



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 287/12

Verkündet am:  
5. Juni 2013  
Ermel  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 536 Abs. 1, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1

- a) Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache ist, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Bestätigung von BGH, Urteile 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 Rn. 9 f.; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 12 f.; vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10).
- b) Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 12).
- c) Zu der Frage, ob eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch vorliegt, wenn der Tritt- oder Luftschallschutz einer Mietwohnung die Mindestwerte der anzuwendenden DIN-Normen um nicht mehr als ein Dezibel unterschreitet.

BGH, Urteil vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12 - LG Mannheim  
AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bürger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 22. August 2012 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht über einen Betrag von 1.084,81 € nebst Zinsen hinaus zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 22. Dezember 2010 teilweise geändert und die Klage abgewiesen, soweit die Beklagte zur Zahlung von mehr als 2.169,62 € nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Im übrigen Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist seit dem Jahre 1985 Mieter einer Wohnung der Beklagten in M. . Die Bruttomiete betrug bis einschließlich September 2007 982,40 € und danach 1.090,20 €. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, war durch Kriegseinwirkungen während des Zweiten Weltkriegs beschädigt und im Jahre 1952 wieder aufgebaut worden.
- 2 Im Jahre 2003 ließ die Beklagte in der über der Wohnung des Klägers gelegenen, bereits seit mehreren Jahrzehnten als Wohnung genutzten Dachgeschosswohnung Bauarbeiten durchführen, durch die statt dieser Wohnung nunmehr zwei Wohnungen entstanden. Nach den Feststellungen des Beru-

fungungsgerichts wurde hierbei in einer dieser beiden Wohnungen der Estrich im Bereich Bad, Waschküche und Küche auf einer Fläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> - dies sind 12 % der im Rahmen der Bauarbeiten im Dachgeschoss insgesamt bearbeiteten Bodenfläche - entfernt und erneuert; darunter wurden sogenannte L. -Schwalbenschwanzplatten in den Boden eingebracht, in deren Profilvertiefungen der Estrich gegossen wurde. Darüber hinaus wurde auf einer Fläche von 96 m<sup>2</sup> dieser Wohnung und auf einer Fläche von 59 m<sup>2</sup> der zweiten Dachgeschosswohnung der Estrich lediglich abgeschliffen und verspachtelt, um durch eine Begradigung die Verlegung eines neuen Bodenbelags zu ermöglichen.

3 Im Jahre 2006 fand in einer der Dachgeschosswohnungen ein Mieterwechsel statt. Mit Schreiben vom 28. August 2007 beanstandete der Kläger unter anderem eine unzureichende Schallisolierung seiner Wohnung zu den Dachgeschosswohnungen und behielt sich eine Mietminderung in Höhe von insgesamt 25 % vor. In der Folgezeit zahlte er die Miete mit einem entsprechenden Minderungsvorbehalt.

4 Mit seiner Klage hat der Kläger die Rückzahlung von 25 % der von ihm für den Zeitraum von September 2007 bis April 2009 gezahlten Bruttomiete begehrt, insgesamt einen Betrag von 5.424,05 € nebst Zinsen. Die vorgenannte Minderungsquote setzt sich zusammen aus einer Minderung von 20 % wegen nicht ausreichenden Schallschutzes und einer Minderung von 5 % wegen weiterer Mängel, die nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens sind. Das Amtsgericht hat der Klage nach Einholung zweier Sachverständigengutachten stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht - beschränkt auf die Mietminderung wegen unzureichenden Schallschutzes - zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren im Umfang der Zulassung weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat im Umfang der Zulassung Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Dem Kläger stehe der geltend gemachte Zahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu, da der von ihm zurückverlangte Teil seiner Mietzahlung ohne Rechtsgrund geleistet worden sei. Die Miete sei im streitgegenständlichen Zeitraum gemäß § 536 Abs. 1 BGB wegen unzureichenden Schallschutzes um 20 % gemindert gewesen. Für die Frage, ob ein Mangel im Sinne dieser Vorschrift vorliege, komme es in erster Linie auf die vertraglichen Abreden der Parteien an. Entgegen der Auffassung des Klägers habe sich die Beklagte ihm gegenüber nicht vertraglich dazu verpflichtet, bei den Umbaumaßnahmen den Lärm- und Schallschutzstandard des Jahres 2003 herzustellen. Mangels vertraglicher Abreden zur konkreten Beschaffenheit der Mietsache sei jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet.

