BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 244/08

Verkündet am:
21. Oktober 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 157 C, Ga; 305c; 536

Zur Auslegung des in einem formularmäßigen Mietvertrag über Wohnräume verwendeten Begriffs "Mietraumfläche".

BGH, Versäumnisurteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08 - LG Krefeld
AG Nettetal

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 13. August 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger mietete mit Vertrag vom 15. Mai 2003 eine Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung der Beklagten.

2 In dem Formularmietvertrag ist unter Nr. 1.1. unter anderem aufgeführt:

"Vermietet werden die nachfolgend aufgeführten Räume im Hause ...

3 Zimmer	...	1 Küche		1 Flur	...
1 WC mit Dusche	...			Kellerraum Nr. 6	

Dem Mieter werden die Mieträume vermietet als

[x] Wohnräume [ ] gewerbliche Räume
[ ] sonstige Nutzung Die Mietraumfläche beträgt ca. *61,5* m²."

3 Die handschriftlich eingefügte Flächenangabe von 61,5 m² entspricht der Grundfläche der Wohnung. Unter Berücksichtigung der Dachschrägen beträgt die Wohnfläche im Sinne der §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) hingegen 54,27 m². Der Kläger macht nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 1.694,19 € nebst Zinsen wegen der sich ergebenden Flächenabweichung für die Zeit von Juni 2003 bis November 2007 geltend.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt er sein Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision des Klägers hat Erfolg. Dabei ist über die Revision des Klägers antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht die Entscheidung allerdings nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf der Berücksichtigung des gesamten Sach- und Streitstandes (BGHZ 37, 79, 81).

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückzahlung der Miete bestehe nicht, weil kein Mangel der Mietsache und damit auch kein Minderungsgrund gegeben sei. Der Begriff "Mietraumfläche" sei nach dem Verständnis der Parteien gemäß § 157 BGB auszulegen. Die Auslegung ergebe, dass die Parteien darunter die reine Grundfläche der Wohnung verstanden hätten und nicht die Wohnfläche im Sinne der §§ 42 bis 44 II. BV. Die Ermittlung der Wohnfläche

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

bei einer Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen sei für Laien ohne Mithilfe eines Sachverständigen kaum möglich. Bei den Beklagten handele sich aber für den Kläger erkennbar nicht um Fachleute, sondern um private Vermieter. Der Kläger habe nicht davon ausgehen können, dass eine Berechnung durch einen Sachverständigen zu dem alleinigen Zweck, die dem Mieter mitzuteilende Wohnfläche zu ermitteln, erfolgt sei. Die Berechnungsgrundlage der Flächenermittlung sei auch nicht im Mietvertrag genannt.

II.

8 Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Dem Kläger steht wegen einer Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche dem Grunde nach ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu.

9 1. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass ein Anspruch auf Rückzahlung zuviel gezahlter Miete bestehen kann, wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10 % abweicht und damit ein zur Minderung berechtigender Mangel im Sinne von § 536 BGB gegeben ist (Senatsurteile vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624, Tz. 12 und vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03, NJW 2004, 1947, unter II 2 c; VIII ZR 44/03, NJW 2004, 2230, unter II 1; VIII ZR 133/03, WuM 2004, 268, unter II).

10 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann aber nicht angenommen werden, dass der Begriff "Mietraumfläche" im vorliegenden Fall dahin auszulegen ist, dass die Parteien darunter die reine Grundfläche der Wohnung und nicht die Wohnfläche im Sinne der §§ 42 bis 44 II. BV verstanden haben. Das Berufungsgericht hat nicht beachtet, dass die Beklagten ein Mietvertragsformular nach dem so genannten "Sigel-Einheitsmietvertrag" verwendet

haben, dessen Auslegung den rechtlichen Anforderungen unterliegt, die für Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten.

11 a) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st. Rspr., Senatsurteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915, Tz. 16 m.w.N.). Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, weil hierzu weitere tatrichterliche Feststellungen nicht zu erwarten sind (Senatsurteil vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62, Tz. 11 m.w.N.).

12 Wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt, existiert für den Begriff "Mietraumfläche" kein allgemeiner und eindeutiger Sprachgebrauch (vgl. auch Langenberg, NZM 2009, 76, 77; Schlimme, jurisPR-MietR 3/2009 Anm. 3, unter C). Es kann daher nicht ohne weiteres angenommen werden, ein durchschnittlicher Mieter verstehe unter dem Begriff die Grundfläche der vermieteten Wohnräume. Denn wenn Räume wie hier als Wohnräume vermietet werden, liegt es nahe oder kommt zumindest in Betracht, dass der Mieter davon ausgeht, dass die Flächenangabe diesem Charakter Rechnung trägt und entsprechende Maßangaben die Wohnfläche bezeichnen. Ob aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen auch ein abweichendes Verständnis des Begriffs "Mietraumfläche" - etwa im Sinne von Grundfläche - in Betracht kommt, kann dahingestellt bleiben. Zwingend ist ein solches Verständnis, wie dargelegt, jedenfalls nicht.

13 b) Ist somit ein eindeutiges Verständnis des Begriffs "Mietraumfläche" nicht festzustellen, ist nach der Regel des § 305c Abs. 2 BGB im Zweifel die für

den Verwendungsgegner günstigste Auslegung vorzuziehen. Für den Kläger, der eine Mietminderung wegen Flächenabweichung geltend macht, ist es günstiger, unter dem Begriff "Mietraumfläche" die Wohnfläche zu verstehen, da diese wegen der Dachschrägen kleiner ist als die Grundfläche der Wohnung.

14 Es gelten daher die gleichen Grundsätze, wie sie der Senat auch sonst auf Fälle angewandt hat, in denen der Mietvertrag eine Flächenangabe enthielt. Danach sind bei Mietverträgen, die - wie hier - vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen worden sind, für die Berechnung der Wohnfläche die Vorschriften der §§ 42 bis 44 II. BV heranzuziehen, sofern ein übereinstimmendes abweichendes Verständnis nicht festgestellt werden kann und ein anderer Berechnungsmodus weder ortsüblich noch nach der Art der Wohnung nahe liegender ist (Senatsurteile vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, aaO, Tz. 13, 17, und vom 24. März 2004 - VIII ZR 44/03, aaO, unter II 1 b aa). So liegt der Fall auch hier. Da es an Anhaltspunkten für eine andere Berechnungsmethode fehlt, ist die Wohnfläche unter Heranziehung der Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu bestimmen. Die Wohnfläche beträgt hiernach unstreitig 54,27 m² und weicht somit um mehr als 10 % von der vereinbarten Wohnfläche ab.

III.

15 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - nach seiner Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, um welchen Betrag die Miete wegen der Wohnflächenabweichung gemindert war. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Ent-

scheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Nettetal, Entscheidung vom 19.03.2008 - 17 C 462/07 -
LG Krefeld, Entscheidung vom 13.08.2008 - 2 S 22/08 -