



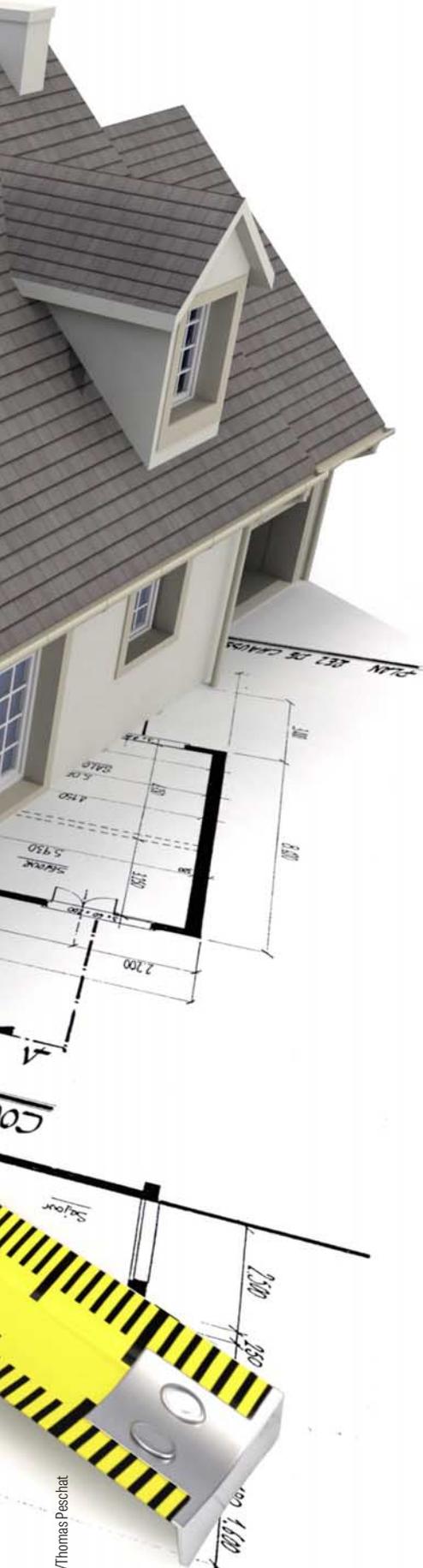
Fehlende Quadratmeter

# Falsch ausgemessen

Stimmt die Fläche Ihrer Immobilie im Plan oder im Kaufvertrag mit der Realität überein? Warum das häufiger anders ist, als gedacht, und was man bei falschen Flächenangaben als Käufer, Mieter oder Eigentümer tun kann.

VON ROBERT WIEDERSICH

Foto: Franck-Boston - Getty Images.com



„**E**in Wohnhaus in guter Wiener Lage wurde von einem Bauträger saniert, die Wohnungen danach abverkauft. Ein Käufer ließ seine laut Kaufvertrag 140 Quadratmeter große Wohnung zur Sicherheit nach dem Kauf vermessen. Da stellte sich heraus, dass diese nur 131 Quadratmeter groß war. Bei einem Quadratmeterpreis von knapp 7.000 Euro machte das über 60.000 Euro Differenz zum Kaufpreis“, schildert Hanns Schubert einen Fall aus der Praxis. Der Gerichtssachverständige für Vermessung wird oft gerufen, wenn Käufer, Mieter oder Eigentümer die Größe ihrer Immobilie laut Plan oder Vertrag anzweifeln.

Diese Zweifel sind angebracht, ist Schubert nach Jahrzehnten im Vermessungswesen überzeugt: „Bei Kauf, Verkauf und Miete von Gebäudeflächen gibt es oft unglaubliche Differenzen zwischen der Realität und den Vertragsinhalten. Nur ist das selbst vielen Immobilienprofis nicht bewusst.“ Selbst bei Bewertungsgutachten wird laut Schubert selten vor Ort nachgemessen. In vielen Fällen würden sich die Gutachter auf bestehende Pläne verlassen, die oft jahrzehntealt sind.

