



Wohnfläche richtig berechnen: Die häufigsten Fehler vermeiden

Wie falsche Flächenangaben entstehen — und wie Sie Ihre eigene Wohnflächenangabe mit einfachen Rechenbeispielen gegenprüfen

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Zahlen einer Immobilie: Sie beeinflusst den Kaufpreis, die Miethöhe, die Nebenkostenabrechnung und die Grundlage vieler Bewertungen. Trotzdem enthalten viele bestehende Wohnflächenberechnungen Fehler — oft nicht aus Absicht, sondern weil einzelne Flächen bei der ursprünglichen Berechnung falsch angerechnet wurden.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er zeigt die sieben häufigsten Fehler bei der Wohnflächenberechnung anhand einfacher Vorher-Nachher-Rechenbeispiele — nicht die Verordnung im Detail, sondern die konkreten Stellen, an denen in der Praxis am häufigsten falsch gerechnet wird.

Warum ist das Thema wichtig?

Eine fehlerhafte Wohnflächenangabe kann bei Verkauf, Vermietung und Bewertung zu erheblichen Abweichungen zwischen angegebenem und tatsächlichem Wert führen — mit entsprechenden Folgen für Preisverhandlungen, Vertrauen und im Streitfall auch rechtlich.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Eigentümer, Verkäufer und Vermieter, die eine bestehende Wohnflächenangabe — etwa aus einem alten Bauplan, einem Exposé oder einer früheren Berechnung — selbst kritisch prüfen möchten, bevor sie damit in Verkauf oder Vermietung gehen.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre kennen Sie die sieben häufigsten Rechenfehler, können anhand einfacher Beispielrechnungen nachvollziehen, wie sich einzelne Flächen korrekt anrechnen, und verfügen über eine Checkliste, mit der Sie Ihre eigene Wohnflächenangabe systematisch gegenprüfen können.

Dieser Ratgeber ersetzt keine förmliche Wohnflächenberechnung durch einen Fachmann. Er hilft Ihnen, typische Fehlerquellen zu erkennen — die exakte Neuberechnung Ihrer Immobilie sollte im Zweifel fachkundig erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Grundlage kurz erklärt
- 2 Fehler 1 — Dachschrägen falsch angerechnet
- 3 Fehler 2 — Balkone und Terrassen zu 100 % statt anteilig gerechnet
- 4 Fehler 3 — Keller und Hobbyräume fälschlich als Wohnfläche gezählt
- 5 Fehler 4 — Treppen nicht korrekt abgezogen
- 6 Fehler 5 — Wintergärten pauschal statt differenziert angerechnet
- 7 Fehler 6 — Tür- und Fensternischen falsch behandelt
- 8 Fehler 7 — Wohnfläche und Nutzfläche verwechselt
- 9 Folgen falscher Angaben

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweise · Kontakt

1. Grundlage kurz erklärt

Die Wohnflächenberechnung in Deutschland richtet sich in der Regel nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Sie legt fest, welche Räume überhaupt als Wohnfläche zählen und wie einzelne Flächen — etwa unter Dachschrägen oder bei Balkonen — anteilig angerechnet werden. Eine vollständige Erklärung der Verordnung liefert unsere separate FAQ zum Thema Wohnflächenberechnung; dieser Ratgeber setzt an einer anderen Stelle an: den konkreten Stellen, an denen in der Praxis am häufigsten falsch gerechnet wird.

Merkkasten: Auch kleine Rechenfehler bei einzelnen Räumen können sich über die gesamte Immobilie zu einer spürbaren Abweichung zwischen angegebener und tatsächlicher Wohnfläche summieren.

2. Fehler 1 — Dachschrägen falsch angerechnet

Der häufigste Fehler betrifft Räume unter dem Dach. Nach der WoFIV-Grundregel werden Flächen unter Dachschrägen abhängig von der lichten Höhe unterschiedlich angerechnet: Flächen mit einer Höhe unter 1 m zählen mit 0 %, Flächen zwischen 1 m und 2 m Höhe zählen zur Hälfte (50 %), und Flächen ab 2 m Höhe zählen vollständig (100 %).

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Ein Dachgeschossraum hat eine Grundfläche von 20 m². Ein Teil dieser Fläche liegt unter einer Dachschräge, die ab 1,50 m Höhe beginnt.

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	gesamte Grundfläche von 20 m ² wird zu 100 % als Wohnfläche angesetzt	Grundfläche wird nach Höhenzonen unterteilt: Fläche über 2 m Höhe zu 100 %, Fläche zwischen 1 m und 2 m zu 50 %, Fläche unter 1 m zu 0 %
Beispielhafte Verteilung	—	angenommen: 10 m ² über 2 m Höhe (100 % = 10 m ²), 6 m ² zwischen 1–2 m Höhe (50 % = 3 m ²), 4 m ² unter 1 m Höhe (0 % = 0 m ²)
Ergebnis	20 m ²	13 m ²

In diesem vereinfachten Beispiel führt die falsche Anrechnung zu einer Überbewertung von 7 m² für einen einzigen Raum.

