

Landgericht Lübeck

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536 BGB

- 1. Der Umstand, dass eine Wohnung den zur Zeit ihrer Errichtung geltenden DIN-Vorschriften entsprach und dass bei der Erstellung die Regeln der Baukunst eingehalten worden sind, steht der Annahme eines Mangels nicht entgegen.**
- 2. Vielmehr kann der Mieter auch in Altbauwohnungen verlangen, dass die Wohnung schimmelfrei ist, selbst wenn die Wohnung entsprechend dem damaligen Baustandard errichtet wurde und zum Errichtungszeitpunkt die Ursachen der Entstehung von Schimmelbefall noch nicht hinreichend bekannt waren. Ohne weitere vertragliche Vereinbarung muss auch eine Altbauwohnung zumindest über einen Mindeststandard des zeitgemäßen Wohnens verfügen.**
- 3. Hat der Mieter einen Mangel der Mietsache bewiesen, obliegt dem Vermieter bei einer Mängelbeseitigungsklage nach der sog. Gefahrkreistheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist. Der Vermieter muss also den Beweis führen, dass aus technisch-handwerklicher Sicht auszuschließen ist, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch ein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist, da erst dann von der Vermutung ausgegangen werden kann, dass die Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache jedenfalls in erster Linie in dem unsorgfältigen und deshalb schuldhaften Verhalten des Mieters bei der Belüftung oder Beheizung der Räume hat.**
- 4. Für die Mangelhaftigkeit und die damit verbundene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit spielt es noch keine Rolle, ob der Mieter den Mangel möglicherweise mitverursacht hat. Mehrere für einen Mangel kausale Ursachen sind vielmehr erst im Rahmen der Bemessung der Minderungsquote nach dem Rechtsgedanken des § 254 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen.**
- 5. Das Gebäude ist daher mangelhaft, wenn nur durch übermäßiges und unwirtschaftlich heißes Heizen und Lüften Feuchtigkeitsschäden vermieden werden. Die klimatische Beschaffenheit der Mieträume muss so gestaltet sein, dass sie mit normalen Mitteln auf einem üblichen Niveau von ca. 55 % relativer Luftfeuchte gehalten werden können, ohne dass sich z.B. Schimmel bildet. Dazu muss zwei Mal tägliches Stoßlüften von ca. zehn Minuten bei einer Innentemperatur von – bis auf das Schlafzimmer – durchschnittlich 20° C ausreichen.**
- 6. Mangels anderweitiger Vereinbarung ist es für den Mieter unzumutbar, große Möbelstücke von der Wand abzurücken oder an bestimmten Wänden überhaupt keine Möbelstücke aufstellen zu dürfen. Entsteht**

durch das mangelnde Abrücken der Möbel von den Wänden dahinter Schimmelpilz, ist ein Mangel der Mietsache nur dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages auf die Notwendigkeit des Abrückens hingewiesen hat.

- 7. Die Abweichung der Istbeschaffenheit von der vertraglich vorausgesetzten Sollbeschaffenheit muss zwar die Tauglichkeit zu dem von den Vertragspartnern vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Auf die tatsächliche Beeinträchtigung des Gebrauchs des Mieters kommt es nach der Rechtsprechung des BGH jedoch nicht an (BGH, Urteil vom 29. Oktober 1986, VIII ZR 144/85, NJW 1987, 432; Urteil vom 04. Mai 2005, XII ZR 254/01, 2005, 2152).**
- 8. Dem Mieter steht wegen Mietmängel kein Zurückbehaltungsrecht aus § 320 Abs. 1 BGB an der vertraglich vereinbarten Miete zu, wenn er gleichzeitig einen Kostenvorschuss für diesen Mangel begehrt, der ihm vom Gericht zuerkannt wurde.**
- 9. Das Recht des Vermieters, zu bestimmen, welcher Sanierungsweg gewählt wird, verliert er, wenn der Mieter nach entsprechender In-Verzug-Setzung einen Vorschuss verlangt. Sodann bestimmt der Mieter im Rahmen des objektiv erforderlichen den Sanierungsweg.**

LG Lübeck, Urteil vom 17.11.2017; Az.: 14 S 107/17

Tenor:

Unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten wird auf die Berufung des Klägers – unter ihrer Zurückweisung im Übrigen – das am 07. April 2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Reinbek, 13 C 682/14, abgeändert.

Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 bis September 2016 die monatliche Bruttomiete aus dem Mietvertrag vom 17. Dezember 1986 über die Wohnung im dritten Obergeschoss rechts des Hauses Weißdornweg 6 b in 21509 Glinde von zurzeit monatlich 620,00 € um 20 %, also 124,00 €, zu mindern

aufgrund folgender an den in den anliegenden Skizzen näher bezeichneten Wänden:

-Wohnzimmer: Schimmel in der Raumecke der beiden Außenwände vom Fußboden bis ca. 1,70 m Höhe, 4-5 cm breit,

-Kinderzimmer: Fleckenbildung links und rechts der Fensterlaibungen jeweils bis zur Höhe von 30 cm sowie Flecken im Fenstersturzbereich; Flecken im Übergangsbereich zwischen Oberlicht und Wand; Flecken an der Deckenunterseite oberhalb des linken Fensterelementes; Schimmel in der Raumecke der Außenwände,

-Schlafzimmer: Flecken sowie dunkle Spots auf der Raufaser wandseitig im oberen Bereich auf einer Länge von 40 cm,

-Küche: Flecken im Bereich des Übergangs der Fensterlaibungen in die Wand Nr. 3 bis zur Höhe von 40 cm oberhalb der Oberkante,

-Bad: Fleckenbildung im Laibungsbereich des Fensters in Wand Nummer mit einer Breite bis zu 7 cm sowie in der Raumecke Wand 3/Wand 4 unterhalb der Decke eine Fleckenbildung auf einer Länge von ca. 20 cm

sowie

Gefahr von Schimmelpilzbildung in den Monaten Oktober bis März eines jeden Jahres aufgrund geometrischer Wärmebrücken an den Außenwänden, den Außenwandecken sowie Fensterlaibungen trotz eines zweimal täglich vorgenommenen Stoßlüftens in den Zimmern von fünf bis zehn Minuten und der Schlafzimmer und von mindestens +20° C in allen übrigen Räumen.

Es wird festgestellt, dass der Kläger weiter berechtigt ist, seit Oktober 2016 die monatliche Bruttomiete aus dem oben bezeichneten Mietvertrag von zurzeit monatlich 620,00 € um 20 %, also 124,00 €, zu mindern aufgrund folgender an den in den anliegenden Skizzen näher bezeichneten Wänden:

Schimmelpilzbefalls und Feuchtigkeit im Wohnzimmer im Eckwandbereich, im Kinderzimmer im Außenwandbereich sowie im Bereich der Decke, in der Abstellkammer im Bereich des Rohres sowie der Gefahr von Schimmelpilzbildung in den Monaten Oktober bis März eines Jahres aufgrund geometrischer Wärmebrücken an den Außenwänden, den Außenwandecken sowie Fensterlaibungen trotz eines zweimal täglich vorgenommenen Stoßlüftens in den Zimmern von fünf bis zehn Minuten und der Einhaltung einer Innentemperatur in der Wohnung von mindestens +16° C im Schlafzimmer und von mindestens +20° C in allen übrigen Räumen.

Es wird ferner festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 20 % der Bruttomiete aus dem oben bezeichneten Mietvertrag in Höhe von 620,00 €, also 124,00 €, seit Februar 2014, höchstens aber 3.720,00 € bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen aufgrund folgender Mängel in der Wohnung im dritten Obergeschoss rechts des Hauses Weißdornweg 6 b in 21509 Glinde:

Schimmelpilzbefall im Wohnzimmer in der Raumecke der beiden Außenwände, im Kinderzimmer im Bereich der Fensterlaibungen, im Fenstersturzsbereich sowie in der Raumecke der beiden Außenwände und an der Deckenunterseite oberhalb des linken Fensterelements; Schimmel im Schlafzimmer wandseitig im oberen Bereich, in der Küche im Übergangsbereich des Fensters zur Wand, im Badezimmer im Laibungsbereich des Fensters

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 12.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. seit dem 18. April 2015 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Bezeichnungen der Wände in Räumen:

Die Begehung der Räumlichkeiten erfolgte unter Bezeichnung der einzelnen Wände entsprechend nachstehender Skizze, im Uhrzeigersinn, von der Zugangstür ausgehend.

Tatbestand:

I.

Der Kläger macht gegen die Beklagte Ansprüche wegen einer von ihm behaupteten Mangelhaftigkeit einer Mietwohnung geltend.

Die Parteien sind durch Mietvertrag vom 17. Dezember 1986 über die Wohnung im dritten Obergeschoss rechts des Hauses verbunden. Die zuletzt von dem Kläger als Mieter geschuldete Kostenmiete beträgt 620,00 € brutto. Wegen des genauen Inhalts wird auf den zur Akte gereichten Mietvertrag Bezug genommen (Anlage K1, Bl. 7 ff. d.A.)

Mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 17. Januar und 24. Januar 2014 zeigte der Kläger gegenüber der Beklagten an, dass der rechte Heizkörper im Wohnzimmer im unteren Bereich nur lauwarm würde, sowie Schimmelbefall in folgenden Bereichen:

-im Wohnzimmer in der hinteren Wanddecke,

-im Kinderzimmer um die Fensterlaibung des rechten Fensters, an der Außenwand links und unterhalb des linken Klappfensters.

-in der Küche im Bereich des Fensters,

-im Bad im Laibungsbereich des Fensters und an der Zimmerdecke im oberen rechten Bereich.

Ferner zeigte der Kläger der Beklagten in den Schreiben an, es sei teilweise Feuchtigkeit in den Wänden und Fensterbereichen, insbesondere im Kinderzimmer im Fensterbereich unten rechts, im Laibungsbereich des Schlafzimmerfensters im unteren Bereich, im Fensterlaibungsbereich der Küche, im unteren rechten Fensterbereich im Badezimmer, vorhanden. Der Kläger forderte die Beklagte in dem Schreiben zur Beseitigung der angezeigten Mängel unter Fristsetzung bis zum 31. Januar 2014 auf. Wegen des genauen Inhalts des Schreibens wird auf die Anlagen K2 (Blatt 21, 22 d.A.) und K3 (Bl. 23, 24 d.A.) Bezug genommen. Der Kläger betrieb mit Antrag vom 10. Februar 2014 als Antragsteller ein selbstständiges Beweisverfahren gegen die Beklagte als Antragsgegnerin, das vor dem Amtsgericht Reinbek unter dem Az. 13 H 3/14 geführt wurde. In dem selbstständigen Beweisverfahren erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. H. ein schriftliches Gutachten unter dem 30. Juni 2014 sowie zwei Ergänzungsgutachten unter dem 30. September 2014 und dem 12. Januar 2015. Wegen des Inhalts der Gutachten wird auf das Hauptgutachten und die Ergänzungsgutachten der Akten des beigezogenen Beweisverfahrens 13 H 3/14 (Blatt 207 a-402, 431-447 und 471-479 d. BA) Bezug genommen.

Der Kläger hat behauptet, die von ihm bewohnte Wohnung weise an der Außenwand, insbesondere im Bereich der hinteren rechten Wandecke, bis zu einer Höhe von 1,50 m Schimmelbefall auf. Im Kinderzimmer befinde sich Schimmel um die Fensterlaibung des rechten Fensters herum sowohl zur linken als auch zur rechten Seite, ferner an der Außenwandecke links und unterhalb des Klappfensters; zudem seien an den Wänden im Kinderzimmer stellenweise Feuchtigkeitswerte zwischen 90 und 92 Digits messbar gewesen. Auch im Schlafzimmer seien im Wandbereich Feuchtigkeitswerte zwischen 70 und 88 Digits messbar gewesen. In der Küche sei im Bereich des Fensters Schimmelpilzbefall vorhanden. Im Fensterlaibungsbereich links sei Nässe mit über 90 Digits messbar gewesen. Im Badezimmer befinde sich an der Zimmerdecke oben rechts Schimmelpilzbefall. Auch dort sei Nässe mit um die 90 Digits messbar. Der Kläger ist der Ansicht gewesen, die Wohnung sei mangelhaft. Es sei ihm insbesondere nicht zuzumuten, derart viel zu lüften, wie es notwendig wäre, um das Auftreten von Schimmelpilzbefall in seiner Wohnung zu vermeiden. Der Kläger hat behauptet, die Ursache der von ihm behauptete Feuchtigkeit und Schimmelpilzes an den Wand- und Deckenbereichen habe seine Ursache in einer unzureichenden Dämmung der Außenwände des Gebäudes. Er ist der Ansicht gewesen, die Ursache der von ihm behaupteten Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefalls habe jedenfalls die Beklagte zu vertreten. Ferner hat er behauptet, in der Wohnung existierten Wärmebrücken, deren Existenz allein – unabhängig von einer konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung – einen Mangel darstellen würden. Er hat behauptet, zur Beseitigung der Ursache des behaupteten Schimmelpilzbefalls und der in den Wänden vorhandenen Feuchtigkeit sei eine Innendämmung sämtlicher Außenwände seiner Wohnung erforderlich. Die voraussichtlichen Kosten hierfür würden sich auