

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Ein Mangel einer Mietwohnung, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich geschuldeten Zustand.**
- 2. Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Mieter einer Wohnung regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).**

BGH, Urteil vom 7. Juli 2010, Az. VIII ZR 85/09

AG Bonn, Entscheidung vom 27.02.2008 - 10 C 288/06

LG Bonn, Entscheidung vom 05.03.2009 - 6 S 84/08

Tenor:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 5. März 2009 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 27. Februar 2008 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Kläger im Erdgeschoss eines in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhauses. Die monatliche Bruttomiete beträgt 650 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 160 €. Die Kläger machen Mietrückstände gegen die Beklagten in Höhe von jeweils 81 €, entsprechend 10 % der Bruttomiete, für die Monate April 2006 bis einschließlich Dezember 2007, insgesamt 1.701 €, nebst Zinsen geltend, um die die Beklagten die Miete unter anderem wegen Mängeln der (Tritt-) Schalldämmung ihrer Wohnung zur darüber liegenden Wohnung gemindert haben. Die Beklagten behaupten, es seien permanent alltägliche Wohngeräusche zu hören.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Gründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit revisionsrechtlich noch von Interesse, ausgeführt:

Die Kläger hätten gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 1.701 €, da die Miete gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB jedenfalls um 10 % der Bruttomiete gemindert sei.

Die Wohnung sei mangels ausreichender Trittschalldämmung mangelhaft. Der Sachverständige S. habe unter Hinzuziehung des Sachverständigen Prof. Dr. M. eine Trittschallmessung durchführen lassen und im Ergebnis festgestellt, dass zwar die Anforderungen der DIN 4109 (1989) erfüllt seien. Hierbei handele es sich jedoch um den reinen Norm-Schallschutz, der allgemein nicht der Qualität mittlerer Art und Güte entspreche.

Nach der DIN 4109 sei ein Wert von 53 db einzuhalten. Nach dem Beiblatt 2 zu dieser DIN werde ein Wert von 46 db vorgeschlagen. Gemessen worden sei ein Wert von 50 db.

Dass lediglich der Normwert der DIN 4109 erfüllt sei, stelle einen Mangel der Mietsache dar. Die DIN 4109 solle lediglich vor unzumutbaren Belästigungen schützen, während der Erwerber einer Wohnung in aller Regel eine Ausführung erwarte, die einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard entspreche. Nach der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs sei die DIN 4109 von vornherein nicht geeignet, als anerkannte Regel der Technik zu gelten, soweit es um die Einhaltung des üblichen Komfortstandards oder eines Zustands gehe, in dem die Bewohner "im allgemeinen Ruhe fänden". Diese in einer Baustreitigkeit ergangenen Ausführungen seien auch auf eine Mietsache übertragbar.

Nicht nur der Bauherr oder Erwerber, sondern auch der Mieter erwarte regelmäßig - sofern nichts anderes vereinbart worden sei - eine Beschaffenheit mittlerer Qualität und nicht eine solche, die gerade die Grenze der Zumutbarkeit einhielte. Wenn die Wohnung eine solche Beschaffenheit nicht aufweise, liege schon wegen dieser Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vorausgesetzten Beschaffenheit ein Mangel vor. Dies gelte jedenfalls dann, wenn die Wohnung aus technischer Sicht ohne weiteres mit einer entsprechenden Schalldämmung habe ausgestattet werden können. Bei dem hier vorliegenden Neubau (Errichtung 2001/2002) sei dies allerdings zu erwarten gewesen. Für das Vorliegen eines Mangels reiche es aus, dass der Trittschallschutz den Anforderungen technisch nicht genüge.

II.

Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Da die vermietete Wohnung keinen zur Minderung führenden Mangel (§ 536 Abs. 1 Satz 2 BGB) aufweist, steht den Klägern gegen die Beklagten gemäß § 535 BGB ein Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete für die Zeit von April 2006 bis Dezember 2007 in Höhe von insgesamt 1.701 € nebst Zinsen zu. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, die Mietwohnung sei wegen nicht ausreichender (Tritt-)Schalldämmung mangelhaft. Nach den von der Revision nicht beanstandeten Feststellungen des Berufungsgerichts genügt die Schalldämmung der vermieteten Wohnung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 nach dem Stand von 1989. Auf einen darüber hinausgehenden Schallschutz haben die Beklagten keinen Anspruch. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, das sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauvertragsrecht orientiert, ist es nicht maßgeblich, ob zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ein im Verhältnis zur DIN 4109 erhöhter Schallschutz aus baulicher Sicht zu erwarten gewesen wäre und technisch ohne weiteres hätte verwirklicht werden können. Die

dahin gehende Rechtsprechung zum Bauvertragsrecht (BGHZ 172, 346; 181, 225) ist auf das Wohnraummietrecht nicht übertragbar.

