

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536, 133, 157, 242 BGB; EnEV

- 1. Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.**
- 2. Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten (im Anschluss an BGH Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06 - NJW 2008, 142).**
- 3. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können auch bei einem älteren Gebäude die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags geltenden technischen Standards für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Mietsache maßgeblich sein. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vornimmt, die einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes gleichkommen**

BGH; Urteil vom 18.12.2013; Az.: XII ZR 80/12

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2013 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Dr. Botur für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. Mai 2012 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten rückständige Miete.

Die Parteien schlossen im Februar 2007 einen Mietvertrag über Gewerberäume in einem Gebäude, das schon zu DDR-Zeiten errichtet worden war. Vor der Übernahme der Mieträume wurde das Gebäude von der Klägerin umfassend

saniert, wobei die bereits vorhandene Fernwärme-Heizungsanlage und das vorhandene Belüftungssystem, die nur zentral eingestellt werden können, unverändert beibehalten wurden.

Die Beklagte minderte die Miete für die Monate Juni 2010 und August bis November 2010. Sie begründete dies damit, die Heizungs- und Belüftungsanlage sei im Hinblick auf den geringen Publikumsverkehr in ihren Geschäftsräumen überdimensioniert und könne zudem nicht individuell und bedarfsgerecht eingestellt werden. Deshalb könne die Anlage nicht wirtschaftlich betrieben werden. Außerdem sei im Rahmen der Sanierungsarbeiten kein ausreichender Wärmeschutz geschaffen worden.

Das Landgericht hat der Klage unter Berücksichtigung einer von der Beklagten hilfsweise erklärten Aufrechnung überwiegend stattgegeben. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat seine in ZMR 2012, 858 ff. [KG Berlin 21.05.2012 - 8 U 217/11] veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet:

Die Klägerin habe einen Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete für die Monate Juni und August bis November 2010, weil die Miete nicht gemindert sei. Die in den Mieträumen vorhandene Heizungs- und Belüftungsanlage sei nicht mit einem Mangel im Sinne von § 536 BGB behaftet.

Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob ein Mangel vorliege, seien die Vereinbarungen der Parteien und nicht in erster Linie die Einhaltung bestimmter technischer Normen. Das Landgericht habe im unstreitigen Tatbestand des angefochtenen Urteils festgestellt, dass es zwischen den Parteien hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung keine Vereinbarung gegeben habe. Fehlten - wie hier - ausdrückliche Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, so sei jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet.

Dass die streitgegenständlichen Räume unangemessene Temperaturen aufwiesen, bzw. zu heiß oder zu kalt seien, werde von der Beklagten nicht schlüssig vorgetragen.

Die Beklagte beanstande die Unwirtschaftlichkeit der von der Klägerin eingebauten Heizungs- und Lüftungsanlage, weil diese nicht individuell zu bedienen bzw. einzustellen und daher eine bedarfsgerechte Einstellung in den einzelnen Stockwerken nicht möglich sei und die Anlage lediglich durch einen Techniker und nicht vom Personal der Beklagten eingestellt werden könne. Dieser Vortrag der Beklagten sei widersprüchlich. Wenn eine nur zentral durch einen Techniker zu bedienende Anlage dem Stand der Technik entspreche, also die maßgeblichen technischen Normen eingehalten würden, weiche dies nicht zugleich von dem ab, was im Mindestmaß als allgemeiner Standard vorausgesetzt werde, bzw. nach Treu und Glauben von einer Heizungsanlage erwartet werden könne.

Von einem Mangel könne nur dann ausgegangen werden, wenn eine solche Anlage überhaupt nicht zu regulieren wäre. Die streitgegenständliche Heizungs- und

Belüftungsanlage sei aber regulierbar. Wenn sie aufgrund ihrer Komplexität nur durch einen Techniker zu regulieren sein sollte, stelle dies keinen Mangel dar, sofern die Anlage - wie hier - dem Stand der Technik entspreche.

