

MINOL INFORMIERT

Flächenberechnung für Grundkostenanteile

Wie werden Flächen für die Abrechnung richtig ermittelt?

Zur Verteilung der verbrauchsunabhängigen Grundkosten für Heizung und Warmwasser werden Grundkostenanteile benötigt. Hier ist erläutert, wie Grundkostenanteile zu berechnen sind und welche Besonderheiten dabei beachtet werden müssen.

Grundkostenarten

Die Heizkostenverordnung definiert in den §§ 7 und 8 die Bandbreite der verwendbaren Verteilerschlüssel zwischen 30 und 50 % Grundkosten und dementsprechend zwischen 50 und 70 % Verbrauchskosten. Die Verteilerschlüssel dürfen für Heizung und Warmwasser auch unterschiedlich sein, was unter bestimmten Umständen auch sachgerecht ist. Ebenfalls ist eindeutig definiert - jeweils getrennt für Heizung und Warmwasser - welche Grundkostenarten in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verwendet werden dürfen.

Für Heizung anzusetzende Grundkostenarten sind:

- die (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m²
- der (gesamte) umbaute Raum - m³
- die beheizte Wohn- oder Nutzfläche - m²
- der beheizte umbaute Raum - m³.

Für welche dieser Möglichkeiten sich der Gebäudeeigentümer entscheidet, steht ihm frei. In der Regel werden für die Grundkosten bei Heizung die gesamten Wohn- oder Nutzflächen in m² verwendet. Das hat einen ganz plausiblen Grund: Diese Grundkostenart ist auch bei Warmwasser erlaubt und damit erspart man sich eine zusätzliche Flächenberechnung. Gleichzeitig werden Irritationen bei den Mietern und Eigentümern vermieden. Wenn bei den Warmwasserkosten eine andere Grundkostenart verwendet wird, als bei Heizung, dann wird das häufig nicht verstanden und es führt zu Ärger und Nachfragen. Außerdem ist die gesamte Wohnfläche auch eine bekannte und für jeden beteiligten nachvollziehbare Zahl, da sie zumeist auch in Kauf- oder Mietverträgen verwendet wird. Sind im Gebäude allerdings Räume mit unterschiedlichen Höhen vorhanden, z. B. im Erdgeschoss ein Ladengeschäft mit einer Raumhöhe von 3,0 m und die darüber liegenden Wohnungen haben 2,4 m, dann empfiehlt sich die Verwendung von Raum-inhalten, um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen.

70 m ²	Normalfläche mit mindestens 2 m	(zu 100 %)	=	70 m ²
10 m ²	Dachschräge zwischen 1-2 m	(zu 50 %)	=	5 m ²
20 m ²	Balkon in bester Lage	(zu 50 %)	=	10 m ²
10 m ²	Dachschräge unter 1 m	(nicht)	=	0 m ²
7 m ²	Kellerraum	(nicht)	=	0 m ²
Summe nach II. BV				85 m²

Beispiel für die Flächenberechnung einer Wohnung nach den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung.

Für Warmwasser anzusetzende Grundkostenarten sind:

- (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m².

Rechtsgrundlagen zur Flächenberechnung

Zur Berechnung der anzurechnenden (gesamten) Wohn- oder Nutzfläche existierte für den frei finanzierten Wohnraum bis 1988 die DIN 283 und parallel dazu für den öffentlich finanzierten Wohnraum die II. Berechnungsverordnung. Die DIN 283 wurde 1988 außer Kraft gesetzt, ist also seitdem nicht mehr zu verwenden. Eine 'Ersatznorm' für den frei finanzierten Wohnraum existiert bis heute nicht. So haben wir heute die Situation, dass die II. Berechnungsverordnung zwar prinzipiell nur für öffentlich finanzierten Wohnraum gilt, aber - in Ermangelung einer eigenen Regelung - in der Praxis und von der Rechtsprechung ebenso für den frei finanzierten Wohnraum angewendet wird. Erschwerend kommt hinzu, dass die Flächenberechnung ab 2003 aus der II. Berechnungsverordnung herausgelöst wurde und seitdem in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu finden ist).

» Wohn- oder Nutzflächen werden dem Messdienstunternehmer vom Wohnungsverwalter oder Vermieter vorgegeben. Abrechnungsfirmen vermessen die Wohnungen nicht!

