

# Mit Laserstrahlen zu niedrigeren Mieten

Immobilienfachverständiger vermisst die tatsächliche Größe der Wohnungen

VON AXEL BÜSSEM

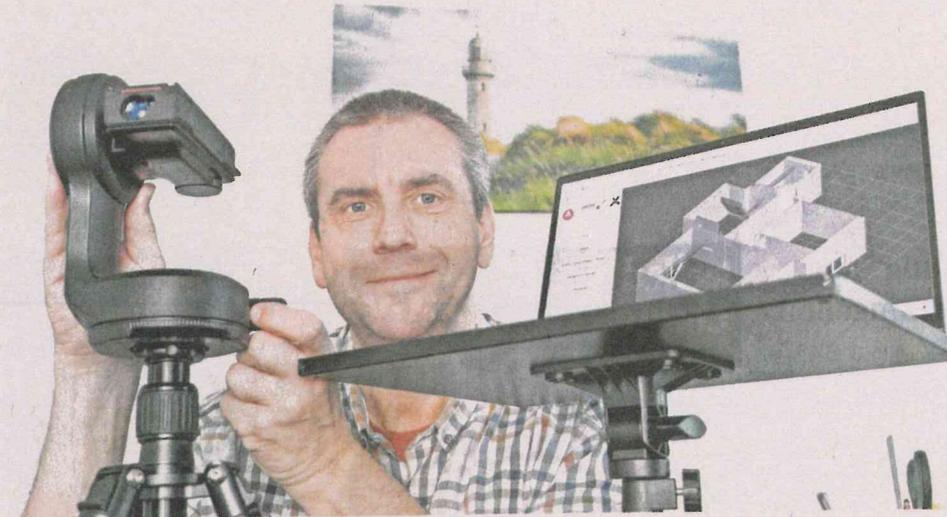
**ROSTOCK.** An der Wand der Küche von Anna K. tauchen immer wieder rote Leuchtpunkte auf. Sie stammen von den Laserstrahlen aus dem Messgerät von Hartmut Häusler. Mithilfe der Messpunkte kann der Sachverständige bestimmen, ob Annas Wohnung tatsächlich so groß ist, wie es im Mietvertrag steht.

Sollte dies nicht der Fall sein, hätte Anna K., die in einem kleinen Ort bei Rostock lebt, ein wichtiges Argument im Streit mit dem Vermieter in der Hand. Am Ende könnten eine niedrigere Miete und weniger Nebenkosten stehen.

Das Ergebnis kennt Häusler noch nicht, dafür sind aufwändige Berechnungen nötig. Aber seine Berufserfahrung sagt ihm schon: Die Quadratmeterzahl im Mietvertrag ist offenbar zu hoch angegeben. „Nach meinem subjektiven Eindruck kann das nicht hinkommen.“

Bis zu zwei Wochen dauert es, bis das Unternehmen, das die Berechnungs-Software entwickelt hat, die tatsächliche Wohnfläche ermittelt hat.

Denn das ist alles andere als einfach, wie man an Häuslers



Ostseegutachter Hartmut Häusler vermisst Wohnungen mit dem Lasermessgerät.

FOTO: FRANK SOLLNER

gründlicher Arbeit sehen kann: Jeder noch so kleine Vorsprung, jede Nische, jeder frei stehende Balken und sogar die Dicke der Wände werden gründlich mit dem Laser erfasst.

Auf dem Bildschirm seines Laptops baut sich nach und

nach ein dreidimensionaler Plan der Wohnung auf. Anna K. ist ganz verblüfft von der Komplexität: „Wenn man das als Mieter selber ausmessen wollte, wäre man ja total überfordert.“ Wer weiß schon, dass etwa auch die Flächen unter jedem Türrahmen erfasst wer-

den müssen, da diese nicht zur Wohnfläche gehören und damit auch nicht in die Miete einfließen dürften?

Mitten im Wohnzimmer der Altbauwohnung steht ein Fachwerkbalken. Häusler misst ihn aus: Er hat eine kleinere Grundfläche als 0,1 Quadratmeter und spielt daher für die Bemessung der Wohnfläche keine Rolle. Auch Querbalken in mehr als zwei Meter Höhe werden nicht berücksichtigt.

Wichtige Faktoren sind Schrägen in der Wand: „Bei ihnen hängt es auch davon ab, wie tief sie reichen“, erklärt der Experte. Denn je nachdem, ob sie bis zum Boden oder bis Hüfthöhe gehen, werden sie unterschiedlich berechnet.

An „normalen“ Wänden ohne solche Besonderheiten

braucht Häusler jeweils zwei Messpunkte, um ein 3D-Bild erstellen zu können. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Raum exakt rechteckig ist. Die Software kann dies alles verarbeiten.

Beim Balkon stößt der Laser an diesem Tag allerdings an seine Grenzen: Die Sonne scheint hell und macht es schwierig, die Messpunkte richtig festzulegen – schließlich ist der Laser auch ein Licht. Hier muss Häusler einen ganz normalen Zollstock bemühen.

Nach etwa zwei Stunden ist er fertig. Sollte Anna K. dann in zwei Wochen erfahren, dass ihre Wohnung tatsächlich kleiner ist, als im Mietvertrag festgehalten, könne sie aber nicht einfach ihre Miete entsprechend reduzieren, warnt Kai-Uwe Glause, Geschäfts-

führer des Mietervereins Rostock.

Denn wie relevant die Messung von Häusler ist, müsse am Ende vielleicht ein Gericht bewerten. „Es kann sein, dass der Vermieter eine ganz andere Auffassung der Größe der Wohnung hat.“ Die Berechnung von Wohnfläche sei eine komplizierte Fachmaterie, bei der es auch nicht immer Einigkeit gebe.

**77** Wenn man das als Mieter selber ausmessen wollte, wäre man ja total überfordert.

Anna K., Mieterin

Zudem sei auch die Frage, wie relevant die Größe der Wohnung überhaupt für die Miete ist. Denn immer mehr Vermieter nehmen in Mietverträge eine Klausel auf, die besagt, dass die Miete sich nicht nach der Quadratmeterzahl richtet.

Anders sieht es bei den Nebenkosten aus: Sie bemessen sich an der tatsächlichen Quadratmeterzahl. Hier ließe sich also im Erfolgsfall Geld sparen. Allerdings würde das nicht rückwirkend gelten.

Glause mahnt: „Man sollte sich auf jeden Fall an einen Mieterverein oder einen Anwalt wenden.“ Seiner Aussage nach gibt es in MV pro Jahr „eine niedrige dreistellige Zahl“ von Mietern, die wegen vermeintlich zu kleiner Wohnungen anfragen. „In etwa zehn Prozent der Fälle ist es dann auch so.“

Oft seien Wohnungen dann etwa 10 bis 15 Prozent kleiner, als es im Mietvertrag steht. „Wir hätten aber auch schon Abweichungen bis zu 20 Prozent.“