

Zimmer oder Nebenraum? Das zählt alles zur Wohnfläche

Wie viel vom **BALKON** darf zur Wohnfläche gerechnet werden? Was gilt bei Dachschrägen? Und: Ist das Bad ein Zimmer? 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 ausgebautte 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



SCHLAFZIMMER, WOHNZIMMER UND ESSZIMMER zählen als Zimmer. Flure, Bäder und Küchen tun es nicht.

Foto: Christin Klose/dpa-tmn

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 (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 verschiedenen Sonderflächen. „Balkone, Loggien und Terrassen können zu meist nur mit einem Anteil von 25 Prozent ihrer Grundfläche angesetzt werden“, sagt Paul. Nur wenn diese außergewöhnlich 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. Die Flächen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden immerhin noch 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 auch Arbeitszimmer.

Welche Räume gelten nicht als Zimmer?

„Nicht als Zimmer zählen die Küche, das Badezimmer, Flure oder reine Abstellräume, da diese nicht dem Aufenthalt zu Wohnzwecken dienen, sondern lediglich verschiedene 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

Mehr Ruhe im Zuhause

Warum **SCHALLSCHUTZ** bei Neubau und Sanierung immer mitgedacht werden sollte

Verkehr vor dem Haus oder der Rasenmäher aus der Nachbarschaft: Lärm gehört für viele Menschen zum Alltag. Nach Angaben des Umweltbundesamtes sind in Deutschland nachts 17,9 Prozent der Bevölkerung von gesundheitsschädlichem Verkehrslärm betroffen, tagsüber mehr als ein Viertel. Das Amt weist darauf hin, dass überschrittene Lärmgrenzen der Gesundheit schaden. Wer neu baut oder saniert, sollte neben Energieeffizienz auch gute Schallwerte im Innenraum berücksichtigen.

Fenster als wichtige Barriere

Eine zentrale Rolle spielen dabei Fenster. Moderne Schallschutzfenster können Lärm von außen deutlich reduzieren. Entscheidend ist das Schalldämmmaß in Dezibel. Je höher dieser Wert ausfällt, desto besser hält ein Fenster Geräusche ab. Wichtig ist allerdings, dass Schallschutz nicht allein vom Glas abhängt. Selbst sehr gutes Glas verliert an Wirkung, wenn das Fenster nicht sorgfältig geplant und montiert wird. Neben der Verglasung sind Rahmen, Dichtungen und Anschlussflugen entscheidend. Die Ausführung durch einen Fachbetrieb spielt eine wichtige Rolle. Der Profilversteller Rehau bietet Fenstersysteme in unterschiedlichen Schall-

schutzstufen an. Unter fenster.rehau.de können Interessierte über einen Fensterrechner ein Angebot von einem Fachbetrieb aus der Region anfordern.

Während Einfachverglasungen Geräusche nahezu ungehindert in den Wohnraum lassen, erreichen moderne Zwei- oder Dreifachverglasungen eine bessere Schutzwirkung. Wichtig sind unterschiedliche Glasdicken und ein asymmetrischer Scheibenaufbau. Dadurch werden Schallwellen besser gebrochen, der Geräuschpegel sinkt. Auch das Profil trägt dazu bei, wie gut ein Fenster dämmt. Arvevo-Fenster von Rehau beispielsweise reduzieren den Schall um bis zu 48 Dezibel.

Förderung frühzeitig prüfen

Wenn alte Fenster gegen moderne Lösungen mit Schallschutz ersetzt werden sollen, lohnt es sich, frühzeitig passende Fördermöglichkeiten zu prüfen. Anders als bei Programmen für Wärmeschutz laufen Zuschüsse für Lärmschutzfenster meist nicht über die KfW. Zuständig ist häufig die jeweilige Kommune oder der Betreiber der Lärmquelle. Wohnt man beispielsweise an einer viel befahrenen Bahnstrecke, kann man bei der Deutschen Bahn in bestimmten Fällen eine Förderung beantragen. **DJD**



WER ZU HAUSE ARBEITEN, LESEN ODER ENTSPANNEN MÖCHTE, profitiert von einem ruhigen Innenraum. Foto: djd/REHAU Industries

Wir suchen
Häuser · Wohnungen · Grundstücke
Sie erhalten:
· optimaler Preis!
· solvente Käufer!
· professionelle Abwicklung!
Werteinschätzung kostenlos bei Beauftragung

TROMMER IMMOBILIEN

Altenburg, Moritzstraße 4
Tel: 03447 50 24 22
info@trommobilien.de

Rekord-Brikett Sommerpreise frei Keller geliefert
Brennstoffhandel Enzel
- Familienbetrieb seit 1906 -
☎ 0341 8620285
www.brennstoffhandel-enzel.de

