



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 67/18

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

- 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 271/17, 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 271/17, aaO).

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18 - 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. Büniger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 15. Februar 2018 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es eine Berechtigung der Kläger zur Minderung und Zurückbehaltung der Miete wegen einer (durch Wärmebrücken verursachten) "Gefahr von Schimmelpilzbildung" festgestellt hat. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Reinbek vom 23. Dezember 2016 wird auch insoweit zurückgewiesen.

Die weitergehende Revision der Beklagten gegen das vorbezeichnete Urteil des Landgerichts Lübeck wird als unzulässig verworfen.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger 40 % und die Beklagte 60 %, von den Kosten des Revisionsverfahrens die Kläger 28 % und die Beklagte 72 % zu tragen. Bezüglich der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens verbleibt es bei der Kostenentscheidung des Amtsgerichts.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind seit dem Jahr 2008 Mieter einer preisgebundenen Wohnung der Beklagten in G. . Die Miete für die im Jahr 1968 erbaute und 60,92 qm große Zweieinhalbzimmerwohnung belief sich zuletzt auf 489,41 € monatlich einschließlich einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten.
- 2 Die Kläger haben die Feststellung begehrt, dass sie seit Juni 2014 wegen der Feuchtigkeit des Kellers sowie wegen geometrischer Wärmebrücken in der Wohnung selbst und einer damit verbundenen "Schimmelpilzgefahr" zu einer Mietminderung in Höhe von insgesamt 15 % sowie zu einer Zurückbehaltung der Miete in Höhe von insgesamt 30 %, letzteres bis zu einem Betrag von 2.936,46 €, berechtigt sind. Ferner haben die Kläger die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von (zuletzt) 6.500 € nebst Zinsen für die Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller verlangt.
- 3 Das Amtsgericht hat der Zahlungsklage (Kostenvorschuss für die Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel im Keller) in vollem Umfang stattgegeben. Dem Feststellungsbegehren hat es nur insoweit entsprochen, als es eine Mietminderung in Höhe von 24,47 € (5 % der Bruttomiete) seit Juni 2014 wegen der Kellerfeuchtigkeit sowie eine Berechtigung der Kläger festgestellt hat, wegen der Kellerfeuchtigkeit die Miete seit dem vorgenannten Zeitpunkt in Höhe eines Betrages von 48,94 € (10 % der Bruttomiete) monatlich, höchstens jedoch 978,82 €, zurückzubehalten. Die weitergehende Klage hat das Amtsgericht abgewiesen.
- 4 Auf die Berufungen beider Parteien hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts - unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel - teilwei-

se abgeändert. Die Mietminderung wegen des feuchten Kellers hat auch das Landgericht auf 5 % der Bruttomiete bemessen. Die Verurteilung zur Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 6.500 € nebst Zinsen für die Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel im Keller hat es ebenfalls bestätigt. Daneben hat es festgestellt, dass die Bruttomiete seit Juni 2014 in den Monaten Oktober bis März wegen einer "Gefahr von Schimmelpilzbildung" um (weitere) 10 % gemindert sei und den Klägern wegen dieser Mängel in den genannten Monaten ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 30 % der Bruttomiete, höchstens jedoch 1.957,64 €, zustehe. Bezüglich eines Zurückbehaltungsrechts der Miete wegen des feuchten Kellers sowie bezüglich der im Hinblick auf die Gefahr einer Schimmelpilzbildung geltend gemachten weitergehenden Minderung und Zurückbehaltung der Miete hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

- 5 Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der von ihm als grundsätzlich angesehenen Frage zugelassen, ob und unter welchen Voraussetzungen geometrische Wärmebrücken und eine dadurch verursachte Gefahr von Schimmelpilzbildung einen Mangel der Mietwohnung begründen. Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihr Klageabweisungsbegehren in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

- 6 Die Revision bleibt ohne Erfolg, soweit sie sich gegen die Verurteilung der Beklagten wegen der Feuchtigkeit im Keller richtet (Feststellung der Minderung sowie Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung); insoweit ist die Revision vom Berufungsgericht nicht zugelassen und deshalb als unzulässig zu verwerfen.

7 Hingegen ist die Revision begründet, soweit sie sich gegen die Feststellung einer Mietminderung und eines Zurückbehaltungsrechtes wegen geometrischer Wärmebrücken und einer dadurch verursachten Gefahr einer Schimmelpilzbildung wendet.

I.