Flächenberechnung bis 2003 nach der II. Berechnungsverordnung

Bei der Flächenberechnung bis 2003 nach der II. Berechnungsverordnung konnte vom Gebäudeeigentümer noch gewählt werden, ob die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder aus den Rohbaumaßen ermittelt werden sollte. Unter Fertigmaß war dabei die gemessene Entfernung von Wand zu Wand zu verstehen. Wurden dagegen die Rohbaumaße gewählt, waren die errechneten Grundflächen, quasi als Pauschale für den Raumverlust durch den Innenputz, um 3% zu kürzen. Bei der Grundflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung waren ein paar Besonderheiten in Form von Abschlägen zu berücksichtigen (§§ 42 bis 44 der II. BV). Da die Flächen im überwiegenden Wohnungsbestand noch nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung erfolgten und weil diese Berechnungsmethoden im Wohnungsbestand, der vor 2003 fertiggestellt wurde, nach wie vor Gültigkeit haben, folgen hier die bis 2003 gültigen Rechtsgrundlagen:

• Voll anzurechnen waren (II. BV):

- Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens zwei Metern. Fensternischen dürfen dann in die Wohnflächenberechnung einfließen, wenn

Flächenberechnung für Grundkostenanteile

die Fenster bis auf den Boden hinunterreichen. (AG Köln, Urteil v. 15.4.1994, Az. 203 C 452/95 = WM 1998, 252).

- Hobby- und Fitnessräume im Kellergeschoß waren mit ihrer vollen Grundfläche anzusetzen, wenn sie offensichtlich als Wohnräume ausgebaut sind (BFH-Urteil vom 22.10.1993 IX R 35/92, BFHE 174, 51, BStBl II 1995, 98).
- **Zur Hälfte anzurechnen waren (II. BV):**
 - Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Raumhöhe von mehr als einem Meter und weniger als zwei Metern und
 - die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen.
 - Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze *konnten* zur Hälfte angerechnet werden. In der Praxis war gerade dieser Punkt zwischen Mietern und Vermietern häufig umstritten. Benachteiligt fühlten sich von dieser Kann-Regelungen vor allem die Mieter, die einen Balkon haben, während der bei anderen Wohnungen nicht vorhanden ist. Gleich ein Balkon eher einer offenen Abstellkammer, auf dem bestenfalls Getränkekasten abgestellt werden können, so darf er in die Wohnflächenberechnung nicht einbezogen werden (Amtsgericht Hamburg, 45 C 921/94). Das Bayerische Oberste Landesgericht entschied, dass Balkonflächen nach ihrem "Wohnwert" zu berücksichtigen seien, so dass bei starkem Straßenlärm überhaupt nichts, bei guter Lage 25 % und bei bester Lage 50 % (z.B. direkt am Park) anzusetzen sind (Urteil vom 20. Juli 1983, Re-Miet 6/92).
- **Nicht anzurechnen waren (II. BV):**
 - Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als einem Meter.
 - Die Grundflächen von Nebenräumen wie Keller, Waschküchen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräumen, Schuppen und (unbeheizte) Garagen (§ 42 Abs. 4 II. Berechnungsverordnung).
- **Zu den errechneten Grundflächen hinzuzurechnen waren (II. BV):**
 - Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Fußboden hinunterreichen und mehr als 0,13 m tief sind.
 - Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 m² haben.
 - Raumteile unter Treppen, wenn die lichte Höhe mindestens 2 Meter beträgt.
- **Von den errechneten Grundflächen abzuziehen waren (II. BV):**
 - Schornsteine und andere Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt.
 - Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

Wichtig ist eine einheitliche Berechnungsmethode für alle Bewohner eines Gebäudes. Es können nicht in einer Wohnung die beheizten Wohnfläche und in einer anderen die gesamten Wohnfläche verwendet werden.

Flächenberechnung seit 2004 nach der Wohnflächenverordnung

Seit dem 1. Januar 2004 gilt die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Bisher waren im Wohnungsbaurecht des Bundes die Regelungen zur Wohnflächenberechnung in der Zweiten Berechnungsverordnung enthalten, die nach der Reform des Wohnungsbaurechts nur noch übergangsweise für die nach altem Recht geförderten Sozialwohnungen gilt. Die Wohnflächenverordnung geht jedoch auch in ihrer Neufassung überwiegend von den bisher geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in den §§ 42-44 aus. Wesentliche Änderungen der Rechtslage wurden nicht vorgenommen.

