

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache können auch konkludent in der Weise getroffen werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür jedoch selbst dann noch nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.**
- 2. Ein Mieter kann nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Vermieter Veränderungen am Gebäude, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, wenn dies zwar zu einer Steigerung der Geräuschmissionen führt, die Belastung aber auch nach der Veränderung noch den technischen Normen genügt, deren Einhaltung der Vermieter schuldet.**

BGH, Urteil vom 23.09.2009, Az.: VIII ZR 300/08

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 28. Oktober 2008 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 2. April 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Kläger sind seit 1972 Mieter einer Wohnung der Beklagten, die sich im 4. Obergeschoss eines in der Innenstadt von Nürnberg gelegenen Wohn- und Geschäftshauses befindet. In der Vertragsurkunde sind - unter Streichung der im Formular enthaltenen Eintragungen für Nebenräume und eine Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen - folgende Wohnräume zur Benutzung als Wohnung vermietet eingetragen:

"3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad ... 1 Kammer"

2

An der straßenabgewandten Seite der Wohnung befindet sich ein vier mal vier Meter großer, allseits umschlossener Lichthof, auf den die Flur-, Bad- und Küchenfenster der Wohnung hinausgehen. Vom Flur aus führt eine Tür auf eine in einer Grundrisszeichnung als Plattform bezeichnete Fläche ins Freie, die zum Lichthof ein Geländer aufweist.

3

Im Erdgeschoss des Hauses wurde seinerzeit eine Bankfiliale betrieben. Seit dem Frühjahr 2000 ist das Erdgeschoss an die N. GmbH & Co KG (im Folgenden: N.) zum Betrieb eines Fischrestaurants vermietet. Zu diesem Zweck ließ N. eine Kühlungs- und Lüftungsanlage errichten, deren Zu- und Abluftkamine durch den Lichthof nach oben auf eine Höhe über Dach geführt wurden. Die Kläger, die durch die werktags in der Zeit von 7:30 Uhr bis nach 20:30 Uhr verursachten Abluftgeräusche die Gebrauchstauglichkeit ihrer Wohnung sowie insbesondere die Nutzung der Plattform als Dachterrasse als erheblich beeinträchtigt sehen, haben von der Beklagten verlangt, einen Betrieb der Abluftanlage an Werktagen vor 9:00 Uhr und nach 20:00 Uhr (samstags schon nach 16:00 Uhr) zu unterlassen sowie dafür Sorge zu tragen, dass N. dies unterlässt, und die Feststellung eines Rechts zur Mietminderung um 20% begehrt, wenn die Abluftanlagen mehrfach im Monat außerhalb der genannten Zeiten laufen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat unter teilweiser Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils und Zurückweisung der weitergehenden Berufung der Kläger die Beklagte verurteilt, dafür Sorge zu tragen, dass die Be- und Entlüftungsanlagen zu den genannten Zeiten nicht betrieben werden, und in eingeschränktem Umfang ein Minderungsrecht der Kläger festgestellt. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten hat Erfolg.

I.

5

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6

Die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter ergäben sich in erster Linie durch Auslegung des Mietvertrages. Sofern zu bestimmten Punkten keine ausdrücklichen Regelungen getroffen seien, ergebe sich dies aus dem mutmaßlichen Willen und durch ergänzende Auslegung des Vertragsinhalts. Dabei komme den Umständen, die bei Vertragsschluss vorgelegen hätten und für die Mietparteien erkennbar gewesen sein, maßgebliche Bedeutung zu. Insbesondere könne jede Partei erwarten, dass der Zustand, den sie bei Unterzeichnung des Mietvertrages vorgefunden habe, sich - auch über längere Zeiträume - nicht im Wesentlichen zu ihrem Nachteil verändern werde.

Technische Regelwerke hätten jeweils nur insofern Bedeutung, als der Mieter bei Fehlen anderslautender Absprachen davon ausgehen könne, dass das hierin zum Zeitpunkt der Anmietung angegebene Maß eingehalten sei; spätere Änderungen hätten auf den Umfang der mietvertraglichen Rechte und Pflichten keinen Einfluss. Dementsprechend hätten die gegenwärtigen Lärmgrenzwerte für sich genommen keine Bedeutung für die Frage, ob die Beklagte ihre mietvertraglichen Pflichten gegenüber den Klägern gewahrt habe. Sie legten nur ein generelles Mindestniveau fest, dem die von den Vertragsparteien getroffenen Abreden dazu, was erlaubt sein sollte, vorgehen.