Alte oder falsche Pläne sind die häufigste Fehlerquelle. „Es wurde einfach auf die Änderung des Plans vergessen, wenn Zubauten oder Umbauten gemacht oder Wände versetzt wurden. Häufig passieren diese Änderungen schon während der Bauphase. Auch wenn es um Förderungen geht, stimmen Plan und Natur oft nicht überein. Wenn die Bestimmungen sagen, dass es nur bis 130 Quadratmeter Wohnnutzfläche eine Förderung gibt, stehen auf dem Einreichplan genau 129 Quadratmeter. In Wirklichkeit werden dann aber 150 Quadratmeter gebaut. Oft steckt aber bei falschen Flächenangaben keine betrügerische Absicht dahinter“, sagt Schubert.

Bevor Sie jetzt aber das Maßband aus der Schublade holen und in Ihrer Wohnung nachmessen, beantworten wir mit Experten die wichtigsten Fragen zum Thema falsche Flächen und welche Auswirkungen das auf Kaufpreise, Mieten und Betriebskosten haben kann.



**Elke Hanel-Torsch, Mietervereinigung:** „Ist die Fläche der Wohnung kleiner als gedacht, kann der Mieter eine Neufestsetzung des Betriebskostenschlüssels fordern.“

### Wie kann man falsche Flächenangaben aufdecken?

Die meisten Mieter und Käufer messen nicht nach und bemerken Abweichungen nicht. Rechtsanwalt Daniel Richter von der Kanzlei Joklik Katary Richter empfiehlt bei Eigentumswohnungen auf jeden Fall die Angaben aus dem Nutzwertgutachten mit jenen der Baupläne und den tatsächlichen Flächen zu vergleichen.

Ob die Pläne den Naturmaßen entsprechen, ist für den Laien aber oft nur bei groben Abweichungen erkennbar. Auch wer zum Maßband greift, würde oft zu sehr ungenauen Ergebnissen kommen, sagt Sachverständiger Schubert: „Die genaueste Methode ist ein Laserscan.“ Dabei erstellt der Vermesser mit einem tragbaren Gerät ein 3D-Modell des Objekts. „Für eine 100 Quadratmeter große Wohnung kostet das unter 1.000 Euro. Bei größeren Flächen sinken die Kosten auf rund drei Euro pro Quadratmeter.“ Schubert empfiehlt, die ganze Wohnung nachzumessen. Stichproben reichen nicht.

Im anfangs beschriebenen Fall hat sich das Nachmessen für den Käufer jedenfalls ausgezahlt. Er erhielt die 60.000 zu viel bezahlten Euro zurück.

### Muss die genaue Fläche im Kaufvertrag einer Wohnung angegeben werden?

„Nein, es gibt dafür keine zwingenden Regeln“, sagt Anwalt Richter. Eine genaue Bezeichnung der Wohnung, z. B. Top 3, ist ausreichend. Eine Ausnahme sind neue Wohnungen, die noch vor Fertigstellung direkt vom Bauträger gekauft werden. „Laut Bauträgervertragsgesetz muss das Ausmaß der Wohnung im Kaufvertrag ersichtlich sein. Als Käufer brauche ich eine Bezugsgröße, ▶

und das sind typischerweise die Fläche und der Wohnungsplan. Auch wenn die Wohnung schon fertig gebaut ist, schreiben Bauträger üblicherweise die Fläche in den Vertrag“, so Richter.

Bei gebrauchten Wohnungen von privaten Verkäufern ist die Angabe der Fläche im Kaufvertrag hingegen unüblich. „Oft hat der Verkäufer keine Baupläne oder deren Richtigkeit ist zweifelhaft. Er möchte daher keine Gewähr für die Fläche abgeben. Die Wohnung wird normalerweise so gekauft, wie sie besichtigt wurde, egal wie groß sie tatsächlich ist“, betont Richter. Das gilt selbst dann, wenn die Fläche zuvor in Inseraten angegeben wurde. „Der Verkäufer sollte aber schon im Vorfeld offen ansprechen, dass diese Angaben ohne Gewähr sind, und dem Käufer anbieten, dass er nachmessen kann“, empfiehlt Richter, um spätere Diskussionen zu vermeiden.

