



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 306/09

Verkündet am:
10. November 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 536 Abs. 1 Satz 1

Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.

BGH, Urteil vom 10. November 2010 - VIII ZR 306/09 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 29. Oktober 2009 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um eine Mietminderung wegen Wohnflächenunterschreitung. Die Beklagte ist seit dem 1. Dezember 2006 Mieterin einer Wohnung des Klägers in P. . Die Monatsmiete beträgt 390 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 110 €.

2 § 1 des Formularmietvertrages lautet unter anderem:

"Vermietet werden [...] folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der

räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume."

3 § 6 des Mietvertrages sieht unter anderem vor, dass die Betriebskosten, soweit nicht eine Verteilung nach Verbrauch erfolgt, nach der "Wohnfläche von 54,78 m²" berechnet werden.

4 Die Beklagte hat behauptet, die tatsächliche Größe der Wohnung betrage nur 41,63 m². Hiervon ausgehend hat sie eine Mietminderung in Höhe von 24 % geltend gemacht und aufgrund eines von ihr vorprozessual zur Aufrechnung gestellten Anspruchs auf Rückzahlung überzahlter Miete die Miete für August 2007 sowie eine Nachforderung von 103,18 € aus der Betriebskostenabrechnung 2006 nicht gezahlt und auf die Miete für September 2007 nur einen Teilbetrag von 240,37 € geleistet. Der Kläger hat mit seiner Klage die Zahlung des einbehaltenen Gesamtbetrags von 862,84 € begehrt.

5 Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 87,63 € stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Es hat über die Wohnfläche der Mietsache Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und ist auf dessen Grundlage von einer tatsächlichen Wohnfläche von 42,98 m² nach der Wohnflächenverordnung ausgegangen. In § 1 des Mietvertrages hat das Amtsgericht eine Vereinbarung der darin genannten Wohnfläche gesehen und deshalb eine Wohnflächenunterschreitung von 21,54 % und eine entsprechende Mietminderung angenommen.

6 Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Beklagte unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung zur Zahlung von 733,99 € verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der Kläger habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der Nettokaltmiete für August 2007 in Höhe von 390 € sowie der Nettokaltmiete für September 2007 in Höhe von 259,63 € und der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2006 in (geminderter) Höhe von 84,06 €. Bezüglich der mit der Klage geltend gemachten Betriebskostenvorauszahlung für August 2007 in Höhe von 110 € habe der Kläger den Rechtsstreit für erledigt erklärt, da wegen dieser - ehemals begründeten - Forderung Abrechnungsreife eingetreten sei.

10 Die Beklagte sei nicht zu einer Minderung wegen Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnungsgröße berechtigt gewesen. Zwar bestehe bei Mietwohnungen ein zur Minderung der Miete berechtigender Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag vereinbarten liege. Dies sei hier aber nicht der Fall, da die Parteien keine Vereinbarung über die Größe der Wohnfläche getroffen hätten. Die Parteien hätten zwar in § 1 des Mietvertrages die Größe der Wohnung benannt, hierbei jedoch nicht den Begriff der Wohnfläche verwendet. Ferner sei zwischen den Parteien im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden, dass die Angabe der Größe der Wohnung nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen solle. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus § 6 des Mietvertrages. Darin sei hinsichtlich der (nicht nach Verbrauch)

umzulegenden Betriebskosten zwar vereinbart worden, dass diese entsprechend der Wohnfläche von 54,78 m² umgelegt würden. Aus diesem Umstand könne aber nicht entnommen werden, dass die Parteien insoweit auch eine Beschaffenheitsvereinbarung bezüglich der Größe der Mietfläche getroffen hätten. Daher sei die Beklagte nicht zur Mietminderung berechtigt.

11 Etwas anderes gelte jedoch bezüglich der Betriebskosten. Denn insoweit hätten die Parteien vereinbart, dass diese gemäß der Wohnfläche umzulegen seien. Unter Wohnfläche sei hierbei die tatsächlich vorhandene Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung zu verstehen, die, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt habe, gemäß dem Gutachten des Sachverständigen 42,98 m² betrage. Die Beklagte schulde dem Kläger hinsichtlich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2006 nur den vom Amtsgericht zugesprochenen (geminderten) Betrag von 84,06 €.

II.