8 Aufgrund des vom Amtsgericht eingeholten Gutachtens des Sachverständigen Dr. G. sei davon auszugehen, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung beziehungsweise des Wiederaufbaus des Gebäudes im Jahre 1952 geltenden technischen Mindestanforderungen an den Trittschallschutz eingehalten worden seien, diejenigen für den Luftschallschutz jedoch um ein Dezibel (dB) verfehlt würden. Ob eine so geringfügige Überschreitung - was von einer in der Rechtsprechung verbreiteten Auffassung verneint werde - einen Mietmangel darstelle, könne dahinstehen, da hier der im Jahre 2003 gültige technische

Mindeststandard des Luft- und Trittschallschutzes anzuwenden und dieser deutlich unterschritten sei. Die sich hieraus ergebenden Mindestanforderungen an den Tritt- und den Luftschallschutz seien mit den vom Sachverständigen gemessenen Werten nicht erreicht.

9            Im Falle der Durchführung erheblicher baulicher Maßnahmen an einem alten Gebäude schulde der Vermieter bezüglich der neuen Gebäudeteile die Einhaltung der zur Zeit der Umbaumaßnahmen maßgeblichen technischen Normen. Daher sei anerkannt, dass im Falle des erstmaligen Ausbaus eines Dachgeschosses an der Mietwohnung, die zuvor das oberste Stockwerk gewesen sei, ein Mangel entstehe, wenn die Trittschalldämmung der darüber errichteten Wohnung nicht den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen geltenden DIN-Norm bezüglich des Trittschallschutzes genüge. Gleiches solle aber nicht gelten, wenn nur ein Fußbodenbelag in der Oberwohnung getauscht werde. Denn der damit verbundene Eingriff in die Gebäudesubstanz sei - anders als ein erstmaliger Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung - mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter könne deshalb nicht verlangen, dass höhere Lärmschutzwerte eingehalten würden, als sie bisher für das Gebäude gegolten hätten. Dies gelte jedenfalls dann, wenn nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschosdecke eingegriffen werde. Denn mit derartigen Arbeiten gehe keine Veränderung oder Modernisierung des Gebäudes als solchen einher.

10            Bei den Baumaßnahmen der Beklagten im Jahre 2003 handele es sich jedenfalls nicht um eine Aufstockung, denn das Dachgeschoss des Hauses sei schon seit mehreren Jahrzehnten als Wohngeschoss genutzt worden. Allerdings sei auch nicht lediglich der Fußbodenbelag ersetzt worden. Insofern liege der Streitfall zwischen diesen beiden Fallgestaltungen.

- 11 Nicht jeder Eingriff in den Estrich müsse dazu führen, dass der Vermieter die gesamte Wohnung an die aktuellen technischen Bestimmungen anzupassen habe. So werde eine bloße Begradigung oder ein Ausgleich des Estrichs, um hierauf einen neuen Fußbodenbelag aufzubringen, nach dem Gewicht des Eingriffs noch nicht als derartig gravierend betrachtet werden können, dass hiermit eine Änderung der maßgeblichen Schallschutzmindestanforderungen einhergehe. Dies würde eine Überforderung des Vermieters darstellen, der Gefahr liefe, bereits im Rahmen von Belagserneuerungen zur Totalerneuerung des Bodens verpflichtet zu werden, wenn der Austausch kleinere Ausbesserungen am Estrich erfordere.
- 12 Eine andere Lage bestehe jedoch dort, wo der Estrich und - wie vorliegend - auch der weiter darunter befindliche Bodenaufbau verändert würden. Solche Arbeiten erfolgten nicht zur bloßen Instandhaltung der Wohnungsausstattung, wie sie von Zeit zu Zeit immer wieder erforderlich sei, sondern stellten grundlegende Umbauarbeiten dar, die es rechtfertigten, den zum Zeitpunkt dieser Baumaßnahmen geltenden Mindesttritt- und -luftschallschutz zugrunde zu legen. Vorliegend sei eine solche Veränderung auf 21 m<sup>2</sup> vorgenommen worden. Dies entspreche annähernd 12 % der erneuerten Gesamtfläche. Damit seien die Veränderungen nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ erheblich. Da sich der Schall durch die gesamte Konstruktion ausbreiten könne, sei auch keine klare Abgrenzung der Bereiche der Wohnungen möglich, in denen der Mindestschallschutz zum Zeitpunkt der Errichtung beziehungsweise des Wiederaufbaus des Hauses oder derjenige zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen geschuldet sei. Der Standard müsse in einem solchen Fall einheitlich gelten. Soweit die Beklagte einwende, dass mit der vorhandenen Deckenkonstruktion der für den Zeitpunkt der Baumaßnahmen geltende Schallschutz nicht erreicht werden könne, sei damit nicht vorgetragen, dass die Herstellung eines Zustands, der den Mindeststandard gewährleiste, unmöglich sei. Soweit die Be-

klagte behauptete, die zumutbare Opfergrenze sei überschritten, wenn eine Einhaltung dieses Standards verlangt werde, habe sie die zu erwartenden Kosten nicht substantiiert vorgetragen. Die vom Amtsgericht angenommene Minderungsquote von 20 % sei mit Blick auf die deutliche Überschreitung des Mindestschallschutzes angemessen.