### **Muss die genaue Fläche im Mietvertrag angegeben werden? Was zählt alles zur Mietfläche?**

Auch bei Mietverträgen ist die Angabe der Fläche nicht verpflichtend. Wie immer im kompliziertesten österreichischen Mietrecht (MRG) macht es aber einen Unterschied, ob es sich um eine Altbauwohnung (vereinfacht alles vor 1945) oder eine Neubauwohnung (vereinfacht alles nach 1945) handelt.

Altbauwohnungen unterliegen dem Vollarwendungsbereich des MRG und hier berechnet sich die Miete anhand des Richtwerts pro Quadratmeter und etwaiger Zuschläge. In vielen Verträgen ist daher sinnvollerweise die Größe angegeben. „Falls nicht, sollte man als Mieter vor Abschluss nachfragen, mit welcher Quadratmeterzahl die Miete berechnet wurde“, rät Elke Hanel-Torsch, Geschäftsführerin der Wiener Mietervereinigung. Entscheidend ist dabei laut §17 MRG die Bodenfläche. Abschläge für Dachschrägen gibt es nicht. Balkone, Terrassen und Kellerabteile zählen im Altbau nicht zur Mietfläche, Loggien schon.

Bei Neubauwohnungen muss die Miete nicht anhand der Größe berechnet werden. „Der Mietzins kann hier frei vereinbart werden. Ich vereinbare daher in der Regel keine Quadratme-



**Sachverständiger Hanns Schubert bei der Vermessung eines Raumes mittels Laserscan: „Oft unglaubliche Differenzen zwischen Realität und Vertragsinhalten.“**

ter-Miete, sondern vermiete die Wohnung wie besichtigt zu einem Gesamtbetrag“, erklärt Anwalt Richter.

### **Welche Auswirkungen hat eine falsche Fläche auf den Kaufpreis?**

„Weichen die Quadratmeterangaben im Kaufvertrag von der Natur ab, dann schuldet mir der Verkäufer das, was im Vertrag steht. Bei einem Bauträger ist das ein Gewährleistungsfall. Der Käufer wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Preisminderung für die fehlenden Quadratmeter erhalten“, meint Richter. Das kann der Bauträger auch nicht vertraglich ausschließen. „Steht im Kaufvertrag, dass eine Abweichung von z. B. drei Prozent nicht zu einer Anpassung des Kaufpreises führt, wäre das vermutlich gegenüber dem Konsumenten unwirksam, weil es die Gewährleistung einschränken würde.“

Bei privaten Verkäufern, die ihre gebrauchte Wohnung ohne verbindliche Flächenangaben verkaufen, wird eine nachträgliche Kaufpreisreduktion

hingegen schwierig. Hier müsste der Verkäufer den Käufer schon arglistig getäuscht haben, etwa indem er wesentlich falsche Pläne übergeben und illegale Umbauten verschwiegen hat: „Das kann bis zur Rückabwicklung des Kaufes führen, auch bei Privaten“, so Richter.

### **Welche Auswirkungen hat eine falsche Fläche auf die Miethöhe?**

Ist die Fläche größer als angegeben, braucht man sich als Mieter keine Sorgen zu machen. „Der Vermieter kann dann den Mietzins nicht anheben“, betont Hanel-Torsch. In die andere Richtung gilt das nicht. Stellt man fest, dass die Wohnung kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, bzw. dass die Miete im Altbau mit einer falschen Quadratmeterzahl berechnet wurde, kann man eine Senkung der Miete fordern.

