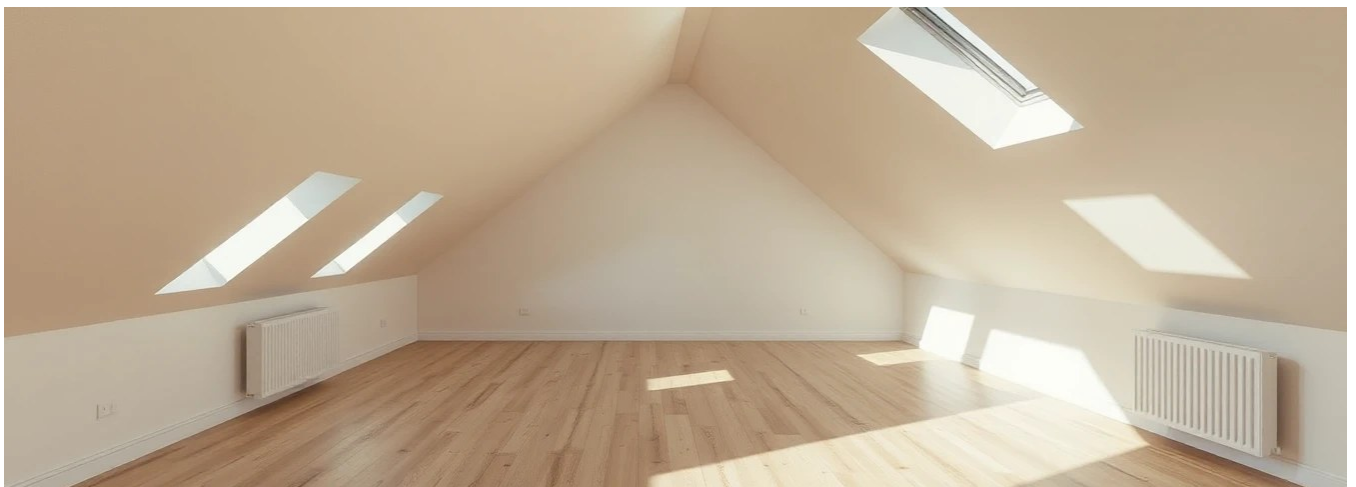


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnflächenangabe vor dem Kauf prüfen: Gemessene Fläche, Rechenmethode und deinen Wohnalltag verbinden

Wie beurteile ich bei einem deutschen Wohnungskauf abweichende Flächenangaben, bevor ich daraus einen Preisvergleich oder eine Nutzungsentscheidung ableite.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Exposé nennt eine Wohnfläche, der Plan eine andere Flächensumme. Dazu kommen Dachschrägen und ein großer Balkon. Gleichzeitig möchtest du wissen, ob dein Arbeitsplatz und die vorhandenen Möbel passen. Für die Kaufentscheidung brauchst du zwei Ergebnisse: eine fachlich erklärte Flächenangabe und einen unabhängig davon funktionierenden Wohnplan. Eine einzelne große Zahl liefert beides noch nicht.

Bewahre jede Zahl mit ihrem Bezug auf

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne die Angaben aus Inserat, Plan, Berechnung und Entwurf jeweils dem bezeichneten Objekt und Raumumfang zu. Schreibe dazu, welche Flächenart und welche Berechnungsgrundlage genannt werden. Bezeichne eine ungeklärte Summe nicht vorschnell selbst als Wohnfläche.

Frage nach der zugrunde liegenden Berechnung einschließlich ihres Planstands. Ein abgebildeter Grundriss kann die Möblierung zeigen, ohne bereits ein belastbarer Flächennachweis zu sein. Wenn sich Angaben widersprechen, bewahre beide Fassungen auf und lass die Ursache klären.

Die anzuwendende Methode vor der Rechnung klären

§1 WoFIV nennt ihren gesetzlichen Anwendungsbereich für die Berechnung nach dem Wohnraumförderungsgesetz. [\[METHODE-ANWENDUNG\]](#) Daraus folgt keine hier unterstellte automatische Anwendung auf jeden privaten Wohnungskauf. Lass die für deinen Vorgang maßgebliche Grundlage fachlich bestimmen.

Wenn eine Berechnung nach WoFIV zu beurteilen ist, werden zunächst die zugehörigen Grundflächen nach §2 und die Ermittlung nach §3 betrachtet. Danach folgt die Anrechnung nach §4. [\[FLACHENUMFANG\]](#) [\[MESSGRUNDLAGE\]](#)

[ANRECHNUNG] Die Abfolge ist wichtig: Nicht jede gemessene Bodenfläche wird ohne Weiteres im selben Umfang als Wohnfläche angesetzt.

Prüfe die Stellen, die die Summe verändern können

Im WoFIV-Rahmen hängen Anrechnungen unter anderem von Raumhöhe und Flächenart ab. Balkone und die weiteren in §4 Nr. 4 genannten Außenflächen werden regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet.

