

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Für abgelaufenen Zeitabschnitte ist dem Äquivalenzverhältnis der mangelbedingt eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit dadurch Rechnung getragen, dass der Mieter gemäß § 536 BGB nur eine geminderte Miete zu zahlen hat.**
- 2. Die Besonderheit, dass das Zurückbehaltungsrecht angesichts des Charakters der Miete als Dauerschuldverhältnis nur auf zukünftige Nutzungszeiträume abzielen kann, ist bei der Bemessung des Umfangs des Zurückbehaltungsrechts im Rahmen des § 320 Abs. 2 BGB zu beachten. Es ist daher grundsätzlich verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mangelbeseitigungskosten zu bemessen.**
- 3. Das Leistungsverweigerungsrecht auf an den voraussichtlich geschuldeten Mängelbeseitigungskosten zu begrenzen.**
- 4. Der Mieter ist nicht verpflichtet, 6x am Tag zu lüften.**
- 5. Geringere Schimmelstellen in wichtigen Räumen, wie das Bad, der WC-Raum, die Küche, ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer rechtfertigen eine Mietminderung gem. § 536 BGB von 10 %.**
- 6. Dem Mieter kann jedenfalls nach Klageerhebung, welche durch Zustellung der Klage am 01.10.2013 erfolgt war, nicht mehr § 814 BGB vorgehalten werden, soweit sich aus der Klageschrift eine weitere Mietzahlung unter Vorbehalt ergab.**
- 7. Soweit der Vermieter Mängel in Form des Schimmels beseitigt hat, steht dem Mieter ein Anspruch auf bauliche Veränderungen nur dann und soweit zu, wie es noch eine Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand gibt und es feststeht, dass auf andere Weise der Mangel nicht behoben werden kann.**

LG Berlin, Urteil vom 15.04.2016 - 65 S 400/15

Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 01.04.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 19.10.2015 - 20 C 234/14 - unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel beider Parteien teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die folgenden Mängel fachgerecht durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen:

a) im Gäste-WC, welches sich - von der Wohnungseingangstür aus gesehen - auf der linken Seite des Eingangsbereichs befindet, den Schimmel im Deckeneck links über dem Fensterrand sowie unten links an der Fensterwand im Anschluss zur Treppenhauswand und im Bereich der linken Montagefuge des Fensters;

b) im Bad, welches sich auf der linken Seite des Eingangsbereichs (Wohnungsflures) neben dem Gäste WC befindet, den Schimmel an der Außenwand rings um das Kunststofffenster,

c) im 3. Schlafzimmer die Feuchtigkeit und den Schimmel, der sich rings um das Kunststofffenster und an dieser Außenwand unterhalb dieses Fensters hinter und unter dem dortigen Heizkörper gebildet hat;

d) in der Küche, die gegenüber dem 3. Schlafzimmer gelegen ist, den Schimmel rings um das Außenfenster;

e) im Wohnzimmer den Schimmel im Eckbereich an der Decke und unterhalb des Fensters oberhalb der Sockelleiste.

2. Die Beklagte wird verurteilt, nach Durchführung der unter Ziffer 1 aufgeführten Maßnahmen die betroffenen Wandbereiche in der vorgenannten Wohnung fachgerecht in optischer Angleichung an die vorhandenen Tapeten und Farbanstriche fachgerecht zu renovieren.

3. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, die Bruttowarmmiete für seine in dem Hause in Berlin im 1. OG links gelegene Wohnung in der jeweils aktuell geltenden Höhe ab Januar 2016 um 10 % zu mindern, bis die in Ziffer 1 aufgeführten Mängel fachgerecht beseitigt sind.

4. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.778,56 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.01.2016 zu zahlen.

5. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, den 3-fachen Minderungsbetrag der jeweils aktuellen Bruttomiete, der sich gemäß vorstehender Ziffer 3 ergibt, bis zu einer Gesamthöhe von drei Bruttomonatsmieten zurückzuhalten, bis die unter Ziffer 1 aufgeführten Mängel fachgerecht beseitigt werden.

6. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

7. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz werden gegeneinander aufgehoben. Von den Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz haben der Kläger 30 % und die Beklagte 70 % zu tragen.

8. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

9. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene, der Beklagten am 22.10.2015 zugestellte Urteil des Amtsgerichts verwiesen. Die Beklagte wendet sich gegen das angefochtene Urteil mit der am 11.11.2015 eingegangenen und am 21.12.2015 begründeten Berufung und begehrt die Klageabweisung. Dem Kläger ist mit am 07.01.2016 zugestellter richterlicher Verfügung eine Frist von drei Wochen zur Berufungserwiderung eingeräumt worden. Mit am 28.01.2016 eingegangenem Schriftsatz hat er Anschlussberufung eingelegt, mit der er den Mangelbeseitigungsanspruch im zuletzt verfolgten Umfang weiter geltend macht und die der Höhe nach im angefochtenen Urteil zuerkannte Mietminderung von monatlich 10 % für den Zeitraum von Januar 2013 bis Dezember 2015 kapitalisiert im Wege der Klage geltend. Die Beklagte ist der Auffassung, das Amtsgericht habe unzutreffende Schlüsse aus den sachverständigen Feststellungen gezogen. Die Schimmelercheinungen beruhten ihrer Auffassung nach auf nicht angepasstem und zumutbarem Lüftungsverhalten des Klägers und seiner Familie.

Sie beantragt, die Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen.

Der Kläger beantragt sinngemäß, die Berufung zurückzuweisen und im Wege der Anschlussberufung

1. das angefochtene Urteil dahingehend abzuändern, dass die Beklagte ebenfalls verurteilt wird, die Gefahr der Bildung von Feuchtigkeit und Schimmel im Eingangsbereich der Wohnung (Wohnungsflur) sowie entlang der Leisten an den Wänden links und rechts im Eingangsbereich (Wohnungsflur) fachgerecht durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen;

2. die Beklagte zur Verurteilung, an ihn 3.265,96 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 16.01.2016 zu zahlen; und beschränkt die Feststellungsklage bezüglich der Mietminderung auf den Zeitraum ab Januar 2016.

Er verteidigt das angefochtene Urteil, soweit die Beklagte zur Mängelbeseitigung verurteilt wurde und ist der Auffassung, dass die erforderliche Belüftung in zumutbarer Weise nicht realisierbar sei. Ferner meint er, dass die Beklagte auch in dem Bereich, in dem der Sachverständige eine Wärmebrücke im Bereich zum angrenzenden Hausflur bzw. zum Aufzug festgestellt hat, Arbeiten zur Vermeidung der durch die Wärmebrücke gegebenen Gefahr von erneutem Auftreten von Feuchtigkeit und Schimmel schulde. Soweit das Amtsgericht eine Mietminderung zuerkannt habe, schulde die Beklagte die Rückzahlung zu viel und unter Vorbehalt geleisteter Mieten und Betriebskosten einschließlich derjenigen Beträge in Höhe von 243,49 EUR, die gemäß der Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 geleistet wurden. Ferner meint er, wenigstens ein Zurückbehaltungsrecht bis zum Drei- bis Vierfachen einer Monatsmiete sei gerechtfertigt.

Die Beklagte beantragt, die Anschlussberufung zurückzuweisen.

Sie bestreitet, dass der Kläger Vorbehalte bei den Mietzahlungen in Bezug auf eine Mietminderung gemacht habe. Von den Betriebskosten für 2013 und 2014 könne nichts zurückverlangt werden, weil innerhalb der Einwendungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 BGB keine Einwendungen diesbezüglich erhoben wurden.

Wegen des übrigen Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist gemäß §§ 511ff. ZPO zulässig, form- und fristgemäß eingelegt und rechtzeitig begründet worden. Die Anschlussberufung des Klägers ist ebenfalls zulässig, § 524 ZPO.

A.

Die Berufung der Beklagten ist überwiegend ohne Erfolg und rechtfertigt nur in einem geringen Umfang eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO. 1. Das angefochtene Urteil ist abzuändern, soweit mit ihm ein zeitlich und damit auch der Höhe nach unbeschränktes Recht zum Zurückhalten eines Teils der Miete gemäß § 320 BGB bis zur Beseitigung der unter Ziffer 1. des angefochtenen Urteils aufgeführten Mängel zuerkannt worden ist. Wie der u. a. für das Wohnungsmietrecht zuständige Senat des BGH in seinem Urteil vom 17.05.2015 - VIII ZR 19/14 entschieden hat, unterliegt das dem Mieter neben der kraft Gesetzes eintretenden Minderung (§ 536 BGB) zustehende Recht, die Zahlung der (geminderten) Miete nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu verweigern, nach seinem Sinn und Zweck sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das durch den Mangel der Wohnung bestehende Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch die Minderung wieder hergestellt ist, grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung. Anders als etwa beim Kauf- oder Werkvertrag, bei dem durch die Mängelbeseitigung die Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung vollständig möglich ist, kann bei einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete das mangelbedingte Ungleichgewicht nur für die Zukunft beseitigt werden. Für die bereits abgelaufenen Zeitabschnitte verbleibt es zwangsläufig bei der mangelbedingt eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit. Für diese abgelaufenen Zeitabschnitte ist dem Äquivalenzverhältnis aber bereits dadurch (abschließend) Rechnung getragen, dass der Mieter gemäß § 536 BGB nur eine geminderte Miete zu zahlen hat. Die Besonderheit, dass das Zurückbehaltungsrecht angesichts des Charakters der Miete als Dauerschuldverhältnis nur auf zukünftige Nutzungszeiträume abzielen kann, ist bei der Bemessung des Umfangs des Zurückbehaltungsrechts im Rahmen des § 320 Abs. 2 BGB zu beachten. Es ist daher grundsätzlich verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen (vgl. a. a. O. Rn. 62). Diesen Prämissen folgend, rechtfertigt sich für die vorhandenen, nach den sachverständigen Feststellungen in erster Instanz noch begrenzten Schimmelschäden in zwei Wohnräumen, der Küche, dem Bad und dem Gäste-WC ein