Ein Mietmangel ergebe sich auch nicht aus dem Vorbringen der Beklagten, die von ihr zu tragenden Kosten für die Heizung und der Energieverlust seien erheblich. Eine verlustreich arbeitende Heizung stelle per se keinen zur Minderung führenden Mangel der Mietsache dar. Der Kostenaspekt sei für den Begriff des Sachmangels irrelevant. Selbst außergewöhnlich hohe Heizkosten stellten als solche keinen Fehler der Mietsache dar. Nur wenn diese hohen Heizkosten auf einem Fehler der Heizungsanlage beruhten, könne ein Mangel der Mietsache vorliegen. Ob ein Fehler der Heizungsanlage vorliege, sei aber nach dem Stand der Technik zur Zeit des Einbaus der Heizungsanlage zu beurteilen. Nach dem eigenen Vortrag der Beklagten entspreche die Heizungs- und Belüftungsanlage dem damaligen Stand der Technik, so dass von einer Mangelhaftigkeit der Heizungs- und Belüftungsanlage nicht ausgegangen werden könne.

Es könne auch nicht der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf gefolgt werden, wonach der Vermieter nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte verpflichtet sei, dem Mieter eine wirtschaftlich arbeitende Heizungsanlage bereitzustellen. Der Mieter habe grundsätzlich einen Anspruch auf eine Heizung, die den vertraglichen Vereinbarungen oder aber, falls eine ausdrückliche Vereinbarung fehle, dem Stand der Technik entspreche. Da die Heizungs- und Belüftungsanlage vorliegend diesen Anforderungen genüge, liege ein Mangel nicht vor.

Der von der Beklagten beanstandete mangelnde Wärmeschutz stelle ebenfalls keinen Mietmangel im Sinne von § 536 BGB dar.

Der Mieter einer Wohnung oder von Gewerberäumen könne nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufweisen, welcher der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen bzw. Gewerberäume entspreche. Hierbei seien insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes zu berücksichtigen. Bei einem Altbau könne ein Mieter nicht erwarten, dass die Wärmedämmung des Hauses den bei Vertragsschluss geltenden Maßstäben für Neubauten entspreche.

Das streitgegenständliche Gebäude sei zu DDR-Zeiten errichtet worden, so dass die Beklagte ohne eine gesonderte Vereinbarung nicht habe erwarten können, dass die Wände den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für den Wärmeschutz geltenden Standard aufweisen. In den Anlagen, die Bestandteil des Mietvertrages geworden seien, werde geregelt, dass bei den tragenden Außenwänden keine bauliche Maßnahme erforderlich sei. Die Position "Außenwandbekleidung außen" unter 1.5 der Anlage 2 enthalte den Vermerk "ggfs. zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen gemäß EnEV-Nachweis". Dieser Vermerk könne unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein zu DDR-Zeiten errichtetes Gebäude handle und die Außenwände daher vor dem Umbau unter keinen Umständen den Wärmeschutz gemäß EnEV-Nachweis aufweisen konnten, nur die Bedeutung haben, dass ein solcher Wärmeschutz dann erfolgen werde, wenn er erforderlich sei, um eine Baugenehmigung bzw. Bauabnahme zu erhalten. Wie dem von der Klägerin zu den Akten gereichten Energiesparnachweis zu entnehmen sei, erfüllten drei der im Kellergeschoss befindlichen Außenwände nicht die DIN nach 4108-2:2003-7. Dies sei aber ausweislich der Ausführungen in der Energiebilanz deshalb nicht maßgebend, weil davon keine Sozialräume betroffen seien, so dass

der mangelnde Wärmeschutz einer Baugenehmigung bzw. Bauabnahme nicht im Wege gestanden habe.

