BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 281/03

Verkündet am:
26. Juli 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung kann mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.

BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 15. Juni 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger und die Anschlußrevision der Beklagten werden das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 8. Juli 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 19. Februar 2003 teilweise abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, in der Wohnung Z. straße , Vorderhaus, 2. Obergeschoß links, in B. eine Steckdose im Badezimmer nach DIN-VDE mit Fehlerstromschutzschalter zu installieren sowie die Stromversorgung der Wohnung so zu verändern, daß neben dem Betrieb eines Großverbrauchers wie Wasch- oder Geschirrspülmaschine ein gleichzeitiger weiterer Stromverbrauch möglich ist. In diesem Umfang bleibt das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 9. Oktober 2002 aufrechterhalten.

Im übrigen werden die Rechtsmittel der Kläger zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Beklagte die durch ihre Versäumnis veranlaßten Kosten vorab, im übrigen die Kläger 7/8 und die Beklagte 1/8. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger zu 3/4 und die Beklagte zu 1/4, die Kosten des Revisionsverfahrens die Kläger zu 2/3 und die Beklagte zu 1/3.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger mieteten von der Rechtsvorgängerin der Beklagten mit Mietvertrag vom 5. Juni 1998 eine in einem Altbau gelegene 3-Zimmer-Wohnung in B. . In dem Übergabeprotokoll vom 2. Juli 1998 heißt es unter anderem:

"Die Räume werden wie gesehen übergeben."

Die monatliche Kaltmiete der 109,01 qm großen Wohnung betrug anfangs 872,08 DM zuzüglich Nebenkosten. Sie erhöht sich jährlich gemäß einer getroffenen Staffelmietvereinbarung.

Mit ihrer Klage haben die Kläger von der Beklagten die Beseitigung verschiedener von ihnen behaupteter Unzulänglichkeiten der Wohnung sowie Instandsetzung verlangt und unter Berufung auf mehrere Sachverständigengutachten, die in einem von ihnen angestrengten selbständigen Beweisverfahren eingeholt wurden, unter anderem begehrt, die gesamte elektrische Anlage entsprechend den einschlägigen DIN-Normen instand zu setzen sowie Knarrgeräusche am Parkett der Wohnung zu beseitigen. Die Parteien streiten darüber, ob sich diesbezüglich aus den genannten Gutachten die Mangelhaftigkeit der Mietsache ergibt.

Das Amtsgericht hat nach Erlaß eines der Klage in vollem Umfang stattgebenden Versäumnisurteils, gegen das die Beklagte Einspruch eingelegt hat, die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger, mit der diese ihre Ansprüche zunächst zum überwiegenden Teil, zuletzt aber nur noch wegen der behaupteten Mängel des Parkettbodens und der Elektroinstallation weiterverfolgt haben, hinsichtlich des Anspruchs bezüglich der elektrischen Anlage zurückgewiesen. Dagegen hat das Berufungsgericht das Versäumnisurteil des Amtsgerichts bezüglich des Anspruchs auf Beseitigung der Knarrgeräusche

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

am Parkett der Wohnung wiederhergestellt. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision machen die Kläger ihre Klageforderung, soweit sie die elektrische Anlage betrifft, weiterhin geltend. Mit der Anschlußrevision greift die Beklagte ihre Verurteilung zur Beseitigung der Knarrgeräusche am Parkett an.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in GE 2003, 1331 abgedruckt ist, hat zur Begründung ausgeführt:

Die Beklagte sei gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Beseitigung der Knarrgeräusche des Parketts der Wohnung, welche einen Mangel darstellten, verpflichtet. Nach dem Gutachten des Sachverständigen stehe fest, daß Ursache der störenden Geräusche unfachmännisch ausgeführte Reparaturen seien, einzelne Balken sich gedreht hätten und die gesamte Unterkonstruktion nachgebe.