Leistungsverweigerungsrecht vom höchstens 3-fachen Mietminderungssatz und von insgesamt nicht mehr als 3 Monatsmieten. Mit diesem Betrag könnte voraussichtlich die geschuldete Mängelbeseitigung gemäß Ziff. 1 und 2 dieses Urteil finanziert werden. Ob dem BGH darin zu folgen ist, dass immer dann, wenn der Vermieter ernsthaft und endgültig eine Mängelbeseitigung verweigert, auch ein Leistungsverweigerungsrecht als (unwirksames) Druckmittel ausscheidet, muss hier nicht entschieden werden. Denn die Beklagte hatte sowohl vor der Klageerhebung als auch noch innerhalb des Rechtsstreits (im Flurbereich) Schimmelschäden beseitigt, es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass sie sich dauerhaft einer Instandhaltungspflicht verweigert.

2. Im Übrigen ist die Berufung der Beklagten ohne Erfolg.

2.1. Der Kläger hat den zuerkannten Instandsetzungsanspruch gemäß §§ 535 Abs. 1, 536 BGB. Die Wohnung ist bezüglich der unter Ziffer 1. aufgeführten Mängel nicht vertragsgerecht. Dabei ist nicht maßgeblich, dass der vom Sachverständigen als ursächlich angesehene besonders luftdichte Zustand der Kunststoffisolierglasfenster dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung und Bezugfertigkeit der Wohnung entsprach. Eine an diversen Stellen schimmelbefallene Wohnung ist nicht mangelfrei. Der Kläger ist mit dem Instandsetzungsanspruch ebenso wie mit einer Mietminderung nicht ausgeschlossen. Insbesondere ist dem Kläger nicht vorzuwerfen, dass er selbst und seine Familie durch nicht vertragsgemäße Nutzung der Wohnung die Schimmelschäden verursacht hätten. Ein sorgloses, leichtfertiges Verhalten in Bezug auf die erforderliche Belüftung der Wohnung zum Abtransport der Luftfeuchtigkeit kann dem Kläger und seiner Familie nicht vorgehalten werden. Allein durch die Übergabe eines Merkblatts zum richtigen Heizen und Lüften der Wohnung im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluss befreit die Beklagte nicht von ihrer Gewährleistungspflicht. Nach dem eingeholten Gutachten und den ergänzenden Stellungnahmen des Sachverständigen steht auch zur Überzeugung des Berufungsgerichts fest, dass die Wohnung infolge der ausgesprochen dichten Kunststofffenster dadurch ausgezeichnet ist, dass der erforderliche Luftaustausch zum Abtransport der beim Wohnen eingebrachten Feuchtigkeit ausschließlich durch das Lüftungsverhalten der Nutzer erfolgen kann. Bei der von dem Kläger mit seiner Ehefrau und den drei Töchtern bewohnten Wohnung führt das zu einem Lüftungsaufwand, der von einem Mieter weder als üblich vorhergesehen werden noch dann auch verlangt werden kann. Es ist dem Amtsgericht in seiner Bewertung zu folgen, dass nur täglich mehr als 6 Lüftungsvorgänge (Stoßlüftungen durch vollständig geöffnete Fenster) zu einer sicheren Verhinderung von Schimmelbefall führen. Zwar macht die Beklagte zu Recht darauf aufmerksam, dass die Ausführungen des Sachverständigen zu den Folgen des Duschens der Familienmitglieder für den Lüftungsaufwand nur auf einer Simulation, also einer Annahme typischer Umstände beruhen. Zu berücksichtigen ist aber, dass zum Wohnen nicht nur das Duschen, sondern auch das Kochen, Wäschewaschen und -trocknen gehört, ebenso die in der Wohnung lebenden Personen natürlicher Weise durch die Atmung und das Schwitzen die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Diese Aspekte und den dadurch gegebenen üblichen Feuchtigkeitseintrag hat der Sachverständige gar nicht gesondert berücksichtigt, sondern seine Ausführungen beschränkten sich allein auf das Duschen der Familie.