Eine Vereinbarung, dass sämtliche Außenwände der zum Zeitpunkt des Umbaus maßgeblichen DIN Norm angepasst werden sollten, ergebe sich auch nicht aus der mit der Überschrift "Baubeschreibung Neubauanforderungen" versehenen Anlage 3 zum Mietvertrag. Dass nicht sämtliche Gebäudeteile neu gebaut werden sollten, folge bereits aus der Anlage 1 zum Mietvertrag, in der ausdrücklich festgehalten worden sei, welche Bauteile ohne Veränderung beibehalten, welche ausgebessert bzw. überarbeitet und welche abgebrochen und neu gebaut werden sollten. Aus der in der Anlage 3 enthaltenen, mit der Überschrift "Wände" versehenen Regelung, wonach die Umfassungswände der Mieteinheit entsprechend den Anforderungen aus Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz und statischen Erfordernissen als Mauerwerk-, Stahlbeton oder GK-Wände errichtet werden sollten, könne die Beklagte nicht herleiten, dass auch die tragenden Außenwände an die aktuellen Wärmeschutz-Normen angepasst werden sollten. Diese sollten nämlich - wie dargelegt - entsprechend der in der Anlage 1 enthaltenen Regelung nicht neu errichtet, sondern in ihrem Zustand belassen werden. Die in der Anlage 3 bezüglich der Wände enthaltene Regelung könne sich folglich nur auf die nichttragenden Außenwände und die tragenden und nichttragenden Innenwände beziehen, die ausweislich der Anlage 1 teilweise neu errichtet werden sollten.

Soweit die Beklagte vortrage, dass die Höhe der Umbaukosten von 3 Millionen Euro dafür spreche, dass die Umbaumaßnahmen grundlegender Natur gewesen seien und das Gebäude auf den Stand eines Neubaus bringen sollten, sei ihr Vortrag nicht hinreichend substantiiert. Allein aus der Höhe der Baukosten könne nicht auf einen bestimmten allgemeinen Standard geschlossen werden.

Entscheidungsgründe:

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung stand. Zu Recht hat das Berufungsgericht das Vorliegen eines Mangels der Mietsache im Sinne des § 536 BGB verneint.

1. Ein Mangel der Mietsache ist nur dann anzunehmen, wenn die "Ist-Beschaffenheit" des Mietobjekts von der "Soll-Beschaffenheit" der Mietsache abweicht. Es sind allein die Vertragsparteien, die durch die Festlegung des dem Mieter jeweils geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs bestimmen, welchen Soll-Zustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung an den Mieter aufweisen muss. Ist keine ausdrückliche Regelung zum "Soll-Zustand" getroffen, muss anhand von Auslegungsregeln (§§ 133, 157, 242 BGB) geprüft werden, was der Vermieter schuldet bzw. welchen Standard der Mieter aufgrund des Vertrages vom Vermieter verlangen kann (vgl. Senatsurteile vom 10. Mai 2006 - XII ZR 23/04 - NZM 2006, 582, 583 und vom 7. Juni 2006 - XII ZR 34/04 - NZM 2006, 626, 627). Dabei ist nach der Verkehrsanschauung der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH Urteil vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12 - NZM 2013, 575 Rn. 15 mwN).

Die Beurteilung, ob eine Abweichung der Mietsache von der vereinbarten Sollbeschaffenheit den vertragsgemäßen Mietgebrauch mehr als nur unwesentlich

beeinträchtigt und welche Minderung des Mietzinses ein solcher Mangel gegebenenfalls rechtfertigt, obliegt in erster Linie dem Tatrichter. Das Revisionsgericht hat jedoch zu prüfen, ob der Tatrichter die Sollbeschaffenheit zutreffend beurteilt hat, den Begriff des Mangels nicht verkannt hat und auf entsprechende Rüge hin auch, ob seiner Beurteilung verfahrensfehlerfrei getroffene Feststellungen zugrunde liegen (Senatsurteil vom 15. Oktober 2008 - XII ZR 1/07 - NJW 2009, 664 Rn. 13).