Dagegen hätten die Kläger keinen Anspruch auf Instandsetzung der elektrischen Anlage entsprechend den einschlägigen DIN-Normen. In diesem weiten Umfang stehe dem Antrag schon entgegen, daß sie selbst nicht fachgerechte Veränderungen an der Elektroanlage vorgenommen hätten. Im übrigen sei der Zustand der Elektroanlage vertragsgemäß. Es handele sich um einen Altbau, die Elektroanlage sei im Zeitpunkt der Errichtung ordnungsgemäß gewesen und die Wohnung nicht als saniert oder modernisiert angeboten worden. Eine Verpflichtung des Vermieters, Mietwohnungen auf den für Neubauten maßgeblichen Stand zu bringen oder geänderten technischen Normen anzupassen, bestehe nicht.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht in jeder Hinsicht stand. Die Revision der Kläger hat teilweise, die Anschlußrevision der Beklagten in vollem Umfang Erfolg.

A. Revision der Kläger

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht allerdings einen Anspruch der Kläger aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage entsprechend den einschlägigen DIN-Vorschriften verneint.

a) Der Antrag der Kläger ist zwar seinem Wortlaut nach nicht darauf gerichtet, die Elektroinstallation in der angemieteten Wohnung dem heutigen Stand der Technik anzupassen. Denn DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, aber auch hinter diesen zurückbleiben (BGHZ 139, 16, 20). Aus dem Sachvortrag der Kläger, der nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senat, Urteil vom 4. Oktober 2000 - VIII ZR 289/99, NJW 2001, 445 unter II 3 b m.w.Nachw.) zur streitgegenstandsbestimmenden Auslegung des Antrags heranzuziehen ist, ist jedoch zu entnehmen, daß das Begehren der Kläger darauf abzielt, eine Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage entsprechend dem heutigen Stand der Technik zu erreichen.

b) Zu einer solchen Maßnahme ist die Beklagte nicht verpflichtet. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, hat der Mieter einen entsprechenden Erfüllungsanspruch. Das setzt jedoch voraus, daß die Ausstattung der Wohnung hinter dem

nach dem Vertrag vereinbarten oder vorausgesetzten Gebrauch zurückbleibt. Dies hat das Berufungsgericht, bezogen auf die elektrische Anlage insgesamt, zu Recht verneint.

aa) Die Parteien haben nicht vertraglich festgelegt, daß die Elektroanlage der angemieteten Wohnung einem bestimmten Standard, etwa dem zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Stand der Technik und den dafür maßgeblichen DIN-Vorschriften, genügen sollte. Derartige Vereinbarungen der Parteien sind weder dem Mietvertrag noch dem Übergabeprotokoll zu entnehmen. Sie sind auch nicht vom Berufungsgericht festgestellt.

bb) Mangels einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB durch den vereinbarten Nutzungszweck bestimmt. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, daß die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Hierbei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe des Mietzinses und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen (KG, WuM 1984, 42; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Kap. II, Rdnr. 13; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 535 BGB, Rdnr. 131 f.). Nicht alles, was bei Neubauten und im modernen Wohnungsbau zwischenzeitlich üblich geworden ist, kann auch bei Altbauten als üblich angesehen oder zum Maßstab gemacht werden. Dementsprechend sind auch die Vorstellungen darüber, welche Ausstattung Altbauten und Neubauten regelmäßig aufweisen, unterschiedlich (BGHZ 117, 217, 225 zu § 541b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F.).