## II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Umfang der Zulassung der Revision in dem entscheidenden Punkt nicht stand.

14 1. Die Revision rügt mit Recht, dass dem Kläger entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts in Bezug auf den Schallschutz kein Anspruch auf Rückzahlung von 20 % (= 4.339,24 €) der im Zeitraum von September 2007 bis April 2009 gezahlten Bruttomiete zusteht (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB). Denn die Mietzahlung ist insoweit mit Rechtsgrund erfolgt, da die Wohnung des Klägers hinsichtlich des Schallschutzes zu den Dachgeschosswohnungen keinen Mangel aufweist und deshalb die Miete diesbezüglich nicht gemindert war. Der vertraglich geschuldete Tritt- und Luftschallschutz der Wohnung des Klägers ist unter Heranziehung der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes - hier in Gestalt des Wiederaufbaus im Jahre 1952 - geltenden technischen Normen zu beurteilen. Hiervon ausgehend ist der Schallschutz unter Zugrundelegung der Feststellungen des Berufungsgerichts (noch) ausreichend und damit vertragsgemäß.

15 a) Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand

der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht (Senatsurteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 8 mwN). Maßgeblich sind daher, wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, die Vereinbarungen der Parteien und nicht in erster Linie die Einhaltung bestimmter technischer Normen. Fehlen jedoch, wie hier nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall, Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, so ist jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (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 Rn. 9 f.; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 12 f.; jeweils mwN; BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl., § 536 BGB Rn. 20, 241 mwN; BeckOK-BGB/Ehlert, Stand 1. August 2012, § 536 Rn. 27; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 536 Rn. 6; Gramlich, Mietrecht, 11. Aufl., § 536 BGB unter 1). Da das Gebäude, in dem sich die Wohnung des Klägers befindet, im Jahre 1952 nach vorheriger Kriegsschädigung wiederaufgebaut wurde, kommt es hier auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstab an.

- 16            b) Hiervon geht im Ansatz zutreffend auch das Berufungsgericht aus. Anders als die Revisionserwiderung meint, ist es in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender tatrichterlicher Würdigung zu der Beurteilung gelangt, dass den im Zusammenhang mit den streitgegenständlichen Baumaßnahmen abgegebenen Erklärungen der Beklagten keine vertragliche Verpflichtung zur Herstellung des Schallschutzstandards des Jahres 2003 zu entnehmen ist. Die tatrichterliche Auslegung von Individualerklärungen - wie hier - kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte



Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist (vgl. nur Senatsurteil vom 6. Februar 2013 - VIII ZR 374/11, NJW 2013, 1365 Rn. 11 mwN). Solche Rechtsfehler zeigt die Revisionserwiderung mit ihrer Gegenrüge nicht auf.

17 Das Berufungsgericht meint jedoch, wegen der im Jahre 2003 durchgeführten Baumaßnahmen in dem über der Wohnung des Klägers gelegenen Wohngeschoss habe sich der Luft- und Trittschallschutz insoweit nunmehr nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden technischen Normen zu richten, die nach den rechtsfehlerfreien und nicht angegriffenen Feststellungen des sachverständig beratenen Berufungsgerichts nicht erfüllt sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist hierin indes kein Mangel der Mietsache zu sehen. Denn anders als das Berufungsgericht meint, kommt es im Streitfall auf den zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus des Gebäudes im Jahre 1952 und nicht auf den im Jahre 2003 geltenden Maßstab an. Dem Berufungsgericht kann nicht darin beigepflichtet werden, dass die nach seinen Feststellungen durchgeführten Baumaßnahmen zu einer baulichen Veränderung solchen Ausmaßes geführt hätten, dass deshalb die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Arbeiten geltenden Ausgabe der DIN 4109 als maßgeblich anzusehen wäre.