8 Das Berufungsgericht (LG Lübeck, Urteil vom 15. Februar 2018 - 14 S 14/17, BeckRS 2018, 2653) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Die Klage auf Feststellung einer Mietminderung im Hinblick auf die in der Wohnung vorhandenen geometrischen Wärmebrücken sei in Höhe einer monatlichen Minderung von 10 % - für das Winterhalbjahr - begründet. Infolge der vorhandenen Wärmebrücken bestehe die Gefahr einer Schimmelpilzbildung, was als Mangel der Mietsache anzusehen sei.

10 Unerheblich sei, dass die Wohnung den zur Zeit ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften beziehungsweise DIN-Vorschriften entspreche und bei der Erbauung die damaligen Regeln der Baukunst eingehalten worden seien. Vielmehr könne der Mieter auch in Altbauwohnungen verlangen, dass diese schimmelfrei seien. Nach der Verkehrsanschauung könne der Mieter nämlich ohne besondere Absprache jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der heutigen Maßstäben gerecht werde (vgl. BGH, Urteile vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08; vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03). Dazu gehöre, dass auch eine Altbauwohnung mit üblichem Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters schimmelpilzfrei gehalten werden könne.

11 Für die Annahme eines Mangels genüge es 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 der Mieter 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 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.

12 Sei unter den genannten Bedingungen nicht sichergestellt, dass es zu keiner Schimmelpilzbildung komme, liege ein bauseits bedingter und vom Vermieter zu vertretender Mangel vor. Darauf, wieviel Feuchtigkeit durch das Nutzungsverhalten des Mieters entstehe, komme es hinsichtlich des Umfangs des zumutbaren Lüftungsverhaltens nicht an, solange sich das Nutzungsverhalten im Rahmen vertragsgemäßen Gebrauchs (Aufenthalt, Waschen, Kochen, Duschen etc.) bewege. Anhaltspunkte dafür, dass dies hier nicht der Fall sei, hätten sich nicht ergeben.

13 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 die Gefahr von Schimmelpilzbildung, der die technischen Normen gerade entgegenwirken sollten. Deshalb seien die in dieser DIN zugrunde gelegten Randbedingungen (Innentemperatur 20 Grad Celsius, Raumluftfeuchte 50 %, Außenlufttemperatur 5 Grad minus) auch hier maßgeblich. Demnach müsse die Innen-

temperatur an den Außenwandecken mindestens 12,6 Grad Celsius betragen, was hier nach den Angaben des Sachverständigen nicht eingehalten werde (rechnerisch nur 11,2 Grad); bei einer - hier allerdings nicht vorhandenen - Möblierung der Außenwände der Wohnung liege die rechnerisch maßgebliche raumseitige Wandflächentemperatur sogar nur bei 7 Grad. Aus alledem folge, dass angesichts der bauseitigen Beschaffenheit die als Mangel zu qualifizierende konkrete Gefahr der Schimmelpilzbildung bestehe und daraus ab der Anzeige dieses Mangels eine Mietminderung folge. Darauf, dass die Kläger die Außenwand nicht möbliert und dies auch zu keinem Zeitpunkt vorgehabt hätten, komme es nicht an.

14 Soweit der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18. April 2007 (VIII ZR 182/06) ausgeführt habe, bei der Frage der Zumutbarkeit des dem Mieter abzuverlangenden Lüftungsverhaltens komme es auf die vom Tatrichter festzustellenden Umstände des konkreten Einzelfalls an, stehe diese Entscheidung der Beurteilung des Berufungsgerichts nicht entgegen. Zum einen habe es sich dort um eine mit zwei Personen belegte Wohnung von nur 30 qm Größe und die Frage des "Kipplüftens" gehandelt. Zum anderen setze der Ausschluss der Mängelrechte des Mieters voraus, dass das schadensursächliche Wohnverhalten ihm in der konkreten Situation als schuldhaft vorgeworfen werden könne. Dies sei aber gerade nicht der Fall, wenn der Mieter sich bezüglich des Heizens und Lüftens innerhalb des oben aufgezeigten üblichen Rahmens bewege.

II.

15 1. Die unbeschränkt eingelegte Revision der Beklagten ist - mangels Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht - unzulässig und aus diesem Grund zu verwerfen, soweit sie sich gegen die Feststellung einer Mietminde-

rung wegen der Feuchtigkeit des Kellers und die Verurteilung zur Zahlung eines Kostenvorschusses zur Beseitigung dieses Mangels richtet.

