa

(WoFIV) aus dem sozialen Wohnungsbau als Maßstab für die vermietete Wohnfläche“, sagt Stroyer. Allerdings nur, solange die Vertragsparteien keine abweichenden Vereinbarungen getroffen haben.

Welche Flächen zählen nach der Wohnflächenverordnung zur Wohnfläche? Laut Christoph Stroyer grundsätzlich sämtliche Räume, die ausschließlich der jeweiligen Wohnung zugeordnet werden können und zu Wohnzwecken nutzbar sind. Das sind also etwa Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer, die Küche, das Bad, die Flure sowie Abstellräume innerhalb der Wohnung.

„Nicht zur Wohnfläche gehören insbesondere Kellerräume, außerhalb der Wohnung liegende Abstellräume, Waschküchen, Dachböden, sofern sie nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und bauordnungsrechtlich genehmigt sind, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen“, so Stroyer weiter. Denn so gelten

sie laut Stephen Paul vom Immobilienverband Deutschland lediglich als Nutzflächen, die keinen Eingang in die Wohnflächenangabe finden dürfen. Einschränkungen gibt es bei Sonderflächen. „Balkone, Loggien und Terrassen können zumeist nur mit einem Anteil von 25 Prozent ihrer Grundfläche angerechnet werden“, sagt Paul. Nur wenn diese sehr groß, hochwertig ausgestaltet oder besonders wettergeschützt sind, können solche Flächen aufgrund ihrer guten Nutzbarkeit mit bis zu 50 Prozent berücksichtigt werden. „Bei Dachschrägen bleiben Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter vollständig außer Ansatz“, sagt Stephen Paul. Flächen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zu 50 Prozent berücksichtigt. Erst Flächen, bei denen Fußboden und Decke mehr als zwei Meter voneinander entfernt sind, dürfen vollständig zur Wohnfläche gerechnet werden.

Und welche Räume dürfen bei der Zimmeranzahl mitgerechnet werden? Dafür gibt es Stephen Paul zufolge keine gesetzlichen Vorschriften. „Jedoch gelten als Zimmer nur solche Räume, die ihrer Funktion nach dem Wohnen dienen und hierfür auch geeignet sind.“ Erfasst werden darum typischerweise Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer.

Welche Räume gelten demgegenüber nicht als Zimmer? „Nicht als Zimmer zählen Küche, Badezimmer, Flure oder reine Abstellräume, da diese nicht dem Aufenthalt zu Wohnzwecken dienen, sondern lediglich Nebenfunktionen erfüllen.“ Sehr kleine Räume von weniger als zehn Quadratmetern können in der Regel ebenfalls nicht als eigenständige Zimmer gewertet werden. Sind sie allerdings mindestens sechs Quadratmeter groß, können sie nach der etablierten Zählweise immerhin noch als halbe Zimmer gewertet werden. **DPA**

Diese Sanierung wird ziemlich anspruchsvoll

Auf diese Risiken muss man bei **BESTANDSIMMOBILIEN** achten

Wer eine Bestandsimmobilie energetisch oder nachhaltig sanieren möchte, steht meist vor einem anspruchsvollen Projekt: Alte Bausubstanz trifft komplexe technische Anforderungen und mehrere Gewerke müssen zusammengebracht werden. Eine neue Kurzstudie im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB), erstellt vom Institut für Bauforschung e. V. (IFB), zeigt anhand von zehn typischen Fallbeispielen, wo bei der Bestandsanierung besonders häufig Schadenrisiken entstehen und wie Verbraucherinnen und Verbraucher diese vermeiden können.

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wollen ihr Haus energetisch verbessern, den Wohnkomfort erhöhen und zugleich nachhaltig investieren. Eine solche Sanierung darf aber nicht zur Stöckwerk-Lösung werden, das zeigt die vorliegende Studie. Henrik Fork-Weigel, Geschäftsführer des BSB erklärt. „Wer einzelne Maßnahmen ohne Gesamtblick auf Gebäude, Technik und genaue Anforderungen umsetzt, riskiert Folgeschäden und vermeidbare Mehrkosten.“