18 aa) Nach der Rechtsprechung des Senats kann 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 in einem älteren Gebäude vornimmt, die (im Zusammenhang mit einer damit einhergehenden Nutzungsänderung) zu Lärmimmissionen führen können (Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 11; ebenso Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO Rn. 28). 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 wurde, womit eine erhebliche Änderung der Nutzungsgewohnheiten einherging (Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO).

- 19           bb) In Abgrenzung hierzu hat der Senat im Urteil vom 17. Juni 2009 (VIII ZR 131/08, aaO) entschieden, dass der Mieter bei einem bloßen Austausch des Fußbodenbelags in der Oberwohnung - ohne Veränderung des darunter liegenden Estrichs und der Geschosdecke - nicht erwarten kann, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Trittschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit des Austauschs geltenden DIN-Normen genügt (ebenso BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 11). Denn diese Maßnahme ist von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her - anders als der erstmalige Ausbau eines Dachgeschosses für eine Wohnnutzung - mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar (Senatsurteil vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 11 f.); sie hat vielmehr keine nachhaltige Auswirkung auf die Gebäudesubstanz (BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO).

20 cc) Das Berufungsgericht hat seiner Beurteilung zwar diese Maßstäbe zugrunde gelegt. Bei deren Anwendung auf den Streitfall hat es jedoch die Schwelle, ab der der Mieter erwarten kann, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen, zu niedrig angesetzt und ist deshalb zu Unrecht zu einer Anwendung der im Jahre 2003 geltenden DIN-Normen gelangt. Nach der oben angeführten Rechtsprechung des Senats finden, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen in einem älteren Gebäude vornimmt, nur dann die zur Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen geltenden, den Tritt- und Luftschallschutz betreffenden DIN-Normen und nicht die bei Errichtung des Gebäudes geltenden Maßstäbe Anwendung, wenn die Maßnahmen - wie hier nicht der Fall - von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind. Für Maßnahmen, die diese Schwelle nicht erreichen, bleibt es hingegen bei dem Grundsatz der Anwendung der bei Errichtung des Gebäudes geltenden Maßstäbe. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass etwa auch erforderliche Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen seitens des Vermieters unterbleiben könnten, um die mit einer Anpassung der Mietsache an die zur Zeit der baulichen Veränderung geltenden DIN-Normen verbundenen Kosten zu vermeiden.

21 (1) Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass eine Begräbigung oder ein Ausgleich des Estrichs, um hierauf einen neuen Fußbodenbelag aufbringen zu können, nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz nicht als derartig gravierend angesehen werden kann, dass hiermit eine Änderung der maßgeblichen Schallschutzmindestanforderungen einhergeht. Nach den rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Beru-

fungungsgerichts sind solche Arbeiten in dem über der Wohnung des Klägers gelegenen Wohngeschoss auf insgesamt 155 m<sup>2</sup> der bearbeiteten Bodenfläche von 176 m<sup>2</sup> vorgenommen worden. Auf einer Fläche von 21 m<sup>2</sup> erfolgten eine Entfernung und eine - mit der Einbringung sogenannter L. -Schwalbenschwanzplatten verbundene - Erneuerung des Estrichs.

22 Dem Berufungsgericht kann nicht darin gefolgt werden, dass diese Arbeiten einen im Sinne der Rechtsprechung des Senats mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbaren Eingriff in die Gebäudesubstanz darstellen, der es erfordert, den Tritt- und Luftschallschutz der Geschossdecke insgesamt durch Lärmschutzmaßnahmen den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen anzupassen. Deshalb vermag auch der vom Berufungsgericht angeführte Gesichtspunkt eines möglichst einheitlichen Standards für die gesamte Bodenfläche das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis nicht zu rechtfertigen. Die Auffassung des Berufungsgerichts liefe im vorliegenden Fall im Ergebnis auf eine Modernisierungspflicht des Vermieters hinsichtlich der Geschossdecke hinaus. Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Vermieter jedoch - sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben - grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet (Senatsurteil vom 14. September 2011 - VIII ZR 10/11, NJW-RR 2012, 262 Rn. 10 mwN).

23 (2) Ohne Erfolg macht die Revisionserwiderung mit ihrer Gegenrüge unter Bezugnahme auf Vortrag des Klägers in den Tatsacheninstanzen geltend, mit den von der Beklagten vorgenommenen baulichen Maßnahmen seien Eingriffe in die Gebäudesubstanz verbunden gewesen, die weitreichender als im Berufungsurteil aufgezeigt gewesen und mit einer Veränderung und Modernisierung der Dachgeschosswohnung einhergegangen seien. Im Zusammenhang mit der Aufteilung der Dachgeschosswohnung in zwei Wohnungen seien zwei

Wände entfernt und zwei neue Wände eingezogen worden, was einen Eingriff (auch) in die Deckenkonstruktion darstelle. Es seien ein neuer Küchenbereich und ein weiteres Bad geschaffen sowie Wasser- und Gasleitungen neu verlegt worden.

