



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 97/09

Verkündet am:
18. Juli 2012
Küpperle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 536

Lässt sich im Fall einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche bei der Geschäftsraummiete die Minderfläche eindeutig Nebenräumen (hier: Kellerräume) zuordnen, so darf die Minderung nicht pauschal nach dem prozentualen Anteil der fehlenden Fläche an der vertraglich vereinbarten Gesamtfläche berechnet werden. Vielmehr muss eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses den geringeren Gebrauchswert dieser Räume in Rechnung stellen (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947 und vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745).

BGH, Urteil vom 18. Juli 2012 - XII ZR 97/09 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Weber-Monecke, Dr. Klinkhammer, Schilling und Dr. Botur

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 28. Mai 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung von mehr als 12.001,59 € verurteilt und die Anschlussberufung der Beklagten zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Kammergericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem seit 2003 bestehenden Mietverhältnis über ein Ladenlokal (Imbiss) nebst Kellerräumen in Berlin (Mietvertrag 1). Die vereinbarte Miete "ohne die kalten Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser" betrug ursprünglich monatlich 5.840 €. Ein weiteres Mietverhältnis (Mietvertrag 2) schlossen sie über Hofgebäude und Freifläche. Vermieterin ist die Beklagte, Mieter sind der Kläger und seine Streithelfer.

2 Der Kläger begehrt aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Streit-
helfer die Rückzahlung von Mietzinsen. Er beruft sich hierfür auf eine Minde-
rung der Miete wegen zu geringer Fläche hauptsächlich der mit dem Mietver-
trag 1 vermieteten Kellerräume. Die Beklagte begehrt mit der Widerklage die
Zahlung von Nebenkosten. Sie hat erstinstanzlich einen Teil der Rückforderung
wegen zu geringer Fläche akzeptiert und von ihrer Nebenkostenforderung ab-
gezogen.

3 Durch den Mietvertrag 1 sind Geschäftsräume vermietet worden, ein La-
den (ca. 87 m²) und ein "darunter liegender Keller/Lager (2 Räume, ca.
110 m²)". Weiter heißt es im Mietvertrag: "Die zulässige Belastung der Ge-
schossdecken beträgt 200 kg/m²; die vermietete Fläche gilt als mit ca. 197 m²
vereinbart." Die tatsächliche Fläche des Ladens beträgt 85,68 m², die des Kel-
lers hingegen nur 53,93 m².

4 Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 11.959,20 € verurteilt,
wovon 10.000 € auf eine zwischen den Parteien nicht streitige Erstattung der
Kautions sowie 1.959,20 € auf eine Rückzahlung wegen Mietminderung entfal-
len. Den Kläger hat es auf die Widerklage zur Zahlung von 26.584,40 € Neben-
kosten verurteilt. Dagegen hat der Kläger Berufung und die Beklagte An-
schlussberufung eingelegt. Der Kläger hat - soweit in der Revisionsinstanz noch
streitbefangen - die Zahlung weiterer 18.035,69 € begehrt. Die Beklagte hat von
der Anerkennung einer Mietminderung für den Mietvertrag 1 Abstand genom-
men und mit der Anschlussberufung eine weitere Zahlung von 5.833,44 € gel-
tend gemacht.

5 Das Berufungsgericht hat die Beklagte zur Zahlung von insgesamt
28.035,69 € nebst Zinsen verurteilt und die weitergehenden Rechtsmittel zu-

rückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I.

7 Nach Auffassung des Berufungsgerichts sind auch die Kellerräume Mietgegenstand geworden. Für eine Leihe oder sonst kostenfreie Überlassung sei nichts zu erkennen. Die Vertragsurkunde habe die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich. Mache eine der Vertragsparteien geltend, es seien vom Wortlaut abweichende Vereinbarungen getroffen worden, müsse sie im Einzelnen und unter Angabe von Beweismitteln darlegen, aus welchen Gründen sich eine Vereinbarung anderen Inhalts ergeben sollte und aus welchen Gründen die Parteien von einer Beurkundung insoweit abgesehen hätten. Über die von der Beklagten behaupteten Gespräche im Vorfeld der Beurkundung, die von der Urkunde abweichende Regelungen ergeben hätten, sei kein Beweis zu erheben.