2. Unter Beachtung dieser Maßstäbe hat das Berufungsgericht zu Recht einen zur Minderung der Miete führenden Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verneint.

a) Nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Parteien bei Abschluss des Mietvertrages keine ausdrückliche Vereinbarung hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung getroffen. Hiergegen erinnert auch die Revision nichts.

b) Die Parteien haben jedoch in Ziffer 1. 3. des Mietvertrages die als Anlage 2 bezeichnete Baubeschreibung der Vermieterin vom 14. August 2006 und die als Anlage 3 bezeichnete Mieterbaubeschreibung vom 22. November 2004 zum Inhalt des Mietvertrages und zur Grundlage für den Umbau und die Ausstattung des Mietgegenstands gemacht. Aus beiden Anlagen ergeben sich zwar keine ausdrücklichen Vereinbarungen über die technische Ausstattung des Mietobjekts. Sie enthalten jedoch Angaben, die im Rahmen der durch Auslegung zu ermittelnden Soll-Beschaffenheit des Mietobjekts herangezogen werden können. So ist in Ziffer 2.2 der Anlage 2 (Wärmeversorgungsanlagen) die Wiederverwendung der vorhandenen Fernwärmestation und eine Grundbeheizung über statische Heizflächen in den Randbereichen und in den Büros und Sozialräumen vorgesehen. Die weitere Nutzung der vorhandenen Lüftungsanlage mit einem 6-fachen Luftwechsel ergibt sich aus Ziffer 2.3 der Anlage 2. In der Mieterbaubeschreibung (Anlage 3) wird hinsichtlich der Heizung nur verlangt, dass die Zuluft während der Heizperiode bis zu einer Außentemperatur von ca. 18 Grad Celsius zentral erwärmt und im Mietbereich zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus sollte vom Vermieter ein separater Anschluss für die Versorgung der Sozialräume und des Büros gestellt werden, um in diesen Räumen eine Innentemperatur von bis zu 21 Grad Celsius zu erreichen.

Durch diese zum Vertragsinhalt gewordenen Angaben in den Anlagen 2 und 3 wird der von der Klägerin geschuldete Standard in Bezug auf die Heizungs- und Belüftungsanlage beschrieben. Dass die vorhandene Anlage diesen Anforderungen nicht genügt, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und wird von der Beklagten auch nicht behauptet. Sie räumt selbst ein, dass mit der installierten Anlage ihre Geschäftsräume ausreichend beheizt und belüftet werden können.

c) Soweit die Revision den zur Minderung der Miete führenden Mangel in der Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Heizungs- und Belüftungsanlage sieht, kann dem nicht gefolgt werden.

aa) Zwar wird vereinzelt die Auffassung vertreten, dass der unwirtschaftliche Betrieb einer technisch fehlerfreien Heizungsanlage einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen könne (OLG Düsseldorf WuM 1984, 54 f. [OLG Düsseldorf 01.04.1982 - 10 U 109/82]; MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 536 Rn. 8;

Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. § 536 BGB Rn. 231). Überwiegend wird das Vorliegen eines Mangels jedoch verneint (KG ZMR 2008, 892, 893 [KG Berlin 28.04.2008 - 12 U 6/07] und WuM 2005, 774; Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 536 Rn. 15; Bamberger/Roth/Ehlert BGB 3. Aufl. § 536 Rn. 59; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 536 BGB Rn. 34; Kraemer in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. III.B Rn. 1305; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 10. Aufl. § 536 BGB Rn. 8; Langenberg Betriebs- und Heizkostenrecht 6. Aufl. II. Rn. 53; Sternel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. VIII 63). Jedenfalls im vorliegenden Fall ist der letztgenannten Auffassung zu folgen.