3. Fehler 2 — Balkone und Terrassen zu 100 % statt anteilig gerechnet

Balkone, Loggien, Dachterrassen und gedeckte Terrassen zählen nicht als vollwertige Wohnfläche. Üblich ist eine anteilige Anrechnung, häufig in einer Bandbreite von etwa einem Viertel bis zur Hälfte der tatsächlichen Fläche. Ein verbreiteter Fehler ist, solche Flächen versehentlich vollständig mitzurechnen.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Ein Balkon hat eine Fläche von 8 m².

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Balkonfläche wird zu 100 % als Wohnfläche angesetzt	Balkonfläche wird nur anteilig angesetzt (Beispiel: 25 %)
Ergebnis	8 m ²	2 m ²

Auch bei mehreren Balkonen oder einer großen Terrasse kann sich dieser Fehler auf mehrere Quadratmeter Wohnfläche summieren.

4. Fehler 3 — Keller und Hobbyräume fälschlich als Wohnfläche gezählt

Kellerräume, Abstellräume, Heizungsräume und ähnliche Räume außerhalb der eigentlichen Wohnebene zählen in der Regel nicht zur Wohnfläche, selbst wenn sie ausgebaut sind und als Hobbyraum genutzt werden. Sie gehören stattdessen zur Nutzfläche.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Ein ausgebauter Kellerraum mit 18 m² wird als Fitnessraum genutzt.

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Kellerraum wird vollständig zur Wohnfläche gezählt, weil er "wie ein Wohnraum" ausgebaut ist	Kellerraum wird der Nutzfläche zugeordnet und separat ausgewiesen
Auswirkung auf Wohnfläche	+18 m ² (fälschlich)	0 m ²

Merkkasten: Ein hochwertiger Ausbau macht einen Kellerraum nicht automatisch zur Wohnfläche — entscheidend ist die Lage des Raums im Gebäude, nicht die Qualität der Ausstattung.

5. Fehler 4 — Treppen nicht korrekt abgezogen

Treppen innerhalb einer Wohnung werden bei der Wohnflächenberechnung unterschiedlich behandelt, je nachdem, wie viele Geschosse sie verbinden. Ein häufiger Fehler ist, die vom Treppenlauf eingenommene Grundfläche unverändert der Wohnfläche eines Geschosses zuzurechnen, obwohl sie dort tatsächlich nicht nutzbar ist.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Eine Treppe zwischen zwei Geschossen einer Maisonette-Wohnung nimmt eine Grundfläche von 4 m² ein.

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Treppenfläche wird in beiden Geschossen vollständig als Wohnfläche mitgerechnet	Treppenfläche wird entsprechend der geltenden Regelung im betreffenden Geschoss abgezogen bzw. nur anteilig berücksichtigt
Auswirkung	Wohnfläche wird um die volle Treppengrundfläche zu hoch ausgewiesen	Wohnfläche spiegelt die tatsächlich nutzbare Fläche wider

6. Fehler 5 — Wintergärten pauschal statt differenziert angerechnet

Wintergärten und ähnliche Glasanbauten werden häufig pauschal entweder komplett mitgerechnet oder komplett weggelassen. Tatsächlich kommt es darauf an, ob der Wintergarten beheizt ist und ganzjährig wie ein Wohnraum genutzt werden kann, oder ob es sich um einen unbeheizten, nur saisonal nutzbaren Anbau handelt — in letzterem Fall ist meist nur eine anteilige Anrechnung sachgerecht.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Ein unbeheizter Wintergarten hat eine Fläche von 12 m².

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Wintergarten wird pauschal zu 100 % als Wohnfläche angesetzt, weil er "wie ein Zimmer aussieht"	Wintergarten wird als unbeheizter Anbau nur anteilig angesetzt (Beispiel: 50 %)
Ergebnis	12 m ²	6 m ²

7. Fehler 6 — Tür- und Fensternischen falsch behandelt

Bei der Ermittlung der Grundfläche eines Raums werden gelegentlich Tür- und Fensternischen, Kamine oder freistehende Pfeiler unkritisch mitgerechnet, obwohl sie die tatsächlich nutzbare Fläche nicht vergrößern und je nach Ausprägung unterschiedlich zu berücksichtigen sind.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Ein Raum mit einer gemessenen Grundfläche von 25 m² enthält eine tiefe Fensternische mit 1 m².

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Nische wird ungeprüft vollständig zur Raumfläche addiert	Nische wird entsprechend ihrer tatsächlichen Ausprägung geprüft und nur sachgerecht berücksichtigt
Ergebnis	25 m ² (ungeprüft)	ggf. abweichender, korrekt geprüfter Wert

Kleinere Abweichungen wie diese wirken für sich genommen oft unbedeutend, sollten aber bei einer sorgfältigen Neuberechnung nicht übergangen werden, da sie sich über mehrere Räume summieren können.

8. Fehler 7 — Wohnfläche und Nutzfläche verwechselt

Ein grundsätzlicher, aber häufiger Fehler ist die Vermischung von Wohnfläche und Nutzfläche in derselben Angabe. Kellerräume, Speicher außerhalb ausgebauter Dachgeschosse, Garagen oder Waschküchen zählen zur Nutzfläche, nicht zur Wohnfläche — auch wenn sie im Alltag genutzt werden.