BESTANDSSANIERUNG IST ANSPRUCHSVOLLER ALS VIELE VERMUTEN

Die Kurzstudie macht deutlich: Schäden entstehen nicht nur durch handwerkliche Ausführungsfehler. Vor allem unvollständige Bestandsaufnahmen, nicht abgestimmte Einzelmaßnahmen oder Fehler im Umgang mit Förderbedingungen können für Eigentümerinnen und Eigentümer teuer werden. „Bei der Sanierung im Bestand greift man in ein funktionierendes System ein. Jede Maßnahme verändert bauphysikalische Zusammenhänge, etwa Feuchte, Wärmebrücken, Lüftung oder Heiztechnik“, erklärt Fork-Weigel. „Ohne gründliche Planung drohen

Probleme, durch die die gewünschten Verbesserungen am Ende nicht wie vorgesehen funktionieren.“

DREI BEISPIELE AUS DER STUDIE ZEIGEN TYPISCHE RISIKEN

1. Kellerzustand vor Sanierung nicht ausreichend bewertet – rund 50.000 Euro Schadenbeseitigung: In einem untersuchten Fall wurde ein Mehrfamilienhaus gedämmt und die alte Heizung modernisiert. Danach zeigte sich im Keller massive Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen und muffigem Geruch. Der Grund: Eine mangelhafte Kellerabdichtung war zuvor durch die Abwärme des alten Heizkessels und ungedämmter Leitungen verdeckt geblieben. Die Schadenbeseitigung kostete rund 50.000 Euro.

2. Änderung beim Dämmstoff nicht abgestimmt – 6.000 Euro weniger Förderung: Bei einer geförderten Sanierung wurde statt der geplanten Mineralwolldämmung eine Holzfaserdämmung mit schlechterem Dämmwert eingebaut, ohne die Energieberaterin einzubeziehen. Der geplante Effizienzhausstandard wurde nicht erreicht, der Zuschuss sank von 12.000 auf 6.000 Euro.

3. Keine sachverständige Baukontrolle – rund 38.000 Euro Folgekosten: Durchfeuchtete Mineralwolle-Dämmplatten wurden trotz Beschädigung eingebaut und verputzt. Erst eine spätere sachverständige Kontrolle deckte den Mangel auf. Große Teile des Wärmedämm-Verbundsystems mussten erneuert werden, Kostenpunkt rund 38.000 Euro. **Diese und weitere Mängel in der Studie zeigen:** Schadenrisiken entstehen häufig dort, wo Planung, Ausführung und Kontrolle nicht ausreichend ineinandergreifen. Besonders kritisch wird es, wenn Mängel verdeckt werden und erst nach der Schlussabnahme sichtbar werden.

Der BSB empfiehlt Eigentümerinnen und Eigentümern, Sanierungsvorhaben frühzeitig vorzubereiten und nicht allein nach einzelnen Angeboten oder kurzfristigen Förderanreizen zu entscheiden.

Stattdessen sind eine umfassende Bestandsanalyse sowie die Abstimmung aller Einzelmaßnahmen auf Gebäudehülle, Anlagentechnik und Nutzung entscheidend. Unabhängige Kontrollen helfen zudem, Planungsunterlagen zu prüfen und Schäden im Bauablauf rechtzeitig zu erkennen.



Welche Schadensrisiken lauern bei der Sanierung von Wohngebäuden? Die Experten vom Bauherren-Schutzbund geben die Antworten. Foto: BSB

IMMOBILIENMARKT

IMMOBILIENKAUFGESUCHE

HÄUSER

Wir suchen ständig MFH/EFH/Grundstücke. Bitte alles anbieten. Münd Immobilien GmbH, 0341-991660011

MIETANGEBOTE

WOHNEN FÜR SENIOREN

DRK - Betreutes Wohnen EIB, Ost- bahnhofstr. 20A 1-2 R-Wng mit Betreuung, 01776889854, info@mietschloss.de

GÄRTEN/WOCHENENDHÄUSER

Kleingarten, 450 m², in Grimma OT Hohenstadt. Massiver Bungalow, Strom/Wasser, Du./WC, Terrasse, Garage - altersbedingt für 27.000 € abzugeben. ☎ 0174-4836246

Sachsen Medien

Entdecken Sie neue Chancen.

sachsen-medien.de

Engelhardt Umzüge

Senioren-umzug **Vollservice bezahlt durch Pflegeversicherung ab 1. Pflegegrad**, Küchenmontagen mit Umbau, Möbelmontagen, Möbelankauf und Entsorgung, Malerarbeiten, Wohnungsendreinigung, Übergabe u.v.m.

