

**BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG BEI ABWEICHUNG DER TATSÄCHLICHEN
WOHNFLÄCHE VON DER IM MIETVERTRAG ANGEgebenEN WOHNFLÄCHE**

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

In der Regel ist in Wohnraummietverträgen die Wohnfläche der Wohnung nach m² angegeben. Oft stellt sich dann im Nachhinein heraus, dass die tatsächliche Wohnfläche von der im Vertrag angegebenen Fläche abweicht. Sofern im Vertrag ausdrücklich nichts anderes vereinbart ist, nimmt die Rechtsprechung regelmäßig an, dass die angegebene Quadratmeterzahl eine Beschaffenheitsvereinbarung ist. Das führt dann zu der weiteren Frage, auf welcher Grundlage die Betriebskosten abzurechnen sind, der tatsächlichen Fläche der Wohnung oder der im Vertrag angegebenen Fläche. Teilweise wurde in der Vergangenheit die Rechtsauffassung vertreten, dass Differenzen zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Wohnungsgröße bis zu 10 % ohne Relevanz sind.

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 30.05.2018, VIII ZR 220/17 urteilt der Bundesgerichtshof unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung dahingehend, dass Betriebskosten nach den tatsächlichen Gegebenheiten, also nach der tatsächlichen Wohnungsgröße und nicht nach den Parteivorstellungen, wie sie der Größenangabe im Mietvertrag zugrunde liegen, abzurechnen sind.

Herr Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann
Rechtsanwaltspraxis
Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen
Geibelstraße 1
66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640

E-Mail: herrmann@rechtsanwaltspraxis.com

Telefax: 0681 / 968 6420

www.rechtsanwaltspraxis.com