Das Berufungsgericht hat unangegriffen festgestellt, daß die von den Klägern angemietete Altbauwohnung nicht als saniert oder modernisiert ange-

boten worden war. Dafür spricht auch die Höhe der vereinbarten Miete von anfänglich 872,08 DM für eine 109,01 qm große Wohnung. Bei einem nicht modernisierten Altbau kann ein Mieter nicht erwarten, daß die Elektroinstallation in der Wohnung den bei Vertragsschluß geltenden Maßstäben für die elektrische Anlage in modernisierten oder sanierten Altbauten oder in Neubauten entspricht. Der Umstand, daß die Wohnung nicht als modernisiert oder saniert angeboten wurde, kann aus der Sicht eines verständigen Mieters nur bedeuten, daß die Wohnungsausstattung hinter dem Standard von Neubauten oder modernisierten Altbauten zurückbleibt. Dies gilt auch für die elektrische Anlage der Wohnung. Daß diese in der von den Klägern angemieteten Wohnung in ihrer Gesamtheit, d. h. in jeglicher Hinsicht, einen geringeren Standard bietet als in Wohngebäuden desselben Alters und vergleichbarer Ausstattung üblich und zu erwarten ist, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf.

Ein Anspruch der Kläger auf Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage besteht daher nicht. Auf die Frage, ob die Kläger diese durch eigene Maßnahmen nachteilig verändert haben, kommt es dafür nicht an.

2. Die Kläger haben jedoch gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Anspruch auf bestimmte Einzelmaßnahmen, nämlich eine Veränderung der Stromversorgung der Wohnung in der Weise, daß neben dem Betrieb eines Großverbrauchers wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine ein gleichzeitiger anderweitiger Stromverbrauch in der Wohnung möglich ist, sowie die fachgerechte Installierung einer Steckdose im Badezimmer.

a) Der auf Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage gerichtete Antrag der Kläger umfaßt entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung als Minus auch die genannten Teilmaßnahmen (§ 308 ZPO). Die Auslegung

des Klageantrags kann der Senat selbst vornehmen, weil es um Prozeßerklärungen geht (Senat, Urteil vom 28. Februar 1996 - VIII ZR 241/94, NJW 1996, 1962 unter III 1 a). Das Vorbringen einer Partei ist so auszulegen, wie es nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und ihrem Interesse entspricht. Die Revision macht zu Recht geltend, daß es den Klägern von Anfang ersichtlich insbesondere um diese Teilmaßnahmen ging. Sie haben bereits mit der Klageschrift das in dem von ihnen eingeleiteten selbständigen Beweisverfahren eingeholte Gutachten des Sachverständigen W. vorgelegt, nach dem ein Stromkreis fehlt, der den Anschluß eines Großgerätes wie einer Wasch- oder Spülmaschine bei gleichzeitigem weiteren Stromverbrauch in der Wohnung zuläßt, und im Badezimmer bauseits keine Steckdose vorhanden ist. Dieser Sachvortrag ist bei der Auslegung des Antrags zu berücksichtigen (Senat, Urteil vom 4. Oktober 2000, aaO) und führt dazu, daß der Klageantrag jedenfalls auch die Behebung der erwähnten Beanstandungen umfaßt.

b) Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung, der mangels konkreter vertraglicher Vereinbarungen nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen ist, muß auch bei der Anmietung einer unrenovierten Wohnung in einem Altbau einem Mindeststandard genügen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und alle mit der Haushaltsführung üblicherweise verbundenen Tätigkeiten unter Einsatz technischer Hilfsmittel erlaubt (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl., § 535 BGB, Rdnr. 172; Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III Rdnr. B 1181; Sternel, aaO, Kap. II Rdnr. 14; vgl. auch OLG Frankfurt am Main, NZM 1998, 150). Zwar kann auch ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand der Wohnung dann vertragsgemäß sein, wenn er eindeutig vereinbart ist und der Mieter sich mit ihm einverstanden erklärt hat (Senat, Urteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b). Eine solche Vereinbarung ist hier jedoch nicht getroffen worden. Auch wenn der Vermieter

entsprechend den obigen Ausführungen (unter II A 1 b bb) zu einer allgemeinen Modernisierung der Wohnung auf den jeweils neuesten technischen Standard nicht verpflichtet ist, kann deshalb der Mieter, wie die Revision zu Recht ausführt, angesichts des technischen und wirtschaftlichen Fortschritts grundsätzlich erwarten, daß der vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung jedenfalls eine solche Lebensweise zuläßt, die seit Jahrzehnten üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht.