1. Ein Mangel einer Mietwohnung, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich geschuldeten Zustand. Maßstab für diese Beurteilung sind - wie das Berufungsgericht zutreffend gesehen hat - in erster Linie die Vereinbarungen der Mietvertragsparteien (Senatsurteile vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659, Tz. 11; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441, Tz. 9; vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, unter II 1). Vertragliche Vereinbarungen über Art und Umfang des Trittschallschutzes der vermieteten Wohnung oder über deren Lärmfreiheit sind nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hier jedoch nicht getroffen worden.

2. Fehlt es an Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, schuldet der Vermieter eine Beschaffenheit, die sich für den vereinbarten Nutzungszweck - hier die Nutzung als Wohnung - eignet und die der Mieter nach der Art der Mietsache erwarten kann. 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 (Senatsurteile vom 23. September 2009, aaO, Tz. 11; vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527, unter II A 1 b bb). Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist nach der Rechtsprechung des Senats (jedenfalls) deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Senatsurteile vom 26. Juli 2004, aaO; vom 6. Oktober 2004, aaO; vom 17. Juni 2009, aaO, Tz. 10; vom 23. September 2009, aaO).

Dabei verkennt der Senat nicht, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (BGHZ 139, 16, 19). DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, aber auch hinter diesen zurückbleiben (BGHZ 172, 346, Tz. 32). Die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst stellen die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen dar, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind (Werner/Pastor, Der Bauprozess, 13. Aufl., Rdnr. 1459 ff.). Die Anforderungen an den Schallschutz unterliegen einer dynamischen Veränderung (BGHZ, 172, aaO). So bleiben die DIN-Normen oftmals hinter der technischen Entwicklung und den wissenschaftlichen Erkenntnissen, die sich in ständigem Fluss befinden, zurück (Boldt, NJW 2007, 2960, 2962). Zudem stellt die - hier einschlägige - DIN 4109 nach ihrer Zweckbestimmung lediglich den Mindeststandard an Schallschutz dar, durch den Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung geschützt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund hat der für das Werkvertragsrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass für eine im Jahr 1997 fertig gestellte Doppelhaushälfte der hierfür geltende Teil der Normen der DIN 4109 nach dem Stand von 1989 nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, soweit durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, ihrerseits den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Bauausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden, als sie sich aus den Anforderungen der DIN 4109 ergeben (BGHZ 172, 346, Tz. 29, 31, 32; vgl. auch BGHZ 181, 225, Tz. 12 ff.). Welcher Schallschutz geschuldet ist, ist danach in erster Linie durch Auslegung des Bauvertrags zu ermitteln. Ergibt die Gesamtabwägung aller Umstände, dass der Erwerber aufgrund der Baubeschreibung erwarten kann, dass der Bauunternehmer den Schallschutz nach den zur Zeit der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik herstellt, ändert sich daran nichts, wenn im Vertrag zusätzlich ein Hinweis auf die Schalldämmung nach der DIN 4109 erfolgt. Ein solcher Verweis ist dann redlicherweise

lediglich dahin zu verstehen, dass ein entsprechender Schallschutz nur versprochen wird, soweit die DIN 4109 anerkannte Regel der Technik ist (BGHZ 181, 225, Tz. 14).

Diese für das Bauvertragsrecht entwickelten Grundsätze lassen sich nicht auf das Wohnraummietrecht übertragen. Es gibt hier - anders als beim Bauvertrag - regelmäßig schon keine Parteivereinbarung über die Bauweise des Mietobjekts. Insbesondere liegt dem Mietverhältnis in aller Regel keine Baubeschreibung oder vergleichbare Beschaffenheitsvereinbarung zugrunde, aus der sich gegenüber dem Mindeststandard der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an den Schallschutz ergeben könnten. Im Mietverhältnis sind in erster Linie die konkreten vertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Sollbeschaffenheit der Wohnung maßgeblich, die vom Vermieter bei Übergabe einzuhalten und über die ganze Mietzeit aufrechtzuerhalten ist, und nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen bei Übergabe wie bei einem Bauwerk (Rodegra, WuM 2009, 151, 154). Darüber hinaus hat der Vermieter - anders als der Bauunternehmer - während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses für Sachmängel Gewähr zu leisten (§§ 536 bis 536d BGB), ohne dass er in jedem Fall auf die tatsächliche bauliche Beschaffenheit Einfluss hat. Ohne entsprechende vertragliche Regelung hat der Mieter daher regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Senatsurteil vom 6. Oktober 2004, aaO, unter II 1; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 536 BGB, Rdnr. 28).

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere tatsächliche 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 der Klage stattgebenden amtsgerichtlichen Urteils durch Zurückweisung der Berufung der Beklagten.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles Dr. Fetzer Dr. Bünger