[ANRECHNUNG] Eine große Außenfläche kann deshalb in unterschiedlichen Zahlenreihen verschieden erscheinen, ohne dass schon ihre rechtliche oder technische Einordnung geklärt wäre.

Reines Rechenbeispiel: Würde eine ausschließlich zugeordnete Balkon-Grundfläche von zwölf Quadratmetern in einem passenden WoFIV-Fall zu einem Viertel angerechnet, ergäben sich drei Quadratmeter. Das Beispiel bestätigt weder die Anwendbarkeit noch den richtigen Ansatz bei deinem Balkon. Es erklärt, weshalb die Grundfläche und der angerechnete Anteil verschiedene Angaben sind.

Erteile bei entscheidenden Zweifeln einen klaren Prüfauftrag: Welche Räume und Flächen sollen nach welcher Grundlage überprüft werden, und passt die vorhandene Zeichnung zum ausgeführten Bestand? Der Beitrag ist keine Anleitung für ein eigenes beweissicheres Aufmaß.

Teste deine Einrichtung unabhängig von der Flächensumme

Eine korrekt berechnete Fläche kann für deinen Alltag trotzdem ungünstig liegen. Zeichne die wichtigen Möbel mit tatsächlichen Maßen in einen geeigneten aktuellen Plan. Berücksichtige Türen, Zugänge und die von dir benötigten Bewegungsbereiche. Eine Dachschräge kann eine bestimmte Stellhöhe begrenzen, auch wenn ein Teil der Fläche angerechnet wird.

Kontrolliere die kaufentscheidenden Maße bei einem abgestimmten Termin oder lasse sie kontrollieren. Eine symbolische Möblierung aus dem Verkaufsmaterial wird nicht als passende Maßbestätigung übernommen. Rechtliche Flächenberechnung und praktische Nutzbarkeit bleiben bis zum abschließenden Vergleich getrennte Ergebnisse.

Fiktiver Fall: Günstiger Quadratmeterpreis, ungeklärte Basis

Eine Käuferin vergleicht zwei Angebote anhand des Kaufpreises je genanntem Quadratmeter. Bei einem Angebot wurde offenbar eine größere gemischte Summe verwendet. Gleichzeitig passt der geplante Schrank nicht an die dafür vorgesehene Wand. Die rechnerisch günstige Zahl löst weder die Flächenfrage noch ihr Einrichtungsproblem.

Sie lässt die Berechnungsgrundlagen klären und testet anschließend dieselben Alltagsaufgaben in beiden Wohnungen. Erst auf einer vergleichbaren Basis wird der Preisvergleich aktualisiert. Das Beispiel nennt keinen marktüblichen Preis und stellt keine bestimmte Flächenabweichung fest.

Die für dich wesentliche Eigenschaft im Vertrag klären

§434 BGB bildet den Rahmen für die Prüfung subjektiver und objektiver Anforderungen an die Kaufsache.

[BESCHAFFENHEIT] Welche Bedeutung eine konkrete Flächenangabe in deinem Immobilienvertrag hat, muss anhand sämtlicher maßgeblicher Erklärungen beurteilt werden. Dieser Artikel gibt keine pauschale Toleranzgrenze, automatische Preisminderung oder Rücktrittszusage vor.

Lege die geklärte Berechnung und verbleibende Widersprüche vor einer Bindung der Vertragsberatung vor. Das Ergebnis soll sowohl die Bedeutung der Flächenangabe als auch deinen tatsächlich geprüften Wohnplan erkennbar machen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung

Trag Adresse der Wohnung und die Nummer der Einheit ein.

02 / Genannte Flächen

Notiere jede Flächenangabe aus Inserat, Plan und Berechnung mit Quelle und Datum.

03 / Berechnungsgrundlage

Halte fest, welche Flächenart und Methode jede Angabe nennt und wer sie erstellt hat.

04 / Besondere Flächen

Liste Dachschrägen, Balkon, Terasse und Nebenräume mit ihren angegebenen Flächen auf.

05 / Widersprüche

Notiere, welche Angaben nicht zusammenpassen und wer die Ursache klären soll.

06 / Möbel und Maße

Trag die wichtigsten Möbel mit tatsächlichen Maßen und dem vorgesehenen Stellplatz ein.

07 / Messtermin

Halte Termin und Person fest, die die kaufentscheidenden Maße vor Ort kontrolliert.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du Berechnung und offene Punkte der Vertragsberatung vorlegst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[METHODE-ANWENDUNG] WoFIV §1 – Anwendungsbereich und Berechnung

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[FLAECHENUMFANG] WoFIV §2 – Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[MESSGRUNDLAGE] WoFIV §3 – Ermittlung der Grundfläche

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[ANRECHNUNG] WoFIV §4 – Anrechnung der Grundflächen

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BESCHAFFENHEIT] BGB §434 – Sachmangel

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0154-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.