

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Wird der Fußboden ausgetauscht, ohne dabei den darunter liegenden Estrich und die Geschossdecke zu verändern, handelt es sich um Arbeiten die aufgrund der Abnutzung des Fußbodens zum Zwecke der Instandhaltung der Wohnungsausstattung von Zeit zu Zeit erforderlich sind, ohne dass damit eine Veränderung oder Modernisierung des Gebäudes als solchem einhergeht. Der Mieter kann deshalb nicht verlangen, dass bei ihrer Durchführung höhere Lärmschutzwerte eingehalten werden, als sie bis dahin für das Gebäude galten.**
- 2. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht**

BGH, Urteil vom 17.06.2009, Az.: VIII ZR 131/08

Tenor:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 15. April 2008 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Beklagte ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Klägerin in einem um das Jahr 1970 errichteten Gebäude. Die Streithelfer der Klägerin sind Eigentümer der darüber gelegenen Wohnung. Nachdem sie in ihrer Wohnung den früher vorhandenen PVC-Belag durch Bodenfliesen ersetzt hatten, rügte die Beklagte das Vorhandensein von Schallbrücken. In einem von der Klägerin gegen die Streithelfer eingeleiteten selbständigen Beweisverfahren stellte ein Sachverständiger fest, dass mit 61 dB zwar die Trittschall-Anforderungen der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - in der Fassung von 1962 (maximal 63 dB), nicht aber diejenigen der DIN 4109 in der Fassung von 1989 (maximal 53 dB) eingehalten und dass durch die Fliesen Schallbrücken entstanden waren. Die Beklagte minderte deshalb ab Juli 2002 die Miete um monatlich 30 % der Nettomiete (125,11 €) und behielt weitere 20 % (83,40 €) zurück.

2

Mit ihrer Klage hat die Klägerin Zahlung der rückständigen Beträge bis April 2005 (35 Monate x 208,51 €) in Höhe von 7.297,85 € und Ersatz der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens von 2.769,21 €, jeweils nebst Zinsen, verlangt. Das Amtsgericht hat der Klage lediglich in Höhe von 1.459,50 € (10 % der Nettomiete) nebst Zinsen stattgegeben. Mit ihrer - auch von den Streithelfern geführten - Berufung hat die Klägerin ihren erstinstanzlich geltend gemachten Anspruch auf rückständige Miete in vollem Umfang weiterverfolgt und die Klage um rückständige Miete für die Zeit von Mai 2005 bis Dezember 2007 in Höhe von 5.337,60 € (32 Monate x 166,80 € = 40 % der Nettomiete) nebst Zinsen erweitert. Das Landgericht hat unter teilweiser Abänderung des Urteils des Amtsgerichts der Mietklage in vollem Umfang stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von weiteren 11.175,95 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Interesse ist, ausgeführt:

5

Die Klägerin habe gemäß § 535 Abs. 2 BGB über die bereits erstinstanzlich zugesprochenen Beträge hinaus Anspruch auf Zahlung aller weiteren von der Beklagten im Zeitraum von Juli 2002 bis Dezember 2007 nicht gezahlten Restmieten in Höhe von 11.175,95 €. Die Beklagte könne sich weder nach § 536 Abs. 1 BGB auf eine Minderung des Mietzinses noch auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen, weil die gemietete Wohnung nicht mangelbehaftet gewesen sei.

6

Trittschallfreiheit sei bei Anmietung der Wohnung nicht vereinbart worden. Es komme deshalb nur darauf an, ob die Mietsache den technischen Normen genüge, die zur Zeit ihrer Errichtung gegolten hätten. Das sei hinsichtlich der DIN 4109 in der Fassung von 1962 der Fall. Der darin festgelegte Trittschallschutzwert von 63 dB werde nach den Feststellungen des vom Berufungsgericht beauftragten Sachverständigen J. eingehalten.

7

Zwar könne ein Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erwarten, dass der Vermieter, der bauliche Änderungen vornehme, dabei den Lärmschutzanforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genüge. Eine reine Veränderung des Bodenbelags werde jedoch in der Rechtsprechung jedenfalls zum Wohnungseigentumsrecht nicht als bauliche Änderung angesehen. Gleiches müsse im Wohnraummietrecht gelten. Die Arbeiten der Streithelfer seien in diesem Rahmen geblieben. Nach dem Gutachten des Sachverständigen J. sei es nicht in einem solchen Ausmaß zu Eingriffen in die Zwischendecke gekommen, dass es gerechtfertigt sei, die Einhaltung neuerer Schallnutznormen zu fordern.

II.

8

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht einen Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete für die Zeit von Juli 2002 bis Dezember 2007 zuerkannt, weil die vermietete Wohnung nicht mit einem Mangel behaftet ist, so dass weder die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert ist noch der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zusteht.

