

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Haus steht eine falsche Fläche: Den Betriebskostenschlüssel nach § 17 MRG prüfen

Eine abweichende Wohnungsfläche kann die Betriebskostenverteilung beeinflussen. Für Österreich Zähler, Gesamtfläche und gesetzliche Nutzfläche gemeinsam prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Fläche und welcher Verteilschlüssel wurden für meine Wohnung verwendet?

In der Betriebskostenabrechnung ist deine Wohnung mit einer anderen Fläche geführt als im vorhandenen Plan. Das kann eine berechtigte Frage auslösen. Bevor du einen neuen Anteil ausrechnest, brauchst du aber mehr als deine einzelne Quadratmeterzahl: den verwendeten Schlüssel und die dazugehörige Gesamtfläche des Hauses.

Erst den tatsächlichen Schlüssel erfragen

§ 17 Absatz 1 MRG stellt im passenden Anwendungsbereich grundsätzlich auf das Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstands zu den dort beschriebenen gesamten Mietgegenständen ab. Er lässt bestimmte schriftlich vereinbarte andere Schlüssel für einzelne Aufwendungen und gesetzliche Sonderregeln zu. Absatz 1 a behandelt unter besonderen Voraussetzungen die Verbrauchsaufteilung. [\[MRG17\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage deshalb nicht nur „Wie groß ist meine Wohnung?“, sondern auch „Nach welchem Schlüssel wurde diese konkrete Kostenposition verteilt?“ Derselbe Brief kann Positionen mit unterschiedlichen Grundlagen enthalten. Prüfe zuvor, ob der dargestellte MRG-Rahmen anwendbar ist. [\[MRG1\]](#)

Der Nenner gehört zur Prüfung

Beim gesetzlichen Grundsatz zählen auch vom Vermieter benutzte oder trotz Vermietbarkeit nicht vermietete Mietgegenstände zur Bezugsfläche. [\[MRG17\]](#) Eine leerstehende Wohnung wird deshalb nicht ohne Weiteres aus dem Nenner gestrichen, damit die übrigen Haushalte alles übernehmen.

Ein reines Rechenbeispiel verdeutlicht die Bedeutung: 60 Quadratmeter von insgesamt 600 ergeben zehn Prozent. Werden ohne zutreffenden Grund nur 500 angesetzt, entstehen zwölf Prozent. Das sind frei gewählte Zahlen, keine Aussage über ein konkretes Haus. Die rechtlich richtige Bezugsfläche muss erst ermittelt werden.

Nicht jede Fläche aus dem Inserat ist Nutzfläche nach dieser Norm

Absatz 2 definiert die Nutzfläche. Er nimmt unter anderem offene Balkone und Terrassen sowie bestimmte für Wohn- oder Geschäftszwecke ungeeignete Keller- und Dachbodenräume aus. Für bauliche Veränderungen durch den Mieter im Inneren enthält er eine eigene zeitliche Regel. Absatz 3 unterscheidet Naturmaß und bei entsprechend später bewilligten Gebäuden den genehmigten Plan samt Ausnahmen. [\[MRG17\]](#)

Addiere deshalb nicht automatisch deine Terrasse zur Innenfläche und übernimm auch keine beliebige Online-Wohnflächenformel aus Deutschland. Lege Planbezeichnung, Genehmigungsstand und tatsächliche Abweichung offen. Bei streitigen Maßen kann eine geeignete sachkundige Aufnahme erforderlich werden.

Ein fiktiver Abgleich mit drei Quellen

Bei Farah nennt der Vertrag 58, die Abrechnung 62 und eine alte Anzeige 70 Quadratmeter einschließlich Freifläche. Sie legt die drei Angaben getrennt vor. Die Verwaltung soll zunächst erläutern, welche Räume und welcher Plan hinter den 62 Quadratmetern stehen und welche Hausgesamtläche verwendet wurde.

Farah ersetzt den Wert nicht eigenmächtig durch die kleinste Zahl. Erst die passende gesetzliche Flächengrundlage macht eine Korrektur überprüfbar. Ein geänderter Flächenansatz kann außerdem mehr als nur eine Jahresrechnung betreffen; Zeitraum und mögliche Ansprüche sind gesondert zu prüfen.

Die Rückfrage mit einer Position abschließen

Führe die Abweichung, ihre Unterlage, den verwendeten Anteil und deine konkrete Frage zusammen. Bitte bei einer Änderung um eine nachvollziehbare korrigierte Berechnung. Der Artikel entscheidet keine individuelle Mietzinsminderung aufgrund einer Vertragsflächenabweichung. Er löst die andere Aufgabe: erkennen, ob eine bestimmte Hauskostenposition mit einer belegten und passenden Flächenbasis verteilt wurde.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Fläche laut Vertrag

Trage die Fläche deiner Wohnung laut Mietvertrag ein.

02 / Fläche laut Abrechnung

Notiere die Fläche, mit der deine Wohnung in der Betriebskostenabrechnung geführt ist.

03 / Weitere Flächenangaben

Liste Angaben aus Plan, Inserat oder Bescheid mit Quelle auf, getrennt nach Innen- und Freiflächen.

04 / Verwendeter Schlüssel

Trage für jede fragliche Kostenposition ein, nach welchem Schlüssel verteilt wurde.

05 / Gesamtfläche des Hauses

Notiere die als Bezugsfläche verwendete Gesamtnutzfläche.

06 / Dein Anteil

Trage den in der Abrechnung angesetzten Anteil deiner Wohnung ein.

07 / Rückfrage an Verwaltung

Notiere Datum und Frage zu Räumen, Plan und Hausgesamtfläche sowie die Antwort.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, ob du eine korrigierte Berechnung anforderst oder wann du Beratung einholst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MRG17] MRG § 17 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[MRG1] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0011-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.