Hierzu gehört die Bereitstellung einer Stromversorgung, die einen Betrieb der gewöhnlichen Haushaltsgeräte ermöglicht (Sternel, aaO, Kap. II, Rdnr. 14; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2003, § 535 BGB, Rdnr. 43). Eine derartige Ausstattung einer Wohnung wird unabhängig vom Baualter des Gebäudes oder einer Modernisierung der Wohnung allgemein erwartet. Nach der Verkehrsanschauung umfaßt mangels abweichender Vereinbarung der vertragsgemäße Gebrauch einer Wohnung, daß zumindest ein größeres Haushaltsgerät wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine und gleichzeitig weitere haushaltsübliche Elektrogeräte wie etwa ein Staubsauger in der Wohnung benutzt werden können. Zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung gehört außerdem, daß das Badezimmer über eine Stromversorgung verfügt, die nicht nur eine Beleuchtung, sondern auch den Betrieb von kleineren elektrischen Geräten über eine Steckdose ermöglicht.

Diesen Mindeststandard erreicht die Wohnung der Kläger unstreitig nicht. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Sachverständigen W. , die die Kläger zum Gegenstand ihres Sachvortrags gemacht und die Beklagte als solche nicht in Frage gestellt haben, fehlen sowohl eine Steckdose im Bad als auch ein Steckdosenstromkreis, der den Anschluß eines Großverbrauchers wie Wasch- oder Geschirrspülmaschine zuläßt, ohne die übrige Wohnung zu belasten.

c) Der Anspruch der Kläger auf Herstellung dieser Einrichtungen ist nicht dadurch ausgeschlossen, daß nach dem Übergabeprotokoll vom 2. Juli 1998 die Räume wie gesehen übergeben wurden. Daß damit ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand der Wohnung vertraglich vereinbart worden wäre (s. oben unter b), hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und kann schon deshalb nicht angenommen werden, weil allein aus dem Vermerk "die Räume werden wie gesehen übergeben" nicht geschlossen werden kann, daß den Klägern das Fehlen eines geeigneten Stromkreises zum Anschluß einer Wasch- oder Spülmaschine und das Fehlen jeglicher Steckdose im Bad bei Vertragsschluß bekannt war.

Mangels einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung stünde eine etwaige Kenntnis der Kläger von den genannten Unzulänglichkeiten bei Vertragsschluß gemäß § 536b BGB allenfalls Gewährleistungsansprüchen, nicht aber dem von ihnen geltend gemachten Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB entgegen (Eisenschmid, aaO, § 536b BGB, Rdnr. 55; zu § 539 BGB a. F.: BGH, Urteil vom 18. Juni 1997 - XII ZR 63/95, NJW 1997, 2674 unter 2 c; Senatsurteile vom 5. Juli 1989 - VIII ZR 334/88, NJW 1989, 3222 unter II 4, und vom 25. Januar 1982 - VIII ZR 310/80, NJW 1982, 874 unter 6 a).

B. Anschlußrevision der Beklagten

1. Die Anschlußrevision der Beklagten ist zulässig. Dabei kann offenbleiben, ob das Berufungsgericht die Zulassung der Revision trotz der insoweit uneingeschränkten Fassung des Urteilstenors auf Ansprüche der Kläger wegen des Zustandes der elektrischen Anlage beschränkt hat, indem es die Zulassung mit der "Frage der Anpassung an DIN-Normen" begründet hat, wodurch allerdings die Beschränkungsabsicht deutlich und mit ausreichender Klarheit zum Ausdruck gekommen sein müßte (vgl. Senatsurteil vom 5. November 2003