7

Vorliegend schulde die Beklagte den Klägern ein Lärmniveau, das nicht über gelegentlichen Störgeräuschen geringen Umfangs liege. Die Kläger hätten nach dem Bild, das sich ihnen bei Anmietung mit der seinerzeit im Erdgeschoss befindlichen Bankfiliale geboten hätte, nicht davon ausgehen können, dass nennenswerte Störgeräusche aus dem Lichthof über geöffnete Fenster in ihre Wohnung sowie auf die Plattform dringen würden. Hinsichtlich der Plattform müsse nach dem Inhalt der konkludenten mietvertraglichen Abreden eine Nutzung als Dachterrasse möglich sein. Auch wenn eine solche Nutzung im Mietvertrag nicht unmittelbar vorgesehen sei, habe sie sich nach Lage der Dinge für einen Mieter angeboten. Die Kläger hätten deshalb diese Nutzung aufnehmen dürfen und könnten nunmehr verlangen, dass ihnen diese Nutzungsmöglichkeit erhalten bleibe.

8

Von den Entlüftungsanlagen gehe ein Dauergeräusch aus, das mit einem ganz erheblichen Störungscharakter verbunden sei, da es sowohl beim Aufenthalt auf der Terrasse als auch in den unmittelbar angrenzenden Räumen bei geöffneten Fenstern wahrnehmbar sei. Auch wenn die Grenzwerte der TA Lärm für den Innenraum nicht überschritten würden, sei der bei geöffnetem Fenster gemessene Geräuschpegel, der der Lautstärke bei einer Unterhaltung entspreche, keinesfalls unerheblich und als Dauergeräusch nicht hinnehmbar. Dies gelte erst recht für den auf der Terrasse gemessenen Wert. Die Kläger könnten beanspruchen, dass zu den von ihnen genannten Zeiten keine Störgeräusche stattfinden. Auch wenn diese außerhalb der üblichen Hauptbetriebs- und -geschäftszeiten liegenden Zeiten nicht den "Ruhezeiten" zuzuordnen seien, ließen sie jedenfalls ein gewisses Schonungsbedürfnis erkennen. Allerdings schulde die Beklagte, die das Geschäft nicht selbst betreibe, den Klägern lediglich, auf ihre Mieterin N. einzuwirken, damit diese den Betrieb der störenden Anlagen unterlässt. Dass sie nach dem Inhalt des mit N. geschlossenen Mietvertrages rechtlich nicht in der Lage sei, die Einhaltung der genannten Zeiten durchzusetzen, führe noch nicht zur Unmöglichkeit. Selbst dann, wenn rechtliche Ansprüche nicht bestünden, sei der Beklagten eine Erreichung des geschuldeten Erfolgs durch Einwirkung auf N., etwa durch Nachverhandlungen, entsprechende Geldleistungen oder sonstiges Entgegenkommen, möglich. Die Frage, welche Maßnahmen für die Beklagte zumutbar seien, stelle sich erst im Rahmen der Zwangsvollstreckung, wenn bei einer Zwangsgeldfestsetzung zu prüfen sei, ob sie alles Gebotene unternommen habe, um ihren Mieter N. zu einer Einstellung des störenden Anlagenbetriebs zu bewegen.

9

Aus dem in den störenden Geräuschen liegenden Mangel der Mietsache ergebe sich des Weiteren ein Recht der Kläger zur Minderung der Miete. Die Minderung sei jedoch geringer als verlangt anzusetzen, da der Lärm zwar störend sei, aber nicht jede Wohnnutzung vereitere und bei geschlossenen Fenstern oder in den zur Straßenseite gelegenen Räumen gar nicht oder nur ganz gering zu vernehmen sei. Allerdings sei eine

um das Doppelte höhere Minderung anzusetzen, wenn die Ruhezeiten vom Lärm betroffen seien.

II.

10

Diese Beurteilung hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Das Berufungsgericht ist zu Unrecht von einer konkludenten mietvertraglichen Abrede der Parteien zur Nutzung der Plattform als Dachterrasse ausgegangen und hat dadurch das Maß an Geräuschimmissionen unzutreffend beurteilt, das die Kläger bei Benutzung dieser Plattform als noch vertragsgemäß hinzunehmen haben. Ebenso ist das Berufungsgericht von einem unzutreffenden Maßstab ausgegangen, soweit es angenommen hat, dass die vom Betrieb der Zu- und Abluftanlage ausgehenden Geräuschimmissionen bei den drei zum Lichthof gelegenen Räumen der vermieteten Wohnung (Küche, Flur und Bad) zu einem Mangel geführt hätten.