bb) Die Heizungs- und Belüftungsanlage war zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits installiert und sollte im Rahmen der vorzunehmenden Sanierungsarbeiten an dem Mietobjekt auch nicht verändert werden. Der Beklagten war dieser Umstand bekannt, weil er sich aus der dem Mietvertrag beigelegten Anlage 2 ergibt. Durch den Abschluss des Mietvertrages hat sie diese technische Ausstattung des Gebäudes als vertragsgemäßen Zustand der Mietsache akzeptiert. Feststellungen, dass die Heizungs- und Belüftungsanlage nicht dem maßgeblichen technischen Standard bei der Errichtung des Gebäudes entspricht, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Dies wird von der Beklagten auch nicht behauptet. Dass die dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage im Vergleich zu anderen Geschäftsräumen der Beklagten hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage - wie hier - dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet. Insbesondere lässt sich in diesem Fall ein Mangel der Mietsache nicht damit begründen, dass bei einer anders konzipierten und daher wirtschaftlicher arbeitenden Heizungsanlage geringere Kosten anfallen würden (Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 536 Rn.15; Bamberger/Roth/Ehlert BGB 3. Aufl. § 536 Rn. 59). Würde der im Vergleich mit einer modernen Heizungsanlage unwirtschaftliche Betrieb der bei Vertragsschluss vorhandenen Anlage zu einem Mangel führen, wäre der Vermieter gehalten, um seinen Pflichten aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nachzukommen, die Anlage technisch so zu verändern, dass ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet wird. Dadurch würde jedoch eine vom Gesetz nicht vorgesehene Modernisierungspflicht des Vermieters begründet, auf die der Mieter keinen Anspruch hat (vgl. BGH Urteile vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12 - NJW 2013, 2417 Rn. 22 und vom 14. September 2011 - VIII ZR 10/11 - NJW-RR 2012, 262 Rn. 10; Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 536 Rn. 15; Bamberger/Roth/Ehlert BGB 3. Aufl. § 536 Rn. 59; Blank in Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 536 BGB Rn. 34). Auch das für das Wohnraummietrecht in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot führt zu keiner anderen Beurteilung (zum Wirtschaftlichkeitsgebot im Gewerberaummietrecht vgl. Senatsurteil vom 4. Mai 2011 - XII ZR 112/09 - NZM 2012, 83 Rn. 11 mwN). Danach kann die Unwirtschaftlichkeit einer technisch fehlerfrei arbeitenden Heizungsanlage zwar bei der Abrechnung der entstandenen Heizkosten von Bedeutung sein. Ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten (BGH Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06 - NJW 2008, 142 Rn. 18). Dies gilt auch für den Bereich der Gewerberaummietsache (Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 536 Rn. 15).

cc) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Revision angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (WuM 1984, 54 [OLG Düsseldorf 01.04.1982 - 10 U 109/82]). Soweit dort eine unwirtschaftlich arbeitende Heizungsanlage als Sachmangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB bewertet

worden ist, handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar ist. Die Heizungsanlage war im Hinblick auf Größe und Nutzung einer Mietwohnung um 60 % zu groß ausgelegt und verbrauchte daher über 70 % mehr Brennstoff als eine für die Beheizung der Wohnung ausreichende Anlage. Im Hinblick auf diese außergewöhnlich große Überdimensionierung der Heizungsanlage und den damit verbundenen erheblichen Energiemehrverbrauch hat das Oberlandesgericht unter Berücksichtigung von Treu und Glauben und der Verkehrssitte für diesen konkreten Einzelfall einen Mangel der Mietsache bejaht. Im hier zu entscheidenden Fall hat das Berufungsgericht eine solche Überdimensionierung der Heizungs- und Belüftungsanlage jedoch gerade nicht festgestellt. Die Revision macht insoweit auch nur geltend, dass im Hinblick auf den konkret von ihr ausgeübten Geschäftsbetrieb mit einer nur geringen Anzahl an Kunden die Anlage kostengünstiger betrieben werden könnte. Dass aufgrund des geringen Publikumsverkehrs in den Geschäftsräumen der Beklagten bei einer anderen technischen Gestaltung der Heizungs- und Belüftungsanlage nur geringere Energiekosten aufgewendet werden müssten, ändert jedoch nichts daran, dass die vorhandene Anlage der vertraglichen Beschaffenheit der Mietsache entspricht und daher keinen Mangel der Mietsache begründen kann. Die Beklagte kann sich daher zur Begründung eines Mangels i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht auf die von ihr behauptete Unwirtschaftlichkeit der Heizungs- und Belüftungsanlage berufen.

d) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich eine Mangelhaftigkeit der Mietsache auch nicht daraus, dass die Heizungs- und Belüftungsanlage nicht individuell zu bedienen bzw. einzustellen ist.