8 Bei der Berechnung der Minderung hat das Berufungsgericht im Gegensatz zum Landgericht, das den Minderungsbetrag in Anlehnung an das Mietverhältnis 2 ermittelt hat, von einer Differenzierung zwischen Ladenlokal und Kellerräumen abgesehen. Es hat die Minderung aufgrund der prozentualen Flächenabweichung von insgesamt rund 29 % berechnet.

9 Das Berufungsgericht hat seine Ansicht damit begründet, dass die Vertragsparteien davon abgesehen hätten, für unterschiedlich zu nutzende Mietflächen verschieden hohe Anteile des einheitlich für die Gesamtfläche vereinbarten Mietzinses anzusetzen. Der Betrag sei daher einheitlich auf die gesamte Mietfläche zu verteilen. Für die unterschiedliche Bewertung einzelner Flächen (Gastraum, Toiletten, Keller) sei ein Anhaltspunkt nicht zu erkennen. Wenn die Parteien eine solche (unterschiedliche) Aufteilung des Mietzinses gewollt hätten, hätte nichts näher gelegen, als dies in den Vertrag aufzunehmen. Bei Mietverträgen über Gewerbeflächen sei es durchaus üblich, so zu verfahren.

II.

10 Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

11 1. Das Berufungsgericht ist noch zutreffend davon ausgegangen, dass auch die Kellerräume Mietgegenstand geworden sind. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe über die Behauptung der Beklagten Beweis erheben müssen, sie habe die Kellerfläche den Mietern kostenlos als "Dreingabe" überlassen wollen, greift nicht durch. Das Berufungsgericht hat sich zu Recht auf die Vertragsurkunde bezogen, welche auch die Kellerräume als vermietete Räume aufführt und insoweit eindeutig ist. Dass die Revision die Vereinbarung eines Quadratmeterpreises in Zweifel zieht, steht der Einbeziehung der Kellerräume in den Mietvertrag nicht entgegen, weil diese nicht davon abhängt, dass der Mietpreis an die Fläche gekoppelt wurde. Angesichts der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit, die für die Vertragsurkunde streitet, begegnet es revisionsrechtlich keinen Bedenken, dass das Berufungsgericht dem Beweisangebot der Beklagten nicht nachgegangen ist, schon weil die unter Beweis gestellten Tatsachen dem Inhalt der Vertragsurkunde nicht ohne weiteres ent-

gegenstehen. Das Berufungsgericht hat insoweit darauf abgestellt, dass es sich um Gespräche im Vorfeld des Vertragsabschlusses gehandelt hat, welche dem Inhalt der Urkunde nur dann entgegenstehen, wenn sie beim Vertragsabschluss noch aktuell waren und sich daraus zudem eine der Urkunde widersprechende Erklärung ergab. Dass ein derartiger Vortrag und Beweisantritt der Beklagten vom Berufungsgericht übergangen worden seien, wird von der Revision nicht dargelegt.

12 2. Die vom Berufungsgericht angenommene Mietminderung wegen der Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Mietfläche ist nicht frei von Rechtsfehlern.

13 a) Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Berufungsgericht die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche als Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen hat.

14 aa) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt bei der Miete von Räumen die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten durch die dem Mieter vom Vermieter tatsächlich überlassene Fläche einen Mangel der Mietsache dar. In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof zunächst zur Wohnraummiete entschieden (BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947 Rn. 11 f.; zuletzt BGH Urteile vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745 Rn. 11 f. und vom 10. November 2010 - VIII ZR 306/09 - NJW 2011, 220 Rn. 14). Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es hierfür nicht (BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947). Der Senat hat sich dieser Rechtsprechung für die Miete von Geschäftsräumen angeschlossen (Senatsurteil vom 4. Mai 2005 - XII ZR 254/01 - NJW 2005, 2152).