9

1. Ein Mangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Maßgeblich sind daher, wie das Berufungsgericht zutreffend gesehen hat, in erster Linie die Vereinbarungen der Parteien (Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, unter II 1). Vertragliche Abreden über Art und Umfang des Trittschallschutzes der vermieteten Wohnung oder über deren Lärmfreiheit im Allgemeinen sind nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hier jedoch nicht getroffen worden.

10

2. Fehlen ausdrückliche Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, so ist jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Senatsurteile vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527, unter II A 1 b bb, und vom 6. Oktober 2004, aaO). Danach genügt die Wohnung der Beklagten den gebotenen schallschutztechnischen Standards. Zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galt für die Schalldämmung die DIN-Norm 4109 in der Fassung von 1962. Deren Werte werden nach den unbeanstandet gebliebenen Feststellungen des Berufungsgerichts auch nach dem Austausch des Bodenbelags in der Wohnung der Streithelfer eingehalten.

11

3. Nach der Rechtsprechung des Senats kann allerdings der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen, wenn der Vermieter selbst bauliche Veränderungen vornimmt, die zu Lärmimmissionen führen können (Senatsurteil vom 6. Oktober 2004, aaO). Der Senat hat dies in einem Fall entschieden, in dem das über der Wohnung des Mieters gelegene Dachgeschoss zunächst nur als Abstellraum gedient hatte und während der Mietzeit von dem Vermieter erstmals als Wohnung ausgebaut und genutzt worden ist. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Recht angenommen, dass der jetzt zu beurteilende Sachverhalt damit nicht vergleichbar ist. Die Maßnahmen, die die Beklagte beanstandet, sind schon nicht von der Klägerin als Vermieterin selbst, sondern von den Streithelfern vorgenommen worden, die Eigentümer der über der Wohnung der Beklagten gelegenen Wohnung sind. Vor allem aber sind diese Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her dem erstmaligen Ausbau eines Dachgeschosses für eine Wohnnutzung nicht gleichzustellen. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Streithelfer in ihrer Wohnung nur den Bodenbelag ausgetauscht; der darunter liegende Estrich und die Geschossdecke sind unverändert geblieben. Es handelt sich

also ausschließlich um solche Arbeiten, die aufgrund der Abnutzung des Fußbodens zum Zwecke der Instandhaltung der Wohnungsausstattung von Zeit zu Zeit erforderlich sind, ohne dass damit eine Veränderung oder Modernisierung des Gebäudes als solchem einhergeht.

12

Bei einem bloßen Austausch des Fußbodenbelags in der Oberwohnung, sei es durch den Vermieter selbst, sei es durch einen anderen Sondereigentümer, kann der Mieter nicht erwarten, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Trittschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit des Austauschs geltenden DIN-Normen genügt. Die damit verbundenen Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind - anders als der erstmalige Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung - mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter kann deshalb nicht verlangen, dass bei ihrer Durchführung höhere Lärmschutzwerte eingehalten werden, als sie bis dahin für das Gebäude galten.

13

4. Der Mieter kann, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, auch nicht erwarten, dass Veränderungen des Fußbodenbelags in der Wohnung über ihm, sei es durch den Vermieter selbst, sei es durch einen anderen Sondereigentümer, unterbleiben, wenn dadurch die schallschutztechnische Situation zwar verschlechtert wird, der Trittschallschutz aber - wie hier - auch nach der Veränderung den technischen Normen genügt, die bei Errichtung des Gebäudes galten und deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet ist (siehe oben unter 2). Dafür kommt es entgegen der Auffassung der Revision nicht darauf an, ob der Vermieter selbst nach § 14 Nr. 1 WEG von dem handelnden Wohnungseigentümer Unterlassung der Maßnahme oder jedenfalls deren fachgerechte Ausführung zum Zwecke der Verringerung der Lärmimmissionen verlangen könnte. Weist das Gebäude im Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses tatsächlich einen schallschutztechnischen Standard auf, der höher ist, als der Mieter nach den maßgeblichen technischen Normen vom Vermieter verlangen kann, kann der Mieter im Allgemeinen nicht davon ausgehen, dass der Vermieter ihm gegenüber dafür eintreten will, dass dieser Zustand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses erhalten bleibt. Mangels konkreter - hier weder von der Revision angeführter noch sonst ersichtlicher - Anhaltspunkte für die Übernahme einer dahingehenden Verpflichtung durch den Vermieter kann der Mieter vielmehr sowohl zu Beginn des Mietverhältnisses als auch im weiteren Verlauf nur erwarten, dass die für den Schallschutz einschlägigen DIN-Normen eingehalten werden. Das ist in der Wohnung der Beklagten, wie ausgeführt, der Fall.