24           Dieses Vorbringen ändert an der oben dargestellten Beurteilung nichts. Denn selbst wenn die im Dachgeschoss durchgeführten baulichen Maßnahmen auch die vorbezeichneten Veränderungen, zu denen das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen hat, umfasst haben, liegt hierin noch kein mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbarer Eingriff in die Gebäudesubstanz.

25           2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht aus einem anderen Grund als richtig (§ 561 ZPO). Unter Heranziehung der zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus des Hauses im Jahre 1952 geltenden technischen Normen ist der Tritt- und Luftschallschutz der Wohnung des Klägers zu den Dachgeschosswohnungen als (noch) ausreichend und damit als vertragsgemäß zu bewerten.

26           Allerdings hat das Berufungsgericht festgestellt, nach dem Sachverständigengutachten sei davon auszugehen, dass zwar die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes beziehungsweise des Wiederaufbaus im Jahre 1952 geltenden technischen Mindestanforderungen an den Trittschallschutz eingehalten, jedoch diejenigen für den Luftschallschutz um ein Dezibel verfehlt würden. Hieraus folgt jedoch noch nicht, dass die Wohnung des Klägers - wie für eine Mietminderung erforderlich - insoweit einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder zumindest (erheblich) mindert. Denn die festgestellte Unterschreitung der DIN 4109, Ausgabe 1944, be-

trifft nur einen Teilbereich des Schallschutzes, nämlich den Luftschallschutz, und unterschreitet zudem die für diesen geltenden technischen Anforderungen lediglich um ein Dezibel. Eine so geringfügige Unterschreitung des Schallschutzgrenzwertes stellt, wie die Revision mit Recht geltend macht, noch keine rechtlich beachtliche, erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs dar. Nach der - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung einhellig vertretenen Auffassung kommt einer Überschreitung eines Schallschutzgrenzwertes um ein Dezibel im Regelfall schon deshalb keine entscheidende Bedeutung zu, weil nach allgemeinen Erkenntnissen der Akustik eine Änderung des Schallpegels in dieser Größenordnung für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, aaO Rn. 12; LG Berlin, WuM 2007, 384; BVerwG, NVwZ 1997, 394, 395 mwN; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Februar 2013 - 2 B 1353/12.NE, juris Rn. 30; HessVGH, ESVGH 62, 43, 51 f.; OVG Hamburg, Beschluss vom 16. Februar 2011 - 2 Bf 178/09.Z, juris Rn. 9; OVG Lüneburg, Urteil vom 1. Juni 2010 - 12 LB 32/07, juris Rn. 43; vgl. auch Nr. 3.2.1 Abs. 3 Satz 1 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz [Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm] vom 26. August 1998, GMBI. 1998, 503).

### III.

27

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben, soweit über den Betrag von 1.084,81 € (Mietminderung in Höhe von 5 % wegen optischer Beeinträchtigungen an den Fensterscheiben) hinaus, der nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist; es ist auf die Revision der Beklagten daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann lediglich hinsichtlich des über einen Betrag von 2.169,62 € hinausgehenden Rückzahlungsanspruchs in der Sache selbst entscheiden, da es hierzu keiner weiteren Feststellungen bedarf und die Sache

insoweit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). In diesem Umfang ist die Klage unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abzuweisen, da der Kläger hinsichtlich des Schallschutzes nicht zu einer Minderung der Miete berechtigt war, seine Mietzahlung daher diesbezüglich nicht ohne Rechtsgrund erfolgte und ihm insoweit der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch nicht zusteht; eine vollständige Abweisung des auf den Schallschutz bezogenen Teils des Rückzahlungsanspruchs kommt indes nicht in Betracht, da der Kläger seinen Rückzahlungsanspruch auch auf einen weiteren, von ihm mit 5 % bemessenen Minderungsgrund betreffend behauptete Mängel der Badezimmerverfliesung gestützt hat, zu dem das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bisher keine Feststellungen getroffen hat. Insoweit ist die Sache daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Mannheim, Entscheidung vom 22.12.2010 - 17 C 256/09 -

LG Mannheim, Entscheidung vom 22.08.2012 - 4 S 15/11 -