In der Wohnflächenverordnung fanden vor allem Veränderungen in den Bauweisen Berücksichtigung. Dies gilt insbesondere für die angesichts veränderter Bautechniken heute nicht mehr gerechtfertigte Verwendung von Rohbaumaßen mit einem pauschalen Putzabzug von 3 %. Statt dessen wird jetzt auf das lichte Maß abgestellt. Dabei kann die Ermittlung der Grundfläche eines Raumes durch eine Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung erfolgen. Künftig werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet. Das bisherige Wahlrecht des Bauherrn, das eine frei wählbare Anrechnung bis zur Hälfte ermöglicht, entfällt, weil es für die soziale Wohnraumförderung nicht erforderlich ist. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Berücksichtigung heute gebräuchlicher Begriffe.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.



§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,

Flächenberechnung für Grundkostenanteile

- f) Heizungsräume und
- g) Garagen,
- 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

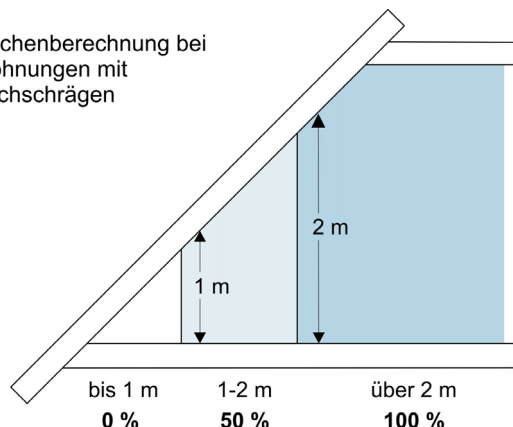
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,

Flächenberechnung bei Wohnungen mit Dachschrägen



Nach § 4 der Wohnflächenverordnung sind Dachschrägen nicht mit der vollen Fläche abzurechnen. Raumflächen unter einem Meter sind überhaupt nicht anrechenbar.

3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Reduzierung und Erhöhung von Flächen

Gibt es in einem Gebäude unterschiedliche Raumtemperauslegungen oder Raumhöhen, dann sind die abzurechnenden Grundkostenanteile zu reduzieren oder zu erhöhen. Typische Beispiele dafür sind Mischungen innerhalb einer Liegenschaft von normal beheizten Wohnungen und gleichzeitig vorhandenen Lagerräumen oder Garagen, die nur zur Frostvermeidung beheizt werden; oder normal hohe



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält. *Frank*

Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.

Flächenberechnung für Grundkostenanteile

Wohnungen in Verbindung mit höheren Gewerberäumen. In der DIN 4713 Teil 5 ist beschrieben, in welchen Fällen Flächenkorrekturen vorzunehmen sind:

„Weichen Räume einer Nutzereinheit in der Höhe oder in der Temperaturlauslegung um mehr als 20 % von den übrigen Räumen ab, können der umbaute Raum oder die Fläche dieser Räume entsprechend der Abweichung gegenüber der überwiegenden Zahl der Räume verkleinert bzw. vergrößert werden.“

Korrektur bei unterschiedlicher Temperaturlauslegung:

Ist die Raumauslegung einzelner Räume geringer als die Mehrzahl der Wohnungen, dann ist die Fläche für die Grundkostenberechnung bei Heizung zu reduzieren. Ein Beispiel: Die allgemeine Temperaturlauslegung im Haus liegt bei 20 °C. Die Temperaturlauslegung einer Garage mit 50 m² beträgt 10 °C. Der Unterschied überschreitet 20 %, wodurch eine Reduzierung gerechtfertigt ist. Der Grundkostenanteil der 50 m² großen Garage wird so berechnet:

$$\frac{50 \text{ m}^2 \cdot (10 + (12)) \text{ K}}{(20 + (12)) \text{ K}} = \frac{50 \cdot 22}{32} = 34,38 \text{ m}^2$$

(Um die niedrigere Auslegung zu bestimmen, dürfen die Temperaturen nicht auf 0 °C bezogen werden, sondern auf die Auslegungsaußentemperatur. Hier wurde diese mit dem realistischen Wert von - 12 °C angesetzt.)