Außerdem gibt es einen gewissen Feuchtigkeitseintrag durch das Wäschetrocknen auch in Abwesenheitszeiten, so dass die Überlegung der Beklagten, dass bei bzw. nach Abwesenheit der Bewohner nicht gelüftet werden müsse, in dieser Allgemeinheit nicht zutrifft. Wenn gegebenenfalls auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass täglich alle 5 Bewohner der Wohnung duschen und ggf. auch

nicht so intensiv, wie es der Sachverständige für die Ermittlung des Feuchtigkeitseintrags pro Dusche unterstellt haben mag, so ergibt sich jedoch durch die weitere Wohnnutzung nach der Überzeugung des Berufungsgerichts in jedem Fall ein Feuchtigkeitseintrag in der unterstellten Größenordnung mit der Folge, dass im Bad, aber auch in den übrigen Bereichen der Wohnung, erheblich öfter als in der Rechtsprechung noch als zumutbar angesehen gelüftet werden muss und das gesamte Wohnverhalten den Lüftungsanforderungen unterzuordnen wäre, um den Gegebenheiten, die beim Bewohnen durch 5 Erwachsene in der Wohnung entstehen, ausreichend Rechnung zu tragen.

Es kann dem Kläger auch nicht vorgehalten werden, dass die Wohnung etwa durch eine Überzahl von Personen überbelegt sei und allein dieser Umstand ihm zuzurechnen sei. Die 4-Zimmer-Wohnung ist mit 5 Personen nicht überbelegt. Zudem bestand die Familie des Klägers bereits bei Anmietung per November 2009 aus 5 Personen. Der Argumentation der Beklagten, die in Bezug auf die vom Landgericht Frankfurt (Urteil vom 16.01.2015 - 2-17 S 51/14) als angemessen angesehenen 3-4-maligen Stoßlüftungen seien mit der Anzahl der in der Wohnung wohnenden Personen multipliziert noch zuzumuten, ist nicht zu folgen. Nicht die Anzahl der Personen ist für die Zumutbarkeit maßgeblich, sondern die Häufigkeit des Lüftens, die bei der hier gegebenen Häufigkeit nicht nur erheblichen Einfluss auf den Tagesablauf und das Leben in der Wohnung hätte, sondern diesen maßgeblich bestimmte. Die Mangelbeseitigung macht auch die in Ziff. 2 des Urteilstenors aufgeführten Arbeiten erforderlich.

2.2. Die zuerkannte Mietminderung von monatlich 10 % ist nicht überhöht, § 536 Abs. 1 BGB. Zwar fanden sich an mehreren Stellen nur noch geringere Schimmelstellen, indessen sind wichtige Räume, wie das Bad, der WC-Raum, die Küche, ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer, und damit eine Mehrzahl von Räumlichkeiten betroffen.

B.

1. Die mit der Anschlussberufung vorgenommene Klageänderung, indem für den Zeitraum bis einschließlich Dezember 2015 von der bisherigen Feststellungsklage auf die Leistungsklage übergangen wurde, ist gemäß § 264 Nr. 2 ZPO zulässig und unterliegt nicht den Einschränkungen des § 533 ZPO, der auch für die Anschlussberufung maßgeblich ist.

1.1. Die Zahlungsklage ist indessen nur im Umfang von 1.778,56 EUR, nämlich in Höhe von 582,12 EUR für den Zeitraum April 2014 bis Oktober 2014 bei der damaligen Bruttomiete von 831,61 EUR und 1.196,44 EUR für den Zeitraum November 2014 bis Dezember 2015 bei einer Bruttomiete von 854,61 EUR begründet. Da die Miete aufgrund des vom Sachverständigen im Ortstermin am 01.04.2014 festgestellten Schimmelbefalls, wie er im Gutachten vom 07.04.2014 niedergelegt worden ist, um 10 % gemindert gewesen ist, hatte die Beklagte Zahlungen in dieser gemäß § 812 Abs. 1 BGB, ohne einen Rechtsgrund zu haben, erlangt. Sie ist deshalb gemäß § 812 Abs. 1 BGB verpflichtet, die zu viel erlangten Mieten zurückzuzahlen. Dem Kläger kann jedenfalls nach Klageerhebung, welche durch Zustellung der Klage am 01.10.2013 erfolgt war, nicht mehr § 814 BGB vorgehalten werden. Aus der Klageschrift ergab sich zumindest für den weiteren Zeitraum, dass er Mieten, soweit er eine Mietminderung wegen des Schimmelbefalls sah, unter Vorbehalt leistete. Nicht anders können die Ausführungen verstanden werden, wonach er die Miete wegen der Mietminderungen wegen Schimmelbefalls unter Vorbehalt gezahlt habe. Auch wenn der Kläger insoweit für die Vergangenheit keinen Beweis angetreten hatte, so war doch sein Wille erkennbar, dass jedenfalls

zukünftig seine Zahlungen unter diesem Vorbehalt erfolgen sollten.

1.2. Ungeachtet dessen, kann der Kläger für den Zeitraum ab Januar 2013 bis März 2014 keine Rückzahlung von Mieten verlangen (insgesamt 1.243,89 EUR). Für diesen Zeitraum hat der Kläger nicht bewiesen, dass die Wohnung im behaupteten Umfang mangelbehaftet war. Die Beklagte hatte erheblich bestritten, dass nach der Schimmelbeseitigung im Sommer 2012 erneut Schimmel aufgetreten war, weil ihr Mitarbeiter Unger den mit der Klage behaupteten Schimmel bei einer Wohnungsbegehung im Oktober 2012 nicht festgestellt habe. Danach wäre es Sache des Klägers gewesen darzulegen und zu beweisen, ab wann der vorgetragene Schimmel erneut aufgetreten war. Das Gericht kann von einem entsprechenden Beweis erst ab dem Ortstermin am 01.04.2014 ausgehen.

1.3. Soweit der Kläger auch die Rückzahlung ebenfalls geminderter Betriebskosten für 2013 und 2014 BGB geltend macht (insgesamt 243,49 EUR) scheidet ein Anspruch aus, weil er nicht innerhalb der Einspruchsfrist des § 556 Abs. 3 BGB Einwendungen gegen die Höhe der abgerechneten Betriebskosten erhoben hatte.

2. Ohne Erfolg ist die Anschlussberufung, soweit der Kläger die Beseitigung der Gefahr von Feuchtigkeit und Schimmel im Wohnungseingangsbereich beseitigt haben will. Der Wohnungsmieter hat gemäß § 535 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf die Gewährung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung, der auch die Beseitigung von Schimmel bzw. Feuchtigkeit in Wänden umfasst. Soweit der Vermieter diese Mängel in Form des Schimmels beseitigt hat, steht dem Mieter ein Anspruch auf bauliche Veränderungen, auf nichts anderes ist der auf die Beseitigung der Gefahr der Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden gerichtete Klageantrag gerichtet, nur dann und soweit zu, wie es (noch) eine Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand gibt und es feststeht, dass auf andere Weise der Mangel nicht behoben werden kann. Hier ist im angefochtenen Urteil ausgeführt worden, dass nachdem die Beklagte Schimmel in den betreffenden Bereichen im Wohnzimmer und im Eingangsbereich (Flur) im Sommer 2012 beseitigt hatte, solcher nicht wieder aufgetreten war. Die Anschlussberufung stellt dieses nicht erheblich in Frage. Es mag sein, dass es bauliche Maßnahmen gibt, die den Zustand optimieren, etwa die Installation eines Heizkörpers im Flurbereich oder eine zusätzliche Dämmung. Der Mieter hat im Rahmen des Instandsetzungsanspruchs gemäß § 535 Abs. 1 BGB aber keinen Anspruch auf Modernisierung, d. h. Verbesserung der Wohnung.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 und 713 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, Rechtsfragen grundsätzlicher Art, die über den Einzelfall hinausgehen, sind nicht betroffen. Das gilt sowohl für die Frage, wie weit die Lüftungsverpflichtung des Mieters reicht, als auch für die Frage, bis zu welcher Höhe ein Leistungsverweigerungsrecht bei Mietmängeln über die Mietminderung hinaus geltend gemacht werden kann. Der BGH hat in der bereits zitierten Entscheidung bereits ausgeführt, dass die Beurteilung, in welcher Höhe und in welchem zeitlichem Umfang dem Mieter einer mangelbehafteten Wohnung neben der Minderung (§ 536 BGB) das Recht zusteht, die (geminderte) Miete zurückzuhalten, vom Tatrichter im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden ist und sich jede schematische Betrachtung verbietet.