Beispielrechnung (angenommene, runde Zahlen):

Eine Immobilie hat eine Wohnfläche von 120 m² und zusätzlich einen Kellerraum sowie eine Garage mit zusammen 30 m² Nutzfläche.

	Falsch gerechnet	Richtig gerechnet
Ansatz	Wohnfläche und Nutzfläche werden addiert und als "Wohnfläche" von 150 m ² angegeben	Wohnfläche (120 m ²) und Nutzfläche (30 m ²) werden getrennt ausgewiesen
Ausgewiesene Wohnfläche	150 m ²	120 m ²

Merkkasten: Eine seriöse Immobilienangabe weist Wohnfläche und Nutzfläche immer getrennt aus — eine gemeinsame Summe verzerrt den Quadratmeterpreis und damit die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten.

9. Folgen falscher Angaben

Eine fehlerhafte Wohnflächenangabe ist mehr als eine Formalie. Sie kann sich auf mehreren Ebenen auswirken:

- **Beim Verkauf:** Der Kaufpreis wird häufig über den Quadratmeterpreis hergeleitet. Eine zu groß ausgewiesene Wohnfläche kann zu einem überhöhten Angebotspreis führen, der sich in Verhandlungen oder bei einer unabhängigen Bewertung nicht halten lässt. Erhebliche Abweichungen zwischen angegebener und tatsächlicher Wohnfläche können zudem rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.
- **Bei der Vermietung:** Die Wohnfläche ist Grundlage für die Miethöhe und die Verteilung von Betriebskosten. Erhebliche Abweichungen können zu Rückforderungen oder Mietanpassungen führen.
- **Bei der Bewertung:** Jede Wertermittlung, die auf einem Quadratmeterpreis basiert, überträgt einen Flächenfehler unmittelbar in den ermittelten Wert. Eine falsche Ausgangsfläche verfälscht somit das gesamte Ergebnis, unabhängig davon, wie sorgfältig die übrigen Bewertungsschritte durchgeführt werden.

Bereits einzelne der in diesem Ratgeber beschriebenen Fehler können in Summe zu erheblichen Abweichungen zwischen angegebener und tatsächlicher Wohnfläche führen. Im Zweifel lohnt sich eine fachkundige Neuberechnung, bevor eine Wohnflächenangabe für Verkauf, Vermietung oder Bewertung verwendet wird.

Zusammenfassung

Die sieben häufigsten Fehler bei der Wohnflächenberechnung im Überblick:

Nr.	Fehler	Kurz gesagt
1	Dachschrägen falsch angerechnet	Höhenzonen (unter 1 m / 1–2 m / ab 2 m) werden nicht sauber getrennt
2	Balkone/Terrassen zu 100 % gerechnet	anteilige statt vollständiger Anrechnung ist der Regelfall
3	Keller/Hobbyräume als Wohnfläche gezählt	Lage im Gebäude entscheidet, nicht die Ausbauqualität
4	Treppen nicht korrekt abgezogen	Treppengrundfläche wird fälschlich voll mitgerechnet
5	Wintergärten pauschal angerechnet	beheizt/ganzjährig nutzbar vs. unbeheizt macht den Unterschied
6	Tür-/Fensterbänke falsch behandelt	ungeprüfte Nischen verzerren die Grundfläche
7	Wohnfläche und Nutzfläche verwechselt	beide Flächenarten müssen getrennt ausgewiesen werden

Jeder dieser Fehler wirkt für sich genommen oft klein — in Summe können sie jedoch zu einer erheblich verzerrten Wohnflächenangabe führen.

Checkliste: Eigene Wohnflächenangabe in 7 Schritten gegenprüfen

- ☐ Dachschrägen anhand der Höhenzonen (unter 1 m / 1–2 m / ab 2 m) neu geprüft
- ☐ Balkone, Loggien und Terrassen auf anteilig statt vollständige Anrechnung geprüft
- ☐ Keller- und Hobbyräume aus der Wohnfläche heraus- und der Nutzfläche zugeordnet
- ☐ Treppenflächen korrekt abgezogen bzw. anteilig berücksichtigt
- ☐ Wintergärten auf Beheizung und ganzjährige Nutzbarkeit geprüft und entsprechend angerechnet
- ☐ Tür- und Fensternischen sowie Kamine/Pfeiler auf sachgerechte Berücksichtigung geprüft
- ☐ Wohnfläche und Nutzfläche in der Angabe eindeutig getrennt ausgewiesen

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie möchten wissen, wie sich die Wohnfläche insgesamt auf den Immobilienwert auswirkt?
Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber **„Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren“**.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Alle Rechenbeispiele in diesem Ratgeber sind vereinfachte Beispiele mit angenommenen, runden Zahlen zur Veranschaulichung und keine amtliche oder verbindliche Berechnung. Die exakte Wohnflächenberechnung einer konkreten Immobilie sollte im Zweifel fachkundig geprüft werden.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zur Wohnflächenberechnung

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zur Wohnflächenberechnung

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de