Korrektur bei unterschiedlichen Raumhöhen:

In der gleichen Weise kann auch verfahren werden, wenn unterschiedliche Raumhöhen in der Liegenschaft vorhanden sind. Ein Beispiel: Die übliche Raumhöhe im Gebäude liegt bei 2,40 m. Ein Gewerbebetrieb im Erdgeschoss mit einer Fläche von 130 m² hat eine Raumhöhe von 3,0 m. Der Unterschied überschreitet 20 %, wodurch eine Erhöhung gerechtfertigt ist. Der Grundkostenanteil des 130 m² großen Betriebes berechnet sich so:

Anwendbarkeit der Wohnflächenverordnung für den frei finanzierten Wohnungsbau

Regelmäßig stellt sich die Frage, ob die Wohnflächenverordnung und früher die II. Berechnungsverordnung auch im frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden kann. Seit Jahren gibt es im frei finanzierten Wohnungsbau keine eigenen anerkannten Maßstäbe zur Wohnflächenberechnung mehr, bzw. nur veraltete und heute nicht mehr anwendbare. In der allgemeinen Rechtsauffassung (siehe auch Langender, NZM 2003, 177, 179) hat es sich inzwischen durchgesetzt, dass das prinzipiell machbar ist. Sofern sich die Vertragsparteien auf die Anwendung der Wohnflächenverordnung einigen und wenn nicht schon vorher anderslautende vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden, steht dem prinzipiell nichts entgegen. Bei fehlenden Vereinbarungen zur Berechnung von Wohnflächen stützen sich Richter häufig auf die Rechtsgrundlagen, die eigentlich für den öffentlich finanzierten Wohnbau gelten. Es ist derzeit nicht absehbar, dass für den frei finanzierten Wohnungsbau eigene Regelungen folgen.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de

$$\frac{3,0 \text{ m} \cdot 130,0 \text{ m}^2}{2,40 \text{ m}} = 162,5 \text{ m}^2$$

Unterschiedliche Raumhöhen können jedoch auch durch die Verwendung des Umlengungsmaßstabs nach Rauminhalten (in Kubikmetern) berücksichtigt werden; in diesen Fällen erübrigt sich eine Korrekturberechnung.

Was sind beheizte Flächen?

Ein häufiger Streitpunkt ist die Definition des Begriffs der beheizten Fläche. In der II. Berechnungsverordnung und der Wohnflächenverordnung ist zwar die Nutzfläche definiert, nicht jedoch die beheizte Fläche. Es gibt dazu unterschiedliche Meinungen, wobei sich die Definition der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. allgemein durchgesetzt hat und die hier erläutert werden soll:

Beheizte Flächen sind nicht nur solche Räume, die auch über einen eigenen Heizkörper verfügen, sondern auch angrenzende Räume, die z. B. durch eine offen stehende Tür indirekt beheizbar sind. Noch einfacher lässt sich der Begriff der beheizten Fläche definieren, indem man darunter alle Flächen versteht, die von den Wohnungswänden umschlossen sind. Drei Beispiele, wie sie häufig anzutreffen sind:

» Bei unterschiedlichen Raumhöhen oder unterschiedlichen Temperaturlauslegungen sind Flächenreduzierungen und -erhöhungen möglich.

- Eine Wohnung hat im Flur keinen eigenen Heizkörper. Der Flur ist aber durch offen stehende Türen von angrenzenden Räumen trotzdem beheizbar. Dann gehört auch die Fläche des Flurs zur beheizten Fläche.
- Zu einer Wohnung gehört eine kleine Abstellkammer außerhalb der Wohnungstür. Darin befindet sich kein Heizkörper. Dieser Raum ist weder direkt noch indirekt beheizbar und wird deshalb in der 'beheizten Fläche' nicht berücksichtigt.
- In manchen Wohnungen (in den neuen Bundesländern häufig bei Plattenbauten) sind in den Bädern keine Heizkörper, sondern nur Elektrostrahler angebracht. Wenn alle Wohnungen hiervon betroffen sind, besteht keine Veranlassung, die Fläche des Bades aus der beheizten Fläche heraus zu rechnen, da dieser 'Fehler' sich bei allen Nutzern gleichermaßen niederschlägt und dadurch niemand benachteiligt ist. Etwas anderes ist es aber, wenn diese Konstellation nur bei einigen Mietern anzutreffen ist, während in anderen Wohnungen die Bäder mit eigenen Heizkörpern ausgestattet sind. In diesem Fall muss differenziert werden und die Fläche der Bäder, die über keinen eigenen Heizkörper verfügen, aus der beheizten Fläche heraus gerechnet werden. Ansonsten würden die hiervon Betroffenen benachteiligt und müssten für die Beheizung des Bades zweimal zahlen: Einmal über die Grundkosten und die beheizte Fläche, zum anderen über die Stromkosten für die Elektrostrahler.

