



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 271/17

Verkündet am:  
5. Dezember 2018  
Vorusso,  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2, § 536 Abs. 1, § 536a Abs. 2 Nr. 1

- a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht (im Anschluss an die st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15; vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 20; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, zur Veröffentlichung vorgesehen; jeweils mwN).
- b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden (Anschluss an Senatsurteile vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 32; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, aaO).

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17 - LG Lübeck  
AG Reinbek

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 17. November 2017 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Reinbek vom 7. April 2017 teilweise abgeändert.

Die Zahlungsklage (Kostenvorschuss für eine Innendämmung) wird abgewiesen.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist seit dem Jahr 1986 Mieter einer preisgebundenen Dreizimmerwohnung der Beklagten in einem 1971 errichteten Gebäude in G. . Die Miete für die 73,35 qm große Wohnung belief sich zuletzt auf 620 € monatlich einschließlich einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Der Kläger macht geltend, dass es in der Wohnung aufgrund von (Bau-)Mängeln zu einem erheblichen Schimmelpilzbefall gekommen sei. Er begehrt einen Kostenvorschuss in Höhe von 12.000 € nebst Zinsen für die Mängelbeseitigung durch Anbringung einer Innendämmung sowie - wegen des genannten Schimmelpilzbefalls und wegen einer "Schimmelpilzgefahr" aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden - die Feststellung seiner Berechtigung, die Miete um 20 % zu mindern und 40 % der Miete, letzteres bis zu einem Betrag von 3.720 €, zurückzubehalten.
- 2 Das Amtsgericht hat der Klage bezüglich des Kostenvorschusses nebst Zinsen stattgegeben und darüber hinaus festgestellt, dass der Kläger berechtigt sei, wegen eines näher bezeichneten Schimmelpilzbefalls in mehreren Zimmern der Wohnung die Miete in Höhe von 10 % der Bruttomiete ab Februar 2014 zu mindern sowie die Miete bis zur Beseitigung dieser Mängel oder der Beendigung des Mietverhältnisses in Höhe von weiteren 20 % der Bruttomiete, höchstens jedoch bis zu einem Gesamtbetrag von 3.720 €, im Wege des Zurückbehaltungsrechts einzubehalten. Die weitergehende Klage hat das Amtsgericht abgewiesen.
- 3 Das Landgericht hat die (nur) gegen die Verurteilung zur Zahlung eines Kostenvorschusses gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat es das Urteil des Amtsgerichts teilweise abgeändert und die Berechtigung des Klägers zur Mietminderung auf 20 % bemessen. Soweit der Kläger mit seiner Berufung auch die Feststellung des von ihm geltend

gemachten weitergehenden Zurückbehaltungsrechtes verfolgt hat, ist das Rechtsmittel ohne Erfolg geblieben.

4 Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision wendet sich die Beklagte gegen die Verurteilung zur Zahlung eines Kostenvorschusses sowie gegen die Feststellung einer Berechtigung des Klägers zur Minderung der Miete über die vom Amtsgericht zugebilligten 10 % hinaus.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Lübeck, Urteil vom 17. November 2017 - 14 S 107/17, SchlHA 2018, 170 sowie juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Dem Kläger stehe nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Minderungsrecht in Höhe von 20 % der Bruttomiete zu. Ein Mangel der Mietsache liege hier zum einen darin, dass es im Fensterbereich des Kinderzimmers zu einer primären Bauteildurchfeuchtung gekommen sei und auch in weiteren Zimmern die Fensterblendrahmen schadhaft geworden seien. Dies spreche für eine fehlende Schlagregendichtigkeit und sei von dem gerichtlich beauftragten Sachverständigen auch als Ursache für die Feuchtigkeitserscheinungen im Fensterbereich angesehen worden. Zum anderen sei der vom Sachverständigen in mehreren Zimmern festgestellte Schimmelpilz als Sachmangel anzusehen. Das Gleiche gelte für die mit den geometrischen Wärmebrücken verbundene Gefahr einer

Schimmelpilzbildung, bei der es sich unabhängig davon, ob tatsächlich schon Schimmelpilz aufgetreten sei, um einen Mangel handele.