- 15 bb) Die Flächenangaben dienen nicht lediglich der Beschreibung des Mietobjekts. Die Fläche ist von den Vertragsparteien auch vertraglich vereinbart worden. Das ergibt sich aufgrund der revisionsrechtlich einwandfreien Feststellungen der Vorinstanzen aus der Mietvertragsurkunde. Darin heißt es ausdrücklich, dass die vermietete Fläche als mit ca. 197 m² vereinbart gilt. Um die Kellerfläche unter diesen Umständen dennoch von der vertraglichen Vereinbarung auszunehmen, hätte es einer besonderen Vereinbarung der Mietvertragsparteien bedurft (vgl. BGH Urteil vom 10. November 2010 - VIII ZR 306/09 - NJW 2011, 220; Kraemer NZM 1999, 156, 160).
- 16 Dass die in Bezug auf die Beschaffenheit der Mietsache vereinbarte Nutzfläche schließlich mit einem Circa-Maß angegeben ist, steht einem zur Mietminderung berechtigenden Sachmangel nicht im Wege, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt (vgl. BGH Urteil vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745 Rn. 12 mwN). Die vorgenannte Rechtsprechung bezieht sich zwar auf die Wohnraummiete, bei welcher Kellerflächen grundsätzlich nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1 a der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 BGBl. I S. 2346; ähnlich § 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BV - gültig bis 31. Dezember 2003). Jedenfalls bei einer gravierenden Abweichung wie im vorliegenden Fall kann im Rahmen der Geschäftsraummiete auch für Nebenräume aber nichts anderes gelten. Es kommt des Weiteren nicht darauf an, in welcher Weise der Mieter die betreffende Fläche im konkreten Fall hätte nutzen wollen und in welchem Umfang er konkret beeinträchtigt ist (BGH Urteil vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745 Rn. 11 mwN; Kraemer NZM 1999, 156, 161). Dass die fehlende Fläche nur Nebenräume betrifft, findet sodann im Rahmen der Ermittlung des herabgesetzten Mietbetrages nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB Berücksichtigung.

- 17 b) Das Berufungsgericht hat den Minderungsbetrag aufgrund der prozentualen Flächenabweichung von rund 29 % berechnet und ist zu monatlichen Minderungsbeträgen zwischen 2.028 € und 2.285 € gelangt. Das begegnet durchgreifenden Bedenken.
- 18 aa) Aufgrund des Mangels hat der Mieter nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Durch die Minderung soll die von den Vertragsparteien festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den beiderseitigen Leistungen bei einer Störung auf der Vermieterseite wieder hergestellt werden (Senatsurteil BGHZ 163, 1, 6 = NJW 2005, 1713, 1714). Welche Herabsetzung der Miete angemessen ist, richtet sich nach der Schwere des Mangels und der dadurch bewirkten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache (Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 536 Rn. 57 mwN).
- 19 bb) Die allein vom Anteil an der Gesamtfläche ausgehende Berechnung des Berufungsgerichts wird einer an dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung orientierten Mietzinsminderung nicht gerecht. Sie lässt den generell geringeren Nutzungswert der Kellerräume außer Betracht und ist daher nicht angemessen im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB.
- 20 Allerdings legt der Bundesgerichtshof zum Wohnraummietrecht in ständiger Rechtsprechung die prozentualen Flächenunterschreitung als Maßstab der Minderung zugrunde (BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947, 1949 unter Bezugnahme auf Kraemer NZM 1999, 156, 161 und Urteil vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745 Rn. 12). Diese Berechnungsmethode wird in der Regel die einzig mögliche sein (Kraemer NZM 1999, 156, 161) und verlangt keine Aufteilung nach der Art der von der Flächenunterschreitung betroffenen Räume. Dies entspricht der Ermittlung der