Stimmen die Wohnflächen?

Es kommt immer wieder vor: Ein Mieter oder Wohnungseigentümer behauptet, dass die in der Neben- und Heizkostenabrechnung ausgewie-

Flächenberechnung für Grundkostenanteile

senen Flächenanteile seiner Wohnung nicht stimmen würden und verlangt vom Vermieter den Nachweis über die Richtigkeit dieser Flächenangaben. Was kann der Vermieter jetzt tun?

- Allseits bekannt ist, dass eventuell vorhandene Bauzeichnungen für diesen Zweck nichts taugen. Sie sind oft ungenau und in der Praxis wurde beim Bauen davon abgewichen. Damit kommt man also nicht weiter.
- Wenn der Mieter behauptet, dass seine Flächen nicht stimmen und deshalb die Miet- oder Nebenkostenzahlung verweigert, wird der Vermieter ihn irgendwann auf Zahlung verklagen müssen. Wird diese Behauptung vom Mieter vor Gericht wiederholt, ist mit größter Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass das Gericht den Mieter dazu auffordert, diese Behauptung zu beweisen. Dann ist der Mieter im Zugzwang und nicht der Vermieter. **Also: Nicht der Vermieter muss beweisen, dass die Flächenangaben richtig sind, sondern der Mieter muss beweisen, dass sie unrichtig sind.**
- Bestätigt wird diese Auffassung durch ein Urteil des Landgerichts Köln vom 17.08.95 (6 S 526/94) - hier sinngemäß wiedergegeben: *“Die mietvertragliche Vereinbarung, die Betriebskosten im Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, deckt auch einen gestuften Verteilungsschlüssel nach Wohnfläche und beheizter Wohnfläche, sofern in dieser Weise im ganzen Hause einheitlich verfahren wird. Bestreitet der Mieter hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung die Richtigkeit der Quadratmeterangaben, so trifft den Vermieter nicht die Darlegungs- und Beweislast, dass die Quadratmeterzahlen zutref-*

fen. Denn der Vermieter ist - sofern er einheitlich verfährt - nicht verpflichtet, dem Mieter darüber Aufklärung zu geben, nach welchen Gesichtspunkten und wie er die Quadratmeterflächen ermittelt, nach deren Verhältnis er die Betriebskosten umlegt.”

- Andere Auffassungen gehen davon aus, dass hier überhaupt kein Problem vorhanden ist. Der Vermieter und der Mieter sollen doch einfach gemeinsam die Wohnung vermessen um so zu einem gemeinsamen und unstrittigen Ergebnis zu kommen.
- Näherungsweise zu diesem Thema passt ein Urteil des Bundesgerichtshofs, hier sinngemäß wiedergegeben: *“Bei der Größenangabe einer Eigentumswohnung darf nicht gemogelt werden. Abweichungen zwischen Planung und Ausführung, wie besonders häufig bei Dachwohnungen, berechtigen den Käufer zur Preisminderung. In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Anbieter dem Käufer einer noch nicht fertig gestellten Eigentumswohnung 78 m² in Aussicht gestellt. Als der neue Eigentümer dann letztendlich eine Dachgeschoss-Wohnung mit 69 m² erhielt, ging er vor Gericht. Der Klage wurde wegen falscher Berechnung stattgegeben. Marktüblich sei, dass bei Wandhöhen zwischen einem und zwei Metern nur die Hälfte der Wohnfläche als Grundfläche gilt (Az. VZR 246/96).”*

Zwar geht es hier um den Kauf einer Eigentumswohnung, es ist aber kein Grund ersichtlich, weshalb das nicht auch für die Flächenberechnung bei Nebenkosten gelten soll.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG

Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

E-Mail info@minol.com, www.minol.de