8           Darauf, dass die Wohnung den zur Zeit ihrer Errichtung geltenden DIN-Vorschriften entsprochen habe und bei ihrer Erstellung die damaligen Regeln der Baukunst eingehalten worden seien, komme es nicht an. Auch der Mieter einer Altbauwohnung könne verlangen, dass diese schimmelfrei sei und im Hinblick auf eine mögliche Schimmelpilzbildung über einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens verfüge; dies gelte jedenfalls dann, wenn - wie hier - eine abweichende vertragliche Vereinbarung nicht getroffen worden sei. Zu diesem Mindeststandard gehöre, dass die Wohnung mit üblichem Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters schimmelpilzfrei gehalten werden könne.

9           Für die Annahme eines Mangels genüge es im Übrigen bereits, dass der Mietgebrauch durch eine bestimmte Beschaffenheit der Mietsache jederzeit erheblich beeinträchtigt werden könne ("Mangelgefahr"). Dies sei hier der Fall, weil die Wohnung angesichts der vorhandenen geometrischen Wärmebrücken nicht mit "alltagsüblichem Lüftungs- und Heizverhalten" des Mieters schimmelfrei gehalten werden könne. Vom Mieter könne - ohne besondere vertragliche Vereinbarung - nur verlangt werden, dass er das Schlafzimmer auf mindestens 16 Grad Celsius und die übrigen Zimmer auf mindestens 20 Grad beheize. Auch könne dem Mieter grundsätzlich mehr als ein täglich zweimaliges Stoßlüften von jeweils bis zu zehn Minuten nicht zugemutet werden. Ebenso wenig sei es dem Mieter zumutbar, Einschränkungen hinsichtlich der Möblierung hinzunehmen; vielmehr könne dieser Möbel auch beliebig an den Außenwänden ohne Abstand zu diesen aufstellen.

Die für die Annahme eines Mangels erforderliche konkrete Gefahr ergebe sich hier aus der DIN 4108-2:2003-07, auch wenn diese zur Zeit der Errichtung des Gebäudes noch nicht gegolten habe. Wie der Sachverständige ausgeführt habe, bestehe ab einer Unterschreitung bestimmter Grenzwerte eine Gefahr der Schimmelpilzbildung, der die technischen Normen gerade entgegenwirken sollten. Deshalb seien die in dieser DIN zugrunde gelegten Randbedingungen (Innentemperatur 20 Grad Celsius, Raumlufffeuchte 50 %, Außenlufttemperatur 5 Grad minus) auch hier maßgeblich. Demnach müsse die Innentemperatur an den Außenwänden mindestens 12,6 Grad Celsius betragen, was hier nach den Angaben des Sachverständigen nicht eingehalten werde, insbesondere nicht bei den Außenwandecken, den Fensterlaibungen und den möblierten Bereichen der Außenwände. Dem Mieter sei es aus Rechtsgründen nicht zuzumuten, die Wohnung insbesondere im Winter mehr als fünf bis zehn Minuten "querzulüften" oder ein Stoßlüften vorzunehmen, das über einen zweimaligen Lüftungsvorgang von jeweils fünf bis zehn Minuten hinausgehe.

11 Aus alledem folge, dass angesichts der bauseitigen Beschaffenheit der Wohnung die als Mangel zu qualifizierende konkrete Gefahr der Schimmelpilzbildung bestehe und bereits daraus eine Mietminderung folge. Insgesamt gesehen sei eine Mietminderung nicht nur in der vom Amtsgericht angenommenen Höhe von 10 %, sondern in Höhe von 20 % angemessen.

12 Die Berufung der Beklagten, mit der sie sich gegen die Verurteilung zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 12.000 € für eine Innendämmung wende, sei hingegen unbegründet. Die Beklagte habe sich mit der Mangelbeseitigung in Verzug befunden, nachdem sie durch Anwaltsschreiben des Klägers unter Fristsetzung bis Ende Januar 2014 vergeblich dazu aufgefordert worden sei. Das Amtsgericht habe auf der Grundlage der Ausführungen des

Sachverständigen die Kosten der Innendämmung in nicht zu beanstandender Weise mit 12.000 € angesetzt.

II.