- VIII ZR 320/02, WM 2004, 853 unter II; BGH, Beschluß vom 26. März 2003 - IV ZR 232/02, FamRZ 2003, 1274). Im Hinblick auf die Regelung des § 554 Abs. 2 Satz 1 ZPO, nach der die Statthaftigkeit der Anschließung nicht voraussetzt, daß auch für den Anschlußrevisionskläger die Revision zugelassen worden ist, kann eine Anschlußrevision bei beschränkter Zulassung der Revision auch dann eingelegt werden, wenn die Anschlußrevision nicht den Streitstoff betrifft, auf den sich die Zulassung bezieht (BGH, Urteil vom 24. Juni 2003 - KZR 32/02, NJW 2003, 2525 unter I; Musielak/Ball, ZPO, 3. Aufl., § 554 ZPO, Rdnr. 4). Ob zwischen dem Streitgegenstand der Haupt- und dem der Anschlußrevision jedenfalls ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang bestehen muß, ist streitig (BGH aaO). Diese Frage bedarf jedoch im vorliegenden Fall keiner Entscheidung, da ein entsprechender Zusammenhang gegeben ist. Die Kläger rügen sowohl hinsichtlich der Elektroinstallation als auch hinsichtlich des Parkettfußbodens einen ihrer Ansicht nach unzureichenden Standard der Wohnung.

2. Die Anschlußrevision der Beklagten ist auch begründet. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht einen Anspruch der Kläger auf Beseitigung von Knarrgeräuschen am Parkett bejaht. Ein Anspruch stünde den Klägern nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nur zu, wenn derartige Geräusche nicht mit dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnung vereinbar wären. Dies ist nicht der Fall.

Das Landgericht hat festgestellt, Ursache der störenden Geräusche seien unfachmännische Reparaturen am Parkett, die gesamte Unterkonstruktion gebe nach. Ob diese Beweiswürdigung des Landgerichts revisionsrechtlich zu beanstanden ist, kann dahinstehen. Das Landgericht hat nämlich unter Zugrundelegung dieser Feststellungen rechtsfehlerhaft auf einen Mangel der Mietsache und damit auf eine Abweichung von dem nach dem Vertrag vorausgesetz-

ten Gebrauch im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB geschlossen. Der Zustand, in dem der Vermieter dem Mieter eine Wohnung zu überlassen hat, bestimmt sich, wie oben (unter II A 1 b bb) ausgeführt, mangels gegenteiliger Vereinbarung nach der Verkehrsanschauung, die maßgeblich durch das Baualter des Gebäudes sowie durch die weiteren oben erwähnten Merkmale geprägt wird. Übernimmt ein Mieter eine nicht als saniert oder modernisiert angebotene Altbauwohnung, so kann er nur erwarten, daß diese Wohnung einem üblichen Standard vergleichbarer Wohnungen entspricht. Gewisse Unzulänglichkeiten einer Altbauwohnung, die allgemein verbreitet sind, hat ein Mieter damit hinzunehmen. Dies gilt auch für Knarrgeräusche, die bei Benutzung eines älteren Parkettbodens entstehen. Dabei ist ohne Bedeutung, ob diese Geräusche durch normale Abnutzung oder durch unfachmännische Reparaturen des Parketts oder seiner Unterkonstruktion verursacht werden, solange sie sich von der Intensität her im üblichen zu erwartenden Umfang halten. Das ist hier nach dem eigenen Vorbringen der Kläger der Fall. Sie haben das Gutachten des Sachverständigen N. zum Gegenstand ihres Sachvortrags gemacht, nach dem die Parkettflächen die üblichen Knarrgeräusche verursachen, welche von anderen Wohnhäusern bekannt sind. Damit liegen die von den Klägern bemängelten Knarrgeräusche im Rahmen des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung, wie er nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist.

III.

Auf die Revision der Kläger und die Anschlußrevision der Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwen-

dung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Frellesen Hermanns