BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 133/03

Verkündet am:
24. März 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Wiechers

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 31. März 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 12. Dezember 2002 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 2.019,84 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 23. Oktober 2002 zu zahlen.

Im übrigen werden die Klage abgewiesen und die Rechtsmittel der Kläger zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Mieter einer Drei-Zimmer-Mietwohnung in dem Mehrfamilienhaus der Beklagten in dem Anwesen O. straße in Berlin. In § 1 des Mietvertrages vom 15. Februar 1993 heißt es: "Wohnfläche ca. 96 m^2". In § 5 Ziff. 6 des Mietvertrages, der die Umlegung der Betriebskosten regelt, ist die Wohnfläche mit 96,00 m^2 angegeben. Die Wohnfläche der vermieteten Wohnung beträgt tatsächlich nur 85,91 m^2.

Mit der Klage verlangen die Kläger zuletzt noch Rückzahlung der auf die Flächendifferenz entfallenden Miete für die Zeit von Juni 1998 bis Mai 2002 in Höhe von 2.040,24 €.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht, dessen Urteil in GE 2003, 882 veröffentlicht ist, hat zur Begründung ausgeführt:

Den Klägern stehe kein Anspruch auf Rückzahlung zuviel gezahlter Miete zu. Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag mit "ca. 96 m^2" stelle keine Zusicherung dar, sondern sei lediglich eine unverbindliche Beschreibung des Objekts. Ein Mangel der Mietsache liege ebenfalls nicht vor. Es sei nicht ersichtlich, daß durch die Flächenabweichung die Gebrauchstauglichkeit der Räume in nicht nur unerheblicher Weise beeinträchtigt sei. Zudem sei die Flä-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

chendifferenz von 10,51 % noch von der allgemein anerkannten Maßtoleranz von 10 % gedeckt.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Weist eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. und einen Fehler nach § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt (Senat, Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03, zur Veröffentlichung bestimmt).

Im vorliegenden Fall ist die Erheblichkeitsgrenze von 10 % überschritten. Eine darüber hinausgehende Maßtoleranz ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts im Interesse der Rechtssicherheit nicht anzuerkennen. Sie widerspräche der gesetzlichen Regelung des ohnehin schon als Ausnahme gefaßten § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB n.F. (§ 537 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F.). Mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze auf 10 % steht einerseits fest, daß geringere Abweichungen eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit darstellen. Andererseits ergibt sich daraus, daß größere Differenzen in jedem Fall als erheblich anzusehen sind.

Dem steht nicht entgegen, daß die Wohnfläche im Mietvertrag nur mit "ca. 96 m^2" angegeben ist. Zwar läßt diese Formulierung, wie das Berufungsurteil im Ansatz zutreffend angenommen hat, erkennen, daß es den Parteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße von 96 m^2 ankam, sondern durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten. Auch für solche Toleran-

zen ist jedoch die Grenze dort zu ziehen, wo die Unerheblichkeit einer Tauglichkeitsminderung im Sinne der §§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB n.F. und 537 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. endet. Diese Grenze ist, wie oben ausgeführt, im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit bei 10 % zu ziehen. Eine zusätzliche Toleranz ist dann nicht mehr gerechtfertigt; sie würde im übrigen das Problem der Abgrenzung zwischen unwesentlicher und nicht mehr unwesentlicher Tauglichkeitsminderung nur verlagern.

III.

Auf die Revision der Kläger ist daher das Berufungsurteil aufzuheben. Da es weiterer Feststellungen nicht bedarf, ist die Sache zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die gezahlte Miete betrug im maßgeblichen Zeitraum 4,17 €/m^2, so daß sich bei einer Abweichung von 10,09 m^2 eine monatliche Überzahlung von 42,08 € ergibt. Für den Zeitraum Juni 1998 bis Mai 2002 errechnet sich damit ein Gesamtbetrag von 2.019,84 €, der als ungerechtfertigte Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB an die Kläger zurückzuzahlen ist. Hinsichtlich der darüber hinausgehenden geringfügigen Zuvielforderung von

20,40 €, die sich kostenmäßig nicht auswirkt (§ 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), ist die Klage unbegründet.

Dr. Hübsch Dr. Beyer Dr. Leimert Wiechers

zugleich für die wegen Urlaubs
an der Unterschriftsleistung
verhinderte Vorsitzende Richterin
Dr. Deppert