

Flächenbezeichnungen werden zu Gunsten des Mieters ausgelegt

Ein Mieter hatte eine Dachgeschosswohnung angemietet. Im Mietvertrag war eine Mietraumfläche von 61,5 m² angegeben. Diese Fläche entsprach der Grundfläche der Wohnung. Unter Berücksichtigung der Dachschrägen betrug die tatsächliche Wohnfläche hingegen nur 54,27 m².

Als der Mieter dies nachträglich erkannte, forderte er vom Vermieter einen Teil der Miete zurück. Er war der Ansicht, dass er wegen der tatsächlich geringeren Wohnfläche zuviel Miete gezahlt habe.

Der BGH stellte an den Anfang seiner Entscheidung zunächst einmal die Feststellung, dass der Begriff Mietraumfläche nicht ohne weiteres gleichzusetzen ist mit Grundfläche.

Da es sich bei dem Mietvertrag um einen käuflich zu erwerbenden Mustervertrag handelte, war er nach den in der Rechtsprechung üblichen Regeln auszulegen.

Dabei war die Formulierung in dem Vertrag so auszulegen, wie sie von einem verständigen durchschnittlichen Mieter zu verstehen ist.

Für den Begriff Mietraumfläche existiert keine allgemeine Definition.

Ein durchschnittlicher Mieter setzt Mietraumfläche nicht unbedingt mit Grundfläche gleich. Er kann den Begriff durchaus auch mit Wohnfläche gleichsetzen.

Zu Gunsten eines Mieters ist bei einer unverständlichen Regelung im Mietvertrag immer die für den Mieter günstigste Auslegung zu wählen.

Da der Mieter die Rückzahlung überzahlter Miete verlangte, weil die Wohnfläche kleiner war als die Grundfläche der Wohnung, war es für ihn günstiger, den unklaren Begriff Mietraumfläche als Wohnfläche zu interpretieren (BGH, Urteil v. 21.10.2009, Az. VIII ZR 244/08).