12 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

13 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei die von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Rückforderungsansprüche wegen angeblich in den Monaten Januar bis Juli 2007 zuviel gezahlter Miete verneint. Die dieser Beurteilung zugrunde liegende Auslegung des Mietvertrages der Parteien lässt keinen Rechtsfehler erkennen.

14 1. Nach der Rechtsprechung des Senats liegt ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, wenn ihre tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag

angegebenen Wohnfläche liegt (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteil vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09, NJW 2010, 1745 Rn. 8 mwN; ebenso BGH, Urteil vom 4. Mai 2005 - XII ZR 254/01, NJW 2005, 2152 unter II 4 c aa - für das Gewerberaummietrecht). Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Es hat aber den Mietvertrag rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass die Parteien im vorliegenden Fall keine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche treffen wollten.

15 a) Dabei kommt allerdings, worauf die Revision zutreffend hinweist, dem vom Berufungsgericht angeführten Umstand, dass die Parteien in § 1 des Mietvertrages - anders als in § 6 des Mietvertrages im Zusammenhang mit der Umlegung der Betriebskosten - nicht den Begriff der "Wohnfläche", sondern den der "Größe" der Wohnung verwendet haben, keine maßgebliche Bedeutung zu (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 347/04, NJW 2005, 2773). Das Berufungsgericht hat im Rahmen seiner Auslegung aber nicht entscheidend auf den in § 1 des Mietvertrages verwendeten Begriff der Größe der Wohnung, sondern in erster Linie auf die im nachfolgenden Satz dieser Regelung enthaltene Erklärung abgestellt, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstands diene, sondern sich der räumliche Umfang der gemieteten Sache aus der Angabe der vermieteten Räume ergebe. Dieses Auslegungsergebnis greift die Revision ohne Erfolg an.

16 b) Da es sich bei dem Mietvertrag der Parteien um einen Formularvertrag handelt, unterliegt dessen Auslegung durch den Tatrichter angesichts der Änderung des § 545 Abs. 1 ZPO mit Wirkung vom 1. September 2009 der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung (vgl. Senatsurteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, WuM 2010, 476 Rn. 11). Auch dieser uneingeschränkten Nachprüfung hält die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung stand. Die Auslegung eines Formularmietvertrages unterliegt den rechtlichen Anforder-

rungen, die für Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten (Senatsurteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08, NJW 2010, 293 Rn. 10). 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.; Senatsurteile vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, aaO Rn. 12; vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08, aaO Rn. 11; vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915 Rn. 16 mwN; BGH, Urteil vom 12. Oktober 2007 - V ZR 283/06, NJW-RR 2008, 251 Rn. 8).

17 Entgegen der Auffassung der Revision führt die Zugrundelegung dieser Maßstäbe zu keinem anderen als dem vom Berufungsgericht gewonnenen Auslegungsergebnis. Bei objektiver Auslegung des Mietvertrages folgt bereits aus der Würdigung des Gesamtinhalts des § 1 des Mietvertrages, dass die darin genannte Größe der Wohnung nicht als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart werden sollte. Dies ergibt sich, worauf das Berufungsgericht zu Recht entscheidend abgestellt hat, aus dem Umstand, dass in den der Quadratmeterangabe unmittelbar nachfolgenden beiden Sätzen deutlich gemacht wird, dass die Quadratmeterangabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dient, der räumliche Umfang der gemieteten Sache sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume ergibt.

18 c) Anders als die Revision meint, ändert der Zusatz "wegen möglicher Messfehler" hieran nichts. Denn an einer Wohnflächenvereinbarung fehlt es auch dann, wenn die Parteien nur wegen möglicher Messfehler davon abgesehen haben, die angegebene Quadratmeterzahl als Beschaffenheit einer Wohnung zu vereinbaren.

- 19 2. Entgegen der Auffassung der Revision, führt auch der Umstand, dass nach § 6 des Mietvertrages bestimmte Betriebskosten "nach der m²-Größe der Wohnung" bzw. der "Wohnfläche von 54,78 m²" umzulegen sind, zu keiner anderen Auslegung des § 1 des Mietvertrages, in dem die Parteien ausdrücklich vereinbart haben, dass die dort genannte Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dienen solle.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Potsdam, Entscheidung vom 06.10.2008 - 24 C 293/07 -

LG Potsdam, Entscheidung vom 29.10.2009 - 11 S 200/08 -