FLIESEN BACKE
Ralf Penndorf
Mobil: 0151 11181461
Fax: 034487538486
E-Mail: ralf-penndorf@live.de
Nordstraße 6 · 04610 Meuselwitz

FLIESEN-PLATTEN-MOSAIKLEGER

SWG
Altenburg mbH

www.swg-altenburg.de

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH
Johannisstr. 38 · 04600 Altenburg · Tel. 03447 591-0

Fachbetrieb für Industriehygiene
Schädlingsbekämpfung
HACCP-Verfahren
Taubenabwehr
Taubendreckberäumung
Wespennotdienst
Schimmelpilzbekämpfung
Fertigung von Schwalben- und Artenschutzhäusern

BIO CLEAN®
Bautenschutz und Schädlingsbekämpfung

BIO CLEAN GmbH
Käthe Kollwitz Straße 27
04600 Altenburg

Tel.: 03447 - 31 52 80
E-Mail: info@bioclean.de
Internet: www.bioclean.de

Wenn das Dach zum Klimapuffer wird

Eine gute **DÄMMUNG** zahlt sich für alle Jahreszeiten aus

Lange Zeit stand bei der Modernisierung von Wohngebäuden vor allem die Heizenergieeinsparung im Vordergrund. Doch angesichts immer häufiger auftretender Hitzewellen rückt ein weiterer Aspekt in den Fokus – der Schutz vor sommerlicher Überhitzung. Experten sprechen inzwischen von einer ganzjährigen Wohnkomfort- und Klimavorsorge. Gerade Dachgeschosse gelten dabei als sensible Bereiche, denn auf dunklen Dachflächen können sich bei intensiver Sonneneinstrahlung Temperaturen von 70 Grad Celsius und mehr entwickeln. Wie viel dieser Wärme in die Wohnräume gelangt, hängt entscheidend von der Qualität der Dämmung ab. Ein niedriger U-Wert, der im Winter Wärmeverluste reduziert, sorgt auch im Sommer dafür, dass Hitze deutlich langsamer ins Gebäude eindringt.

Besonders wirksam ist eine durchgehende Aufsparrendämmung aus Hochleistungsdämmstoffen wie Polyurethan (PU). Sie wird

oberhalb der Sparren verlegt und bildet eine nahezu wärmebrückenfreie Dämmschicht.

Schlanke Lösung für Dachmodernisierung

Aufgrund ihrer sehr guten Dämmleistung benötigt sie vergleichsweise geringe Materialstärken und eignet sich deshalb hervorragend für die Modernisierung be-

stehender Dächer. Selbst bei schlankem Aufbau lassen sich hohe Dämmwirkungen erzielen, ohne wertvollen Wohnraum im Dachgeschoss zu verschenken. Ein weiterer Vorteil: Die Arbeiten erfolgen überwiegend von außen, sodass die darunterliegenden Wohnräume häufig weiter genutzt werden können. Hochleistungsdämmstoffe aus PU er-

reichen bereits bei geringer Dicke sehr gute Wärmeschutzwerte und tragen dazu bei, dass sich Dachräume im Sommer deutlich langsamer aufheizen. Das verbessert den Wohnkomfort und kann den Bedarf an energieintensiver Kühltchnik reduzieren.

Unter www.puren.com gibt es dazu weitere Infos und einen umfangreichen

Dämmratgeber für Bauherren und Hausbesitzer.

Das Zusammenspiel macht den Unterschied

Eine gute Dachdämmung bildet die Grundlage für angenehme Temperaturen im Haus. Noch wirkungsvoller wird der sommerliche Wärmeschutz, wenn mehrere Maßnahmen sinnvoll miteinander kombiniert werden. Besonders wichtig sind außen liegende Verschattungen an Fenstern, etwa durch Rollläden, Raffstores oder Markisen. Sie verhindern, dass Sonnenstrahlen und damit Wärme überhaupt ins Gebäude gelangen. Ergänzend hilft eine gezielte Nachtlüftung, tagsüber gespeicherte Wärme aus dem Haus abzuführen. Wer Dachsanierung, Fensterausstattung und Verschattung gemeinsam plant, schafft die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes Raumklima zu jeder Jahreszeit. So wird das Dachgeschoss selbst an heißen Sommertagen zu einem angenehmen Wohn- oder Arbeitsort. **DJD**



EIN GUT GEDÄMMTES DACH und außen liegender Sonnenschutz an den Dachfenstern sind der beste Schutz vor steigenden sommerlichen Spitzentemperaturen. Foto: DJD/puren/Getty Images/maho