Beratung und Besichtigung gerne und natürlich kostenfrei bei Ihnen zu Hause.

www.engelhardt-umzuege.de **21% Rabatt** ☎ 0178 6017716

Neue Fenster oder Haustür?

Das besondere System

Fenster- und Haustürwechsel ohne Dreck!!!

Jetzt 15% BAFA-Zuschuss sichern *Wir beraten Sie gerne!*

BAFA-Förderung – so viel Geld steht Ihnen bei einem Fenster-/Haustürtausch zu!

Die BAFA-Förderung unterstützt die Sanierung von Wohneigentum. Wie viel Sie in Ihrem Fall erwarten können, rechnen wir Ihnen gerne aus!

Besuchen Sie unsere Ausstellung und überzeugen Sie sich von der Qualität der perfecta Fenster und Türen. Wir beraten Sie gern vor Ort oder auch telefonisch. Vereinbaren Sie gleich Ihren Beratungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Tel. 0162-406 31 38

Herzliche Grüße Ihr Jens Nußbaum

PERFECTA FENSTER UND TÜREN

Prophetenberg 3 | 04668 Grimma |

WERKSVERBRETUNG Jens Nußbaum Vertriebs GmbH

Tel. 0162-406 31 38

jens.nussbaum@nussbaum-vertrieb.de

www.perfecta-fenster.de

Küchenrenovierung nach Maß

„Morgens noch die Alte – abends schon die Neue!“

Die perfekte Alternative zum Neukauf!

- aus alt wird neu in nur einem Tag
- kein Dreck oder Baustelle
- kein Ausräumen der Schränke erforderlich
- riesige Auswahl an Fronten, Arbeitsplatten, Geräten und Zubehör
- Beratung bei Ihnen vor Ort – kostenlos
- auch kompletter Neubau von Küchen nach Maß möglich
- kostenfreier Servicebesuch

PORTAS-Fachbetrieb H. Uhlrich

Studio Böhlitz-Ehrenberg, Lützschenauer Str. 1

☎ Tel. 034297/41570

Mo. 10–13 Uhr, Mi./Do. 15–18 Uhr

www.uhlrich.portas.de

Sonderschautag am 16. August 2026 von 9.00 bis 12.00 Uhr

Gern renovieren wir Ihren Fußboden gleich mit!

RESIDENZ Drei Linden

Erstbezug Mietwohnung für Betreutes Wohnen

Dresdner Straße / Gabelsbergerstraße

- 55 Mietwohnungen mit 17 Tiefgaragenstellplätzen
- Bezugsfertig ab Oktober 2026
- 2-Zimmer-Wohnungen, 41 qm bis zu 65 qm
- Mietpreise inkl. NK ab 745 EUR bis zu 1.244 EUR
- Betreuungsträger „Die Johanniter“ direkt im Objekt

Bauwobau ♦ Herr Maximilian Reuter | T +49 341 96384-34

Renovieren statt neu kaufen – BIS ZU 50 % KOSTEN SPAREN!

WIR RENOVIEREN. SIE PROFITIEREN. ALLES AUS EINER HAND.

Schnell, sauber, nachhaltig und wertsteigernd – ohne Ausbau und zu einem fairen Preis.

TÜRENRENOVIERUNG durch Ummantlung

VORHER **NACHHER**

Alte Türen – neues Aussehen
Ohne Schmutz und Lärm.
Schnell, sauber, stilvoll.

TREPPENRENOVIERUNG durch Aufdopplung

VORHER **NACHHER**

Alte Treppe – wie neu
Aus alt und abgenutzt – wird modern und sicher.
Rutschfest und langlebig.

KÜCHENRENOVIERUNG durch Frontenwechselsystem

VORHER **NACHHER**

Neue Fronten – neue Küche
Ihre Küche im neuen Design – ohne Ausbau, zum fairen Preis.

FENSTERRENOVIERUNG mit Aluminiumverkleidung (nur Außenbereich)

VORHER **NACHHER**

Fenster dauerhaft geschützt
Schutz, Farbe, Wertsteigerung.
Langlebig, pflegeleicht und schön.

WERT ERHALTEN statt neu kaufen

NACHHALTIG ressourcenschonend

KOSTEN SPAREN bis zu 50 % günstiger

SCHNELL & SAUBER in kurzer Zeit

☎ 0341 30 69 79 0

Max-Liebermann-Straße 184 04157 Leipzig

www.tuerenprofis.de