Wohnfläche nach den besonderen Vorschriften des Wohnraummietrechts (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1 a der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 BGBl. I S. 2346; ähnlich § 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BV - gültig bis 31. Dezember 2003). Die Gleichwertigkeit der Flächen ergibt sich hierbei schon aus der unterschiedslosen Einbeziehung der Räume in die Wohnflächenberechnung. Sie kommt in der Mietzinsermittlung bei preisgebundenen Wohnungen (vgl. § 8 a Abs. 1 Satz 1 WoBindG; § 3 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970) auch bei der Ermittlung des Mietpreises zum Ausdruck.

21 Die vorliegende Fallgestaltung unterscheidet sich hiervon dadurch, dass sich die Flächenabweichung ganz überwiegend auf die Kellerräume bezieht und sich diesen auch konkret zuordnen lässt. Eine Mietzinsminderung wäre bei der Wohnraummiete schon deswegen grundsätzlich nicht möglich, weil Kellerräume - wie ausgeführt - nach den einschlägigen Berechnungsvorschriften nicht zur Wohnfläche zählen (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1 a der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 BGBl. I S. 2346; ähnlich § 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BV - gültig bis 31. Dezember 2003).

22 Eine Gleichsetzung der Kellerfläche mit der Fläche des Ladenlokals und Nebenräumen wäre allenfalls gerechtfertigt, wenn die Kellerräume hinsichtlich ihrer Nutzung mit dem hauptsächlichen vertraglichen Nutzungszweck gleichwertig wären (vgl. - zur Wohnraummiete - BGH Urteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 275/08 - NJW 2009, 3421 und Beschluss vom 29. September 2009 - VIII ZR 242/08 - WuM 2009, 662). Das ist hier jedenfalls nach den bisherigen Feststellungen der Vorinstanzen aber nicht der Fall. Daher verbietet sich eine Gleichsetzung, weil die Kellerräume ausweislich der Mietvertragsurkunde als Lager gemietet wurden und gegenüber dem Gastraum und Nebenräumen des Ladenlokals einen deutlich niedrigeren Gebrauchswert aufweisen. Das wird auch anhand des Mietvertrags 2 deutlich, der sich auf ein ebenfalls zur Nutzung

als Lager gemietetes Hofgebäude sowie eine Freifläche bezieht und für 185 m² Fläche einen Mietzins (ohne Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen) von monatlich nur 400 € ausweist. Auch der Kläger selbst hat die Minderungsquote schließlich wesentlich geringer berechnet als das Berufungsgericht. Die vom Berufungsgericht angewendete Minderungsquote vernachlässigt dagegen den niedrigeren Gebrauchswert der Kellerfläche und würde daher letztlich zu einer nicht gerechtfertigten - erheblichen - Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses zu Lasten der Beklagten führen.

III.

23

Das Berufungsurteil kann demnach, soweit es von der Revision angefochten worden ist, keinen Bestand haben. Der Senat ist daran gehindert, in der Sache abschließend zu entscheiden, weil im Hinblick auf die Bemessung der Minderungsbeträge weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind. Das Berufungsgericht hat sich von seinem Standpunkt aus folgerichtig mit den näheren Einwänden der Parteien zur Bemessung der herabgesetzten Miete nicht auseinandergesetzt, was nachzuholen ist.

24 Das gilt auch hinsichtlich der Entscheidung über die Anschlussberufung. Denn auch diese ist vom Umfang der Minderung bezüglich des Mietvertrags 1 abhängig. Die Beklagte hat insoweit von der erstinstanzlichen Verrechnung mit dem Rückforderungsanspruch Abstand genommen.

Dose

Weber-Monecke

Klinkhammer

Schilling

RiBGH Dr. Botur
hat Urlaub und kann
deswegen nicht unterschreiben
Dose

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 15.11.2007 - 12 O 257/07 -

KG Berlin, Entscheidung vom 28.05.2009 - 22 U 177/07 -