11

1. Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und deshalb dem Mieter sowohl ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB) als auch einen Anspruch auf Mangelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gewährt, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Ob dies der Fall ist, bestimmt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien (Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, unter II 1; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441, Tz. 9). Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den vereinbarten Nutzungszweck - hier die Nutzung als Wohnung - bestimmt. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen (Senatsurteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527, unter II A 1 b bb). Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Senatsurteile vom 6. Oktober 2004, aaO; vom 17. Juni 2009, aaO, Tz. 10).

12

2. Das Berufungsgericht hat aus dem bei Anmietung der Wohnung vorgefundenen Zustand an Geräuschimmissionen im Bereich des Lichthofs sowie der Nutzbarkeit der Plattform als Dachterrasse, auch wenn eine solche Nutzung im Mietvertrag nicht unmittelbar vorgesehen gewesen sei, auf eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung dahin geschlossen, dass die Beklagte ein Lärmniveau schulde, das nicht über gelegentlichen Störgeräuschen geringen Umfangs liege. Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg. Zwar ist die tatrichterliche Auslegung einer - auch konkludenten - Individualerklärung revisionsrechtlich nur beschränkt darauf überprüfbar, ob gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (Senatsurteile vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 136/04, WM 2005, 1895, unter II 2 a; vom 4. Juni 2008 - VIII ZR 292/07, WuM 2008, 497, Tz. 10; vom 11. November 2008 - VIII ZR 265/07, WM 2009, 911, Tz. 10). Das ist hier indessen der Fall.

a) Die Mietvertragsurkunde trifft, worauf die Revision zutreffend hinweist, zu der im Bereich des Lichthofs gelegenen Plattform keine Aussage. Sie erwähnt sie noch nicht einmal als mitvermietete Räumlichkeit. Zwar gelten bei einer Raummiete die zu den Mieträumen gehörenden Nebengelasse grundsätzlich ohne zusätzliches Entgelt als mitvermietet (Erman/Jendrek, BGB, 12. Aufl., § 535 Rdnr. 28). Das gilt auch für Außenflächen, die (allein) von der vermieteten Wohnung aus betreten werden können und deshalb nur für eine alleinige Benutzung durch den Mieter in Betracht kommen (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 535 Rdnr. 16; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 535 BGB Rdnr. 25; AG Eschweiler, WuM 1994, 427). Jedoch ist der außerhalb der Wohnung gelegenen Plattform kein bestimmter Nutzungszweck beigemessen worden. Er erschließt sich auch nicht von selbst. Abgesehen davon, dass ein Mieter nicht ohne Weiteres erwarten kann, eine bestimmte Wohnnutzung wie die Terrassennutzung auf eine nicht als (Außen-) Wohnfläche mitvermietete Nebenfläche dauerhaft ausweiten zu können, die auch eine andere sinnvolle Nutzung etwa als Trocken- oder Abstellfläche zulässt, ist hier zusätzlich die Lage der Plattform oberhalb eines im Inneren eines Wohn- und Geschäftshauses gelegenen Lichthofs zu berücksichtigen. Derartigen Lichthöfen kommt nicht selten die Funktion zu, straßenseitig unzulässige oder sonst aus nachvollziehbaren Gründen unerwünschte haustechnische Anlagen einschließlich ihrer Lüftungstechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den Nutzungserfordernissen der jeweiligen Mitmieter aufzunehmen, so dass dieser Zweck die Nutzungsmöglichkeiten etwaiger Nebenflächen anderer Mieter im Bereich des Lichthofs - vorbehaltlich abweichender Abreden - mitbestimmt.

b) Die Revision rügt mit Recht, dass die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen eine konkludente Abrede der Parteien nicht tragen, nach der die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern die Plattform als Dachterrasse zur Verfügung zu stellen und ihnen während der Mietzeit diese Nutzungsmöglichkeit zu erhalten. Zwar können mietvertragliche Abreden auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden (Senatsbeschluss vom 2. November 2005 - VIII ZR 52/05, WuM 2005, 774). Insbesondere kann eine solche Abrede dadurch getroffen werden, dass in einer Beschreibung des Mietobjekts zugleich eine Aussage über seinen Charakter und damit eine diesem Charakter entsprechende Beschaffenheit enthalten ist (Senatsbeschluss vom 28. November 2007 - VIII ZR 106/07, ZMR 2008, 116, Tz. 2). Hier enthält die Vertragsurkunde zur Plattform und ihrer Nutzung jedoch keine Aussage. Dass dahingehend mündliche Absprachen erfolgt sind, ist ebenfalls nicht festgestellt; hierzu ergibt sich auch aus dem Sachvortrag der Parteien kein Anhalt. Ebenso wenig reicht es zur Annahme einer konkludent getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung aus, dass die Plattform zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses von der Wohnung aus betreten werden konnte und neben anderen Nutzungsmöglichkeiten auch Platz zum Sitzen, Liegen und Ruhen bot. Zwar kann die für eine Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Willensübereinstimmung auch konkludent in der Weise erzielt werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür jedoch selbst dann noch nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (vgl. Senatsurteil vom 20. Mai 2009 - VIII ZR 191/07, NJW 2009, 2807, Tz. 9). Anhaltspunkte für eine solche Zustimmung ergeben sich weder aus den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen noch aus den sonstigen Umständen. Insbesondere kommt dem vom Berufungsgericht ergänzend angesprochenen Umstand, dass ein Geländer mit stabiler Brüstung vorhanden ist, keine Bedeutung zu, weil dessen Fehlen bereits aus