- 13                    Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung überwiegend nicht stand.
- 14                    Von Rechtsfehlern beeinflusst ist insbesondere die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die in den Außenwänden der Wohnung vorhandenen Wärmebrücken sowie eine dadurch verursachte Schimmelpilzbildung beziehungsweise sogar die bloße Gefahr einer solchen Schimmelpilzbildung als Sachmangel anzusehen seien, obwohl dieser bauliche Zustand - nach den insoweit rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts - im Einklang mit den Regeln der Baukunst im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und den damaligen technischen Vorschriften steht. Bei der Beurteilung der dem Mieter obliegenden Obhutspflichten, namentlich dessen Nutzungsverhalten, insbesondere im Hinblick auf das Lüften der Wohnung, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nur einseitig die Interessen des Mieters in den Blick genommen und verkannt, dass insoweit keine allgemeingültigen Maßstäbe aufgestellt werden können. Vielmehr kann das dem Mieter abzuverlangende Wohnverhalten nur unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.
- 15                    1. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings - entgegen der Auffassung der Revision - das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse für die vom Kläger begehrte Feststellung der Minderung der Miete bejaht.
- 16                    Ohne Erfolg weist die Revision insoweit auf die Möglichkeit einer Leistungsklage auf Rückforderung etwa unter Vorbehalt gezahlter Mieten hin. Das Feststellungsinteresse des Klägers richtet sich darauf, dass zwischen den Par-

teilen die Minderung der Miete rechtsverbindlich festgestellt werde, weil dies einerseits im Hinblick auf künftige Mietzahlungen und andererseits - auch soweit zurückliegende Mietzeiträume betroffen sind - als Vorfrage im Fall einer etwaigen Zahlungsverzugskündigung von Bedeutung ist. Diese rechtsverbindliche Feststellung kann durch eine Leistungsklage nicht erreicht werden, weil insoweit die Minderung der Miete nur eine nicht in Rechtskraft erwachsende Vorfrage darstellt (vgl. auch Senatsurteil vom 22. August 2018 - VIII ZR 99/17, NJW-RR 2018, 1285 Rn. 17 mwN).

17 Anders als die Revision meint, ist es im Übrigen auch unschädlich, dass der Kläger - entsprechend einem verbreiteten Sprachgebrauch - seinen Feststellungsantrag dahin gefasst hat, die "Berechtigung" der Mietminderung festzustellen, obwohl die Mietminderung beim Vorliegen von Mängeln bereits kraft Gesetzes eintritt. Das gleiche gilt für den weiteren Einwand, der Kläger hätte seinen Antrag dahin formulieren müssen, dass die Beklagte nur Miete in einer bestimmten Höhe fordern dürfe. Abgesehen davon, dass selbst ungenau gefasste Anträge unter Berücksichtigung der Klagebegründung auszulegen sind (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, NJW 2018, 3448 Rn. 31, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; vom 6. Juni 2018 - VIII ZR 247/17, GRUR-RR 2018, 454 Rn. 26; jeweils mwN), folgt aus einer berechtigten Minderung von 20 % der Bruttomiete ganz offensichtlich, dass der Kläger eben nur 80 % der Bruttomiete zu zahlen hat, und ist der Einwand der Revision, bei dem vom Kläger gestellten Antrag fehle es an einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis, deshalb nicht richtig.

18 2. Soweit das Berufungsgericht Sachmängel der vom Kläger gemieteten Wohnung bejaht hat, trifft diese Beurteilung nur teilweise zu.

19 a) Ein Rechtsfehler ist allerdings nicht erkennbar, soweit das Berufungsgericht das zum Teil schadhafte Mauerwerk ("primäre Bauteildurchfeuchtung"



im Fensterbereich des Kinderzimmers) und die auch in weiteren Zimmern der Wohnung vorhandenen schadhafte Fensterblendrahmen, durch die von außen Feuchtigkeit in die Wohnung eindringen kann, als Sachmangel angesehen hat. Dies wird von der Revision auch nicht geltend gemacht.

20            b) Anders verhält es sich hingegen mit der Beurteilung des Berufungsgerichts bezüglich der in der Wohnung des Klägers vorhandenen Wärmebrücken und einer dadurch verursachten "Gefahr von Schimmelpilzbildung". Die Annahme des Berufungsgerichts, bei diesen Wärmebrücken handele es sich um einen Sachmangel, ist in mehrfacher Hinsicht von Rechtsirrtum beeinflusst.

21            aa) 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) sowie unter Umständen ein Zurückbehaltungsrecht 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 Rn. 9; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 12; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15).

22            Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gesetzlich vorgesehene "zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand" durch den vereinbarten Nutzungszweck, hier die Nutzung als Wohnung, bestimmt. Der Mieter einer Wohnung kann nach der all-

gemeinen 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 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174 unter [II] A 1 b bb; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, aaO; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, aaO Rn. 13).

