



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 26.07.2004, Az.
VIII ZR 281/03**

Tatbestand:

Die Kl. mieteten von der Rechtsvorgängerin der Bekl. mit Mietvertrag vom 5. 6. 1998 eine in einem Altbau gelegene 3-Zimmer-Wohnung in B. . In dem Übergabeprotokoll vom 2. 7. 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 gem. einer getroffenen Staffelmietvereinbarung.

Mit ihrer Klage haben die Kl. von der Bekl. die Beseitigung verschiedener von ihnen behaupteter Unzulänglichkeiten der Wohnung sowie Instandsetzung verlangt und unter Berufung auf mehrere Sachverständigengutachten, die in einem von ihnen angestrebten 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 AG hat nach Erlaß eines der Klage in vollem Umfang stattgebenden Versäumnisurteils, gegen das die Bekl. Einspruch eingelegt hat, die Klage abgewiesen. Das LG hat die Berufung der Kl., 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 BerGer. das Versäumnisurteil des AG bezüglich des Anspruchs auf Beseitigung der Knarrgeräusche

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

Entscheidungsgründe:

I.

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

Die Bekl. sei gem. § 535 I 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 nach- gebe.

Dagegen hätten die Kl. 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 Kl. hat teilweise, die Anschlußrevision der Bekl. in vollem Umfang Erfolg.

A. Revision der Kl.

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

a) Der Antrag der Kl. 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 Kl., der nach ständiger Rechtsprechung des BGH (Senat, Urteil vom 4. 10. 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 Kl. darauf abzielt, eine Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage entsprechend dem heutigen Stand der Technik zu erreichen.

b) Zu einer solchen Maßnahme ist die Bekl. nicht verpflichtet. Nach § 535 I 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 BerGer., 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 BerGer. festgestellt.

bb) Mangels einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand i.S. des § 535 I 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; Stornel, 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 I Satz 3 BGB a.F.).

Das BerGer. hat unangegriffen festgestellt, dass die von den Kl. angemietete Altbauwohnung nicht als saniert oder modernisiert angeboten 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 Kl. 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 BerGer. nicht festgestellt worden. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf.

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

2. Die Kl. haben jedoch gem. § 535 I Satz 2 BGB Anspruch auf bestimmte Einzelmaßnahmen, nämlich eine Veränderung der Stromversorgung der Wohnung in der Weise, dass neben dem Betrieb eines Großverbrachers wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine ein gleichzeitiger anderweitiger Stromverbrauch in der Wohnung möglich ist, sowie die fachgerechte Installation einer Steckdose im Badezimmer.

a) Der auf Instandsetzung der gesamten elektrischen Anlage gerichtete Antrag der Kl. 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. 2. 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 Kl. 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. 10. 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. 1. 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 Kl. unstreitig nicht. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Sachverständigen W., die die Kl. zum Gegenstand ihres Sachvortrags gemacht und die Bekl. 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 Kl. auf Herstellung dieser Einrichtungen ist nicht dadurch ausgeschlossen, dass nach dem Übergabeprotokoll vom 2. 7. 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 BerGer. 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 Kl. von den genannten Unzulänglichkeiten bei Vertragsschluß gem. § 536b BGB allenfalls Gewährleistungsansprüchen, nicht aber dem von ihnen geltend gemachten Erfüllungsanspruch aus § 535 I Satz 2 BGB entgegen (Eisenschmid, aaO, § 536b BGB, Rdnr. 55; zu § 539 BGB a. F.: BGH, Urteil vom 18. 6. 1997 - XII ZR 63/95, NJW 1997, 2674 unter 2 c; Senatsurteile vom 5. 7. 1989 - VIII ZR 334/88, NJW 1989, 3222 unter II 4, und vom 25. 1. 1982 - VIII ZR 310/80, NJW 1982, 874 unter 6 a).

B. Anschlußrevision der Bekl.

1. Die Anschlußrevision der Bekl. ist zulässig. Dabei kann offenbleiben, ob das BerGer. die Zulassung der Revision trotz der insoweit uneingeschränkten Fassung des Urteilstenors auf Ansprüche der Kl. 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. 11. 2003)

- VIII ZR 320/02, WM 2004, 853 unter II; BGH, Beschluss vom 26. 3. 2003 - IV ZR 232/02, FamRZ 2003, 1274). Im Hinblick auf die Regelung des § 554 II 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. 6. 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 Kl. rügen sowohl hinsichtlich der Elektroinstallation als auch hinsichtlich des Parkettfußbodens einen ihrer Ansicht nach unzureichenden Standard der Wohnung.

2. Die Anschlußrevision der Bekl. ist auch begründet. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht einen Anspruch der Kl. auf Beseitigung von Knarrgeräuschen am Parkett bejaht. Ein Anspruch stünde den Kl. nach § 535 I 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 LG hat festgestellt, Ursache der störenden Geräusche seien unfachmännische Reparaturen am Parkett, die gesamte Unterkonstruktion gebe nach. Ob diese Beweiswürdigung des LG revisionsrechtlich zu beanstanden ist, kann dahinstehen. Das LG hat nämlich unter Zugrundelegung dieser Feststellungen rechtsfehlerhaft auf einen Mangel der Mietsache und damit auf eine Abweichung von dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch i.S. des § 535 I 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 Kl. 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 Kl. bemängelten Knarrgeräusche im Rahmen des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung, wie er nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist.

III.

Auf die Revision der Kl. und die Anschlußrevision der Bekl. ist daher das Berufungsurteil aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 III ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Frellesen Hermanns

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de