Wie sich aus der dem Mietvertrag beigelegten Anlage 2 ergibt, die Bestandteil des Vertrages geworden ist (Ziff. 1. 3. des Mietvertrages vom 16. Februar 1997), sollte die bei Vertragsschluss bereits vorhandene Heizungs- und Belüftungsanlage ohne bauliche Veränderungen weiter verwendet werden. Die von der Klägerin geschuldete Anlage beschränkt sich dadurch auf den Zustand, den die Anlage zu diesem Zeitpunkt aufwies einschließlich der vorhandenen Regelungstechnik. Das Berufungsgericht hat weder festgestellt, dass die zu diesem Zeitpunkt bestehende Regelungstechnik nicht dem Stand der Technik für eine Fernwärmanlage entsprach noch hat die Beklagte hierzu entsprechenden Vortrag gehalten. Unter diesen Voraussetzungen kann die Beklagte nicht damit gehört werden, die Anlage sei mangelhaft, weil sie nicht individuell regulierbar sei. Die Anlage entspricht dem Zustand, in dem die Beklagte die Mieträume angemietet hat. Auch hier würde die Annahme eines Mangels dazu führen, dass der Vermieter die Anlage umbauen lassen müsste, um aus der Sicht der Beklagten die Mangelfreiheit der Mietsache herzustellen. Dies käme wiederum einer Modernisierungsmaßnahme gleich, die der Vermieter nicht schuldet, wenn die Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes dem technischen Standard entsprach.

e) Zutreffend hat das Berufungsgericht schließlich angenommen, dass auch der von der Beklagten beanstandete mangelnde Wärmeschutz an den Außenwänden des Gebäudes nicht zu einem Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz Alt. 1 BGB führt.

aa) Die Revision vertritt hierzu die Auffassung, der Mieter von Wohn- oder Gewerberäumen könne nach der Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufwiesen, welcher der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen bzw. Gewerberäumen entspräche. Das Berufungsgericht habe zu Unrecht darauf abgestellt, dass das streitgegenständliche Gebäude zu DDR-Zeiten errichtet worden sei und die Beklagte daher ohne gesonderte

Vereinbarung nicht habe erwarten können, dass die Wände den bei Vertragsschluss geltenden Standard in Bezug auf Wärmeschutz aufwiesen. Das Berufungsgericht habe verkannt, dass aufgrund der umfangreichen Sanierung des Gebäudes nicht auf den Standard im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes habe abgestellt werden dürfen. Deshalb seien die einschlägigen DIN-Normen einzuhalten gewesen, was nach dem Vortrag der Beklagten nicht der Fall gewesen sei.

bb) Damit kann die Revision nicht durchdringen. Es trifft zwar zu, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei einem älteren Gebäude die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags geltenden technischen Standards für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Mietsache maßgeblich sein können. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vornimmt, die einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes gleichkommen (vgl. BGH Urteile vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12 - NJW 2013, 2417 Rn. 28; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08 - NJW 2009, 2441 Rn. 11 und vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03 - NJW 2005, 218, 219 jeweils zum Trittschallschutz in Mietwohnungen). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Bereits aus der Anlage 2 zum Mietvertrag, die gemäß Ziffer 1. 3. des Mietvertrags Vertragsbestandteil geworden ist, ergibt sich, dass bei der anstehenden Sanierung des Gebäudes an den Außenwänden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden sollten. Zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen an der Außenwandbekleidung sind in der Baubeschreibung nur vorgesehen, falls sie für den EnEV-Nachweis erforderlich sein sollten. Die dem Mietvertrag beigelegte Mieterbaubeschreibung sieht einen den Anforderungen entsprechenden Wärmeschutz auch nur für neu errichtete Umfassungswände der Mieteinheit vor. Im Hinblick auf diesen Inhalt des Mietvertrages ist die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Beklagte keinen Wärmeschutz an den Außenwänden beanspruchen kann, der den bei Abschluss des Mietvertrages geltenden DIN-Normen entspricht, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Dose Schilling Günter

Nedden-Boeger Botur