bauordnungsrechtlichen Gründen jedwedem Betreten der Plattform und damit zugleich jeder anderen Nutzungsmöglichkeit entgegen gestanden hätte.

15

3. Auch sonst führen die von den Zu- und Abluftleitungen ausgehenden Geräuschimmissionen nicht zu einem Mangel der Mietsache. Zwar schuldet die Beklagte trotz Fehlens einer Abrede der Parteien zum Maß einer Immissionsbelastung der zum Lichthof hin gelegenen Räumlichkeiten jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503, im Folgenden: TA Lärm), die bei den hier maßgeblichen Richtwerten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden keine Änderung gegenüber den entsprechenden Werten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16. Juli 1968 (Beil. BAnz. Nr. 137) erfahren haben, werden jedoch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in keinem Fall überschritten.

16

Soweit das Berufungsgericht der Auffassung ist, der gemessene Geräuschpegel sei wegen seiner Dauerhaftigkeit in den angrenzenden Zimmern bei geöffnetem Fenster und erst recht auf der Terrasse für den Mieter gleichwohl nicht hinnehmbar, ist diese tatrichterliche Würdigung von Rechtsfehlern beeinflusst. Eine Benutzung der Plattform als Dachterrasse hat wegen Fehlens einer dahingehenden Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien (dazu vorstehend unter II 2 b) für die Annahme eines Mangels der Mietsache außer Betracht zu bleiben; dafür, dass sonst in Betracht kommende Nutzungsmöglichkeiten dieser Nebenfläche in einer ins Gewicht fallenden Weise beeinträchtigt sind, besteht kein Anhalt. Ebenso wenig berücksichtigt das Berufungsgericht, wenn es meint, die Kläger müssten sich nicht darauf verweisen lassen, die Fenster zum Innenhof aus Gründen des Schallschutzes permanent geschlossen zu halten, dass zum einen die gemessenen Werte die Grenzwerte der TA Lärm nicht überschreiten und schon deshalb kein Erfordernis besteht, die betreffenden Fenster ständig geschlossen zu halten, und dass es sich zum anderen bei den zum Lichthof gelegenen Räumlichkeiten mit Küche, Flur und Bad ausschließlich um Funktionsräume handelt, bei denen in Bezug auf die Hinnehmbarkeit von Geräuschimmissionen nicht so hohe Anforderungen zu stellen sind wie bei Wohn- und Schlafräumen.

17

Es kommt hinzu, dass ein Mieter bei Fehlen gegenteiliger Abreden nicht ohne Weiteres erwarten kann, dass der Vermieter Veränderungen, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, wenn dadurch die Geräuschimmissionen zwar steigen, die Belastung aber - wie hier - auch nach der Veränderung noch den technischen Normen genügt, deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet ist. Weist das Gebäude im Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses tatsächlich einen Immissionsstandard auf, der besser ist als der, den 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 einstehen will, dass dieser Zustand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses erhalten bleibt. Mangels konkreter - auch hier nicht ersichtlicher - Anhaltspunkte für die Übernahme einer dahingehenden Verpflichtung durch den Vermieter kann der Mieter vielmehr sowohl zu Beginn des Mietverhältnisses als auch in seinem weiteren Verlauf nur erwarten, dass die für die Belastung mit Geräuschimmissionen einschlägigen Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden (vgl. Senatsurteil vom 17. Juni 2009, aaO, Tz. 13).

III.

18

Nach alledem kann das Berufungsurteil, soweit der Klage stattgegeben worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere tatrichterliche Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit hiernach zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Wiederherstellung des klageabweisenden amtsgerichtlichen Urteils durch Zurückweisung der Berufung.