23           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 (BGH, Urteile vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 10; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, aaO; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, aaO; vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, aaO; vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 20; Beschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 15). Da sich somit der geschuldete vertragsgemäße Gebrauch, soweit die Mietsache selbst betroffen ist, bereits im Wege der Gesetzesauslegung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt, bedarf es nicht des Rückgriffs auf eine ergänzende Vertragsauslegung des Mietvertrags (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 23 ff., 39 ff.).

24           Nach den - insoweit rechtsfehlerfreien und in der Revisionsinstanz unangegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts stehen die in der Wohnung des Klägers vorhandenen Wärmebrücken jedoch im Einklang mit den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen und ist das Gebäude nach den damaligen Regeln der Baukunst errichtet worden. Denn zum Zeitpunkt der - im Jahr 1971 erfolgten - Errichtung des Gebäudes, in dem sich die

Mietwohnung des Klägers befindet, bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten und war demgemäß das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand.

25 Das Berufungsgericht geht zwar im Ansatzpunkt von der oben genannten - von ihm auch zitierten - Senatsrechtsprechung aus, verkehrt diese jedoch anschließend in ihr Gegenteil, indem es - unter grundlegender Verkennung der Senatsrechtsprechung zum "Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens" - bei der Beurteilung des Vorliegens eines möglichen Mangels der Wohnung des Klägers eine erst Jahrzehnte nach der Erbauung des Gebäudes in Kraft getretene DIN-Vorschrift (DIN 4108-2:2003-07) heranzieht.

26 bb) Allerdings hat der Senat entschieden, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender Vereinbarungen jedenfalls einen Mindeststandard verlangen kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt (Senatsurteile vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, aaO unter [II] A 2 b; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, NZM 2010, 356 Rn. 33; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 21). Diese Rechtsprechung zu den Mindestanforderungen an zeitgemäßes Wohnen bezüglich der Elektroinstallation beruht indes auf dem Umstand, dass bei der Verwendung von Haushaltsgeräten seit den 1950er oder 1960er Jahren ein grundlegender Wandel dahin eingetreten ist, dass nunmehr in nahezu jedem Haushalt - selbst bei bescheidenen Verhältnissen - regelmäßig zahlreiche elektrische Geräte Verwendung finden und jeder Mieter deshalb mangels abweichender Vereinbarung erwarten kann, dass auch in seiner Wohnung die Nutzung solcher Geräte grundsätzlich möglich ist und die Elektroinstallation diesen Mindestanforderungen genügt.

cc) Diese Rechtsprechung ist auf die Beschaffenheit einer Wohnung bezüglich der Wärmedämmung - da insoweit weder eine vergleichbare Veränderung der Lebensverhältnisse noch eine hierauf beruhende Erwartung des Wohnraummieters hinsichtlich des Mindeststandards einer Altbauwohnung gegeben ist - nicht in der vom Berufungsgericht vorgenommenen Weise übertragbar und rechtfertigt es insbesondere nicht, unter Berufung auf angebliche Grundsätze eines "zeitgemäßen Wohnens" die vertragsgemäße Beschaffenheit einer Mietsache hinsichtlich der Wärmedämmung, über die die Parteien keine konkreten Vereinbarungen getroffen haben, durch die Bestimmung abstrakt-genereller "Eckpunkte" eines unter allen Umständen zu gewährleistenden Wohnverhaltens festzulegen, wie es das Berufungsgericht unter einseitiger Berücksichtigung der Mieterinteressen getan hat.

28

(1) Bereits der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Vermieter habe die Schimmelfreiheit der Wohnung auch unter der Voraussetzung zu gewährleisten, dass der Mieter das Schlafzimmer nur auf 16 Grad Celsius, die übrigen Zimmer auf nicht mehr als 20 Grad beheize, kalte Außenwände beliebig möbliere und die Wohnung nicht mehr als zwei Mal pro Tag für fünf bis zehn Minuten stoßlüfte, ist verfehlt. Woher das Berufungsgericht diese Anforderungen herleitet, die zudem grundsätzlich unabhängig vom konkreten Wohnverhalten der Mieter - namentlich deren Anwesenheitszeiten in der Wohnung und dem Umfang der dort ausgeübten Tätigkeiten, die mit einer Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind - sowie von Art, Größe und Baujahr der Mietwohnung gelten sollen, ist nicht nachvollziehbar und entbehrt einer tragfähigen Grundlage. Hieran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die vorstehend genannte unzutreffende Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur von diesem, sondern ebenso von einigen weiteren, im angegriffenen Urteil angeführten Instanzgerichten und Literaturstimmen vertreten wird.