„Unwesentliche Abweichungen sind aber zu dulden. Das kommt jedoch immer auf den Einzelfall an, denn im Gesetz ist nicht definiert, was unwesentlich ist“, so die Mieterschützerin. Geht es um das Über- oder Unterschreiten bestimmter Grenzen, können auch wenige Quadratmeter wesentlich sein. So unterliegen Altbauwohnungen ab 130 Quadratmeter nicht mehr dem strengen Richtwertmietzins. Dann kann der wesentlich höhere angemessene Mietzins verlangt werden. „Wenn die Wohnung laut Vermieter genau 130 Quadratmeter groß ist, sollte man zur Vorsicht besser nachmessen,



**Rechtsanwalt Daniel Richter: „Weichen die Quadratmeter im Vertrag von der Natur ab, dann schuldet mir der Verkäufer das, was im Vertrag steht.“**

ob es nicht vielleicht doch nur 129,5 Quadratmeter sind“, rät Hanel-Torsch.

### Welche Auswirkungen hat die Fläche auf die Betriebskosten?

Arbeitet auch die Hausverwaltung mit den falschen Flächen, führt das zu falschen Betriebskosten. „Wie beim Mietzins gilt, dass der Vermieter die Betriebskosten in einem aufrechten Vertrag nicht anheben kann, wenn er merkt, dass die Wohnung größer ist als angenommen. Ist die Wohnung kleiner als gedacht, kann der Mieter eine neue Festsetzung des Betriebskostenschlüssels fordern“, sagt Hanel-Torsch. Vorausgesetzt die Betriebskosten werden anhand der Nutzfläche berechnet. Das ist nicht immer der Fall, auch die Vereinbarung fixer Pauschalbeträge ist möglich.

Bei Eigentumswohnungen werden die Betriebskosten nicht anhand der Nutzfläche, sondern der Nutzwerte aufgeteilt. Die Nutzwerte berücksichtigen z. B. auch die Lage im Haus mit Zu- und Abschlägen, basieren aber im-

mer auf der Nutzfläche, die dem Bauplan entnommen wird. Weicht nun das Nutzwertgutachten des Wohnungseigentumsobjekts um mehr als drei Prozent von den tatsächlichen Gegebenheiten ab, kann man als Wohnungsbe-

sitzer ein neues Nutzwertgutachten beantragen.

### Wie lange nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags kann man falsche Flächen anfechten?

„Es gilt eine Verjährungsfrist von drei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags“, so Anwalt Richter. Die Neufestsetzung des Betriebskostenschlüssels kann hingegen auch später beantragt werden. Zu hohe Betriebskosten bekommt man für maximal drei Jahre zurück.

Stimmt die Miete aufgrund einer falschen Fläche nicht, hat man im Vollanwendungsbereich des MRG (Altbau) bei unbefristeten Mietverträgen drei Jahre Zeit für eine Anfechtung, bei befristeten Verträgen bis zu sechs Monate nach Auszug. Anders ist es im Teilanwendungsbereich (Neubau): „Hier endet die Verjährungsfrist drei Jahre nach Mietvertragsabschluss“, sagt Mieterschützerin Hanel-Torsch. Eine Änderung des Betriebskostenschlüssels ist hingegen auch bei Mietwohnungen jederzeit möglich. **G**

### So berechnet sich die Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Eigentums- oder Mietwohnung abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte wie Kellerabteile sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, so weit sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.



**DI Hanns H. Schubert**

Gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Vermessung und Fernerkundung  
Zivilgeometer

3100 St. Pölten | Eybnerstrasse 4 / 47 | Tel. +43 664 402 3058  
[www.sv-schubert.at](http://www.sv-schubert.at) | [hanns.schubert@gerichts-sv.at](mailto:hanns.schubert@gerichts-sv.at)

**GEWINN**  
DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL

GEWINN, Postfach 14.000, Stiftgasse 31, 1071 Wien,  
Fax: 01/521 24-35, Abo-ServiceLine: 01/521 24-44