16 a) Das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt auf die Ansprüche zugelassen, die auf geometrische Wärmebrücken und eine daraus resultierende Gefahr einer Schimmelpilzbildung in der Wohnung gestützt sind.

17 Der Tenor des Berufungsurteils enthält insoweit zwar keine Beschränkung der Zulassung. Allerdings kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung, die nicht schon in der Entscheidungsformel des Berufungsurteils enthalten ist, auch aus den Entscheidungsgründen ergeben. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass die Entscheidungsformel im Licht der Entscheidungsgründe auszulegen und deshalb von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen ist, wenn sich dies aus den Gründen der Beschränkung klar ergibt. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn sich die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs stellt, der Gegenstand eines Teilurteils oder eines eingeschränkt eingelegten Rechtsmittels sein kann (vgl. BGH, Urteile vom 10. Oktober 2017 - VI ZR 520/16, NJW 2018, 402 Rn. 9; vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, WM 2017, 2363 Rn. 9; Beschlüsse vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, NJW 2018, 1880 Rn. 10; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 5; jeweils mwN).

18 So verhält es sich auch hier. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision mit der seiner Auffassung nach bestehenden Klärungsbedürftigkeit der Frage begründet, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mietmangel aufgrund der durch geometrische Wärmebrücken bestehenden Gefahr von Schimmelpilzbildung gegeben sei. Diese Frage stellt sich indes für die Ansprüche, die die Kläger aus den Feuchtigkeitsmängeln des Kellers herleiten, nicht.

Bezüglich dieses abgrenzbaren Teils des Streitstoffs ist die Revision daher nicht zugelassen.

- 19 b) Diese Beschränkung der Zulassung der Revision ist auch wirksam. Denn bei den Ansprüchen, die auf geometrische Wärmebrücken und eine daraus resultierende Gefahr einer Schimmelpilzbildung in der Wohnung gestützt sind, handelt es sich um einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Streitstoff - namentlich den Ansprüchen, die die Kläger aus den Feuchtigkeitsmängeln des Kellers herleiten - beurteilt werden und (auch) im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (vgl. Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 13 f.; vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, aaO Rn. 20 f.; Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO Rn. 6 f.; jeweils mwN).
- 20 2. Soweit die Revision eröffnet ist, hält die Beurteilung des Berufungsgerichts rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Weder ist die von den Klägern geschuldete Miete mit Rücksicht auf Wärmebrücken in den Außenwänden der Wohnung und eine dadurch verursachte Gefahr einer Schimmelpilzbildung gemindert (§ 536 Abs. 1 BGB) noch steht diesen insoweit ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 Abs. 1 Satz 1 BGB) zu.
- 21 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt ein - eine Mietminderung oder ein Zurückbehaltungsrecht begründender - Mangel der Mietsache nicht vor. Denn die vertragsgemäße bauliche Beschaffenheit einer Wohnung richtet sich, was das Berufungsgericht verkannt hat, auch hinsichtlich der Wärmedämmung und der hier vorhandenen geometrischen Wärmebrücken mangels konkreter vertraglicher Vereinbarungen der Mietvertragsparteien grundsätzlich nach dem im Zeitpunkt der Erbauung des Gebäudes geltenden Maß-

stab, so dass eine im Einklang mit den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regeln der Baukunst errichtete Wohnung vertragsgemäß ist.

22 Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus einem vom Berufungsgericht herangezogenen "Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens". Ebenfalls von Rechtsirrtum beeinflusst ist die weitere Annahme des Berufungsgerichts, das dem Mieter zumutbare Lüftungs- und Heizverhalten sei abstrakt-generell nach den vom Berufungsgericht für "üblich" erachteten Eckwerten ohne Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls festzulegen und eine auf der Basis eines derart generell bestimmten Wohnverhaltens ermittelte bloße "Gefahr einer Schimmelpilzbildung" sei einem Mangel gleichzustellen.

23 a) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht allerdings mit Recht das für eine Feststellungsklage erforderliche Feststellungsinteresse der Kläger (§ 256 Abs. 1 ZPO) bejaht.

24 Ohne Erfolg weist die Revision insoweit auf die Möglichkeit einer Leistungsklage auf Rückforderung etwa unter Vorbehalt gezahlter Mieten hin. Das Feststellungsinteresse der Kläger richtet sich darauf, dass zwischen den Parteien 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).

