

## Mogelei bei Wohnflächenberechnung

25.10.2007, 10:30 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Immowelt AG*



Es lohnt sich, die vertraglich angegebene Wohnfläche zu überprüfen Foto: Bosch

Falsche Wohnflächenberechnungen steigern den Profit von Verkäufern und Vermietern. Verbraucherschützer warnen davor, auf immer dreistere Versuche reinzufallen. Nachmessen kann sich für Immobilienkäufer und Mieter lohnen.

Verbraucherschutzverbände monieren immer dreistere Versuche, Immobilienkäufer oder Mieter bei der Wohnflächenberechnung in die Irre zu führen. In Extremfällen werden nicht nur Balkone oder Loggien, sondern auch Treppen oder gar Garagen und Abstellräume komplett zur Wohnfläche addiert. Das Immobilienportal Immowelt.de stellt klar: Weder Zubehörräume wie Keller, auch wenn sie später als Hobbyraum genutzt werden können, noch Trockenräume oder Abstellräume außerhalb des Hauses oder der Wohnung haben laut Wohnflächenverordnung etwas in der Wohnflächenberechnung zu suchen. Genauso wenig dürfen demnach Treppen mit mehr als drei Stufen und deren Treppenabsätze berechnet werden.

Anders sieht es bei Freiflächen wie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen aus, die maximal mit der Hälfte ihrer Grundfläche zur Wohnfläche gerechnet werden dürfen. Das gleiche gilt für unbeheizbare Wintergärten. Besonders fehleranfällig ist die Berechnung der Dachgeschosse. Hier dürfen laut Wohnflächenverordnung nur Flächen mit einer Deckenhöhe von mindestens zwei Metern Höhe eingerechnet werden, berichtet Immowelt.de. Niedrigere Raumabschnitte unter einer Dachschräge, die zwischen einem und zwei Metern hoch sind, fließen nur zur Hälfte in die Wohnflächenberechnung ein. Noch niedrigere Bereiche zählen gar nicht mit. Bereits seit dem 1. Januar 2004 ist die Berechnung von Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung geregelt. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung.

Immowelt.de weist darauf hin, dass es neben der Wohnflächenverordnung mit der DIN-Vorschrift 277 noch eine weitere, abweichende Berechnungsgrundlage für Wohnflächen gibt. Diese Norm bietet einen größeren Spielraum bei der Berechnung der Wohnfläche. Je nach verwendeter Berechnungsmethode können daher unterschiedliche Gesamtflächen für ein und dieselbe Immobilie herauskommen. Für Klarheit hat aber der Bundesgerichtshof gesorgt, der mehrfach entschied, dass Mieter zur Wohnflächenberechnung die Wohnflächenverordnung heranziehen dürfen. Wichtig zu wissen ist für Mieter außerdem: Ist die tatsächliche Wohnfläche mehr als zehn Prozent kleiner als die mietvertraglich vereinbart,

steht ihm ein Minderungsrecht nach § 536 BGB zu.

Wenn Zweifel an der angegebenen Wohnfläche besteht gilt also: Nachmessen kann sich lohnen. Für Käufer ist die Wohnfläche schließlich ein nicht unerhebliches Kriterium für den Wert einer Immobilie. Und für Mieter ergeben sich unter anderem Miethöhe und Betriebskosten aus der Wohnflächenberechnung, berichtet Immowelt.de. Auch für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter die Berechnungsgrundlage.

Weitere Themen des Immowelt-Pressediensts:

<http://www.immowelt.de/ImmoweltAG/Pressedienst/index.aspx>

Presse-Kontakt:

Immowelt AG, Nordostpark 16, 90411 Nürnberg, [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), Barbara Schmid, [b.schmid@immowelt.de](mailto:b.schmid@immowelt.de), Tel.: 0911/520 25-462, Fax: 0911/520 25-15

## Portrait

Mit dem Immowelt-Medien-Netzwerk betreibt die Immowelt AG für führende Zeitungen wie WAZ, Münchner Merkur, Tagesspiegel oder Südkurier die regionalen Online-Rubrikenmärkte für Immobilien und ist damit deutschlandweit zusätzlich auf über 50 Zeitungsportalen der exklusive Partner.

---

News-ID: 166718 • Views: 240 (Stand: 02.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/166718/Mogelei-bei-Wohnflaechenberechnung.html>