

Heiz- und Betriebskostenabrechnung: Es gilt die tatsächliche Wohnfläche

Liebe Leser,

der Bundesgerichtshof (BGH) hat Ende Mai 2018 klargestellt, dass bei einer Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist. Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Wohnfläche sind bei einer Betriebskostenabrechnung nicht zu berücksichtigen. Bei der Umlegung der Betriebskosten auf Ihren Mieter müssen Sie als Vermieter auf die tatsächliche und nicht auf die vereinbarte Wohnfläche abstellen. Die frühere Rechtsprechung des BGH, wonach die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist, wenn die Abweichung zur tatsächlichen Wohnfläche maximal 10 Prozent beträgt, hat das höchste deutsche Zivilgericht aufgegeben.

Ein Vermieter und sein Mieter stritten sich über die Rechtmäßigkeit einer Heizkostenabrechnung. Im Mietvertrag wurde bezüglich der Mietwohnung eine Wohnfläche von 74,59 m² ausgewiesen. Die Mietwohnung war aber tatsächlich größer und hatte eine Wohnfläche von 78,22 m². Der Mieter zahlte für die Betriebskosten eine Pauschale und für die Heizkosten jährlich abzurechnende Vorauszahlungen. In den Heizkostenabrechnungen 2013 und 2014 legte der Vermieter die tatsächliche Wohnfläche zu Grunde. Der Mieter war jedoch der Ansicht, dass zu seinen Gunsten die vereinbarte geringere Wohnfläche anzusetzen sei. Zu Gunsten des Vermieters ergab sich jedoch nach der Berechnung auf Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche eine Nachforderung i.H.v. 42,46 €. Da der Mieter die Nachforderung nicht freiwillig ausglich, reichte der Vermieter eine Zahlungsklage ein.

Mit Erfolg! Der BGH entschied in dem Rechtsstreit zu Gunsten des Vermieters, dass der Mieter die Nachforderung i.H.v. 42,46 € zu leisten hatte. Der Vermieter hatte bei der Abrechnung der Heizkosten zu Recht die tatsächliche Wohnfläche zu Grunde gelegt. Die in einem Wohnraummietvertrag ausgewiesene Wohnfläche stellt zwar eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter dar. Eine Abweichung stellt somit einen Mangel einer Mietwohnung dar, der nach der früheren Rechtsprechung des BGH erheblich gemäß § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB war, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 Prozent unter der in einem Mietvertrag ausgewiesenen Wohnfläche liegt. Bei der Berechnung einer Mieterhöhung kommt es aber auf die tatsächliche und nicht auf die vereinbarte Wohnfläche an; und auch die Heiz- und Betriebskosten sind nach den tatsächlichen Gegebenheiten abzurechnen. Der BGH hat seine bisherige Rechtsprechung, nach der bei einer Betriebskostenabrechnung die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist, somit aufgegeben (BGH, Urteil v. 30.05.18, Az. VIII ZR 220/17).