29           (2) Das Berufungsgericht knüpft hinsichtlich der Beheizung und Lüftung der Wohnung einerseits an den Gesichtspunkt der Zumutbarkeit für den Mieter an, verkennt dann aber - wie die Revision mit Recht rügt - dass die Zumutbarkeit nicht abstrakt-generell, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden kann. Der vom Berufungsgericht beauftragte Sachverständige ist - bei einer Belegung der Wohnung des Klägers mit zwei Personen, die (unter anderem) jeweils 20 Minuten pro Tag duschen - zu dem Ergebnis gekommen, dass ein täglich zweimaliges Stoßlüften mit einer Dauer von jeweils 13 bis 17 Minuten, ein dreimaliges Stoßlüften von jeweils zehn Minuten oder ein dreimaliges Querlüften von jeweils drei Minuten ausreichen, um eine Schimmelpilzbildung im Bereich der Wandmitte und der Raumecken der Außenwände zu vermeiden.

30           Dass ein solches Lüftungsverhalten für den Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei und deshalb die Wohnung des Klägers den Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens nicht gewährleiste, kann - wie die Revision mit Recht rügt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht angenommen werden. Insbesondere hat das Berufungsgericht bei seiner unzutreffenden gegenteiligen Sichtweise auch außer Acht gelassen, dass es allgemein üblich ist (§ 291 ZPO), nach Vorgängen, die mit einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie etwa Kochen, Duschen und Waschen, den davon betroffenen Raum sogleich zu lüften, um die vermehrte Feuchtigkeit durch Luftaustausch alsbald aus der Wohnung zu entfernen.

31           (3) Ebenso verfehlt ist die Annahme des Berufungsgerichts, dass es dem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung irgendeine Einschränkung hinzunehmen und dies zur Folge habe, dass bereits die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung, die durch ein Aufstellen von Möbeln direkt und ohne Abstand an einer baualtersgemäß

ungedämmten Außenwand entstehe, generell einen zur Minderung der Miete führenden Mangel darstelle. Letztlich läuft diese Argumentation des Berufungsgerichts darauf hinaus, mittels des von ihm angewendeten Maßstabs bei der Beurteilung des Vorliegens eines möglichen Mangels des vermieteten Wohnraums auch für eine nicht sanierte oder nicht grundlegend modernisierte Altbauwohnung und unabhängig von entsprechenden konkreten Vereinbarungen der Mietvertragsparteien einen Neubaustandard zugrunde zu legen. Dies ist ersichtlich rechtsfehlerhaft und steht im Widerspruch zu der oben dargestellten ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beurteilung des Vorliegens möglicher Mängel der Mietsache.

### III.

32 Nach alledem kann das Berufungsurteil, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

33 Der Rechtsstreit ist hinsichtlich des für eine Innendämmung begehrten Kostenvorschusses zur Endentscheidung reif, da es diesbezüglich weiterer Feststellungen nicht bedarf. Der Senat entscheidet deshalb insoweit in der Sache selbst (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die fehlende Wärmedämmung aus den oben genannten Gründen vorliegend keinen Mangel der Wohnung darstellt, stehen dem Kläger Gewährleistungsansprüche insoweit nicht zu und kann er folglich einen Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung nicht verlangen. Dies führt zur Aufhebung des Berufungsurteils in diesem Punkt und - unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils - (auch) insoweit zur Abweisung der Klage.

Bezüglich der vom Kläger in der Berufungsinstanz über die bereits vom Amtsgericht zuerkannte Quote hinaus begehrten Mietminderung ist der Rechtsstreit hingegen nicht zur Endentscheidung reif. Denn das Berufungsgericht hat - angesichts der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, inwieweit die von ihm angenommenen Mängel im Fensterbereich ("primäre Bauteildurchfeuchtungen" im Kinderzimmer und schadhafte Fensterblendrahmen auch in anderen Zimmern der Wohnung) - auch unter Berücksichtigung der seitens der Beklagten im September 2016 erfolgten Anbringung von Leisten um die Fensterrahmen - das Auftreten vom Schimmelpilz verursacht haben und ob diese für sich genommen eine Mietminderung über die vom Amtsgericht - rechtskräftig - zuerkannte Minderungsquote von 10 % der Bruttomiete hinaus rechtfertigen. Der Rechtsstreit ist daher insoweit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Reinbek, Entscheidung vom 07.04.2017 - 13 C 682/14 -

LG Lübeck, Entscheidung vom 17.11.2017 - 14 S 107/17 -