25 Anders als die Revision meint, ist es im Übrigen auch unschädlich, dass die Kläger - entsprechend einem verbreiteten Sprachgebrauch - ihren Feststel-

lungsantrag dahin gefasst haben, die "Berechtigung" der Mietminderung festzustellen, obwohl die Mietminderung beim Vorliegen von Mängeln bereits kraft Gesetzes eintritt. Das gleiche gilt für den weiteren Einwand, die Kläger hätten ihren 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), folgte aus einer berechtigten Minderung um 15 % der Bruttomiete ganz offensichtlich, dass die Kläger nur 85 % der Bruttomiete zu zahlen hätten, und trifft der Einwand der Revision, bei dem von den Klägern gestellten Antrag fehle es an einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis, deshalb nicht zu.

26 b) Die Beurteilung des Berufungsgerichts, bei den in der Wohnung der Kläger vorhandenen Wärmebrücken handele es sich um einen Sachmangel, ist hingegen in mehrfacher Hinsicht von Rechtsirrtum beeinflusst.

27 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).

28 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 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 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).

29 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.).

- 30 Nach den - insoweit rechtsfehlerfreien und in der Revisionsinstanz unangegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts stehen die in der Wohnung der Kläger 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 1968 erfolgten - Errichtung des Gebäudes, in dem sich die Mietwohnung der Kläger befindet, bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten und war demgemäß das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken - insbesondere im Bereich der von den Klägern angeführten Außenwandecken - allgemein üblicher Bauzustand. Nach den Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 3. November 2017, auf die die Revision in diesem Zusammenhang verweist, betrifft dies im Grunde den gesamten inländischen Wohnungsbestand aus der Bauzeit von 1947 bis 1978, soweit nicht nachträglich eine Sanierung oder Wärmedämmung vorgenommen worden ist.
- 31 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 der Kläger eine erst Jahrzehnte nach der Erbauung des Gebäudes in Kraft getretene DIN-Vorschrift (DIN 4108-2:2003-07) heranzieht.
- 32 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.

33 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.

34 (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.

35 (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 der Kläger mit zwei Personen, die (unter anderem) jeweils 20 Minuten pro Tag duschen - zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Raumtemperatur von 16 Grad Celsius ein täglich zweimaliges Lüften mit einer Dauer von jeweils 15 bis 19 Minuten oder ein dreimaliges Lüften von 10 bis 13 Minuten und bei einer Raumtemperatur von 20 Grad Celsius ein zweimaliges Lüften mit einer Dauer von jeweils 11 bis 15 Minuten oder ein dreimaliges Lüften von 8 bis 10 Minuten ausreichen, um eine Schimmelpilzbildung im Bereich der Mitte der Außenwände und der Außenwandkanten zu vermeiden.

36 Dass ein solches Lüftungsverhalten für den Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei und deshalb die Wohnung der Kläger 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 Feuchtigkeitentwicklung 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.

37 (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.

38 (4) Letztlich bedarf die Frage, welche Anforderungen an das Wohnverhalten der Kläger in der von der Beklagten gemieteten Wohnung zu stellen sind beziehungsweise welche Maßnahmen zur Lüftung und Beheizung ihnen zumutbar sind, keiner abschließenden Beantwortung, denn sie ist nicht entschei-

dungserheblich. Sie würde sich hier nur stellen, wenn ein Sachmangel der Wohnung einen Schimmelpilzbefall verursacht hätte. Dies ist indes nicht der Fall. Aus diesem Grund kommt es entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht darauf an, ob die Behauptung der Kläger zutrifft, dass ein früher aufgetretener und von ihnen zunächst beseitigter Schimmelpilz im Eckbereich des Wohnzimmers und im Sockelbereich des Küchenfensters nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz zurückgekehrt sei.

III.

39

Nach alledem kann das Berufungsurteil, soweit es mit der Revision zulässigerweise angegriffen worden ist und eine Berechtigung der Kläger zur Minderung und zur Zurückbehaltung der Miete wegen einer durch Wärmebrücken verursachten Gefahr einer Schimmelpilzbildung festgestellt hat, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf, entscheidet der Senat in der Sache selbst (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Kläger (auch) hinsichtlich der vorstehend genannten Feststellungsanträge und damit zur Wiederherstellung des die Klage insoweit abweisenden Urteils des Amtsgerichts.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Reinbek, Entscheidung vom 23.12.2016 - 17 C 288/15 -

LG Lübeck, Entscheidung vom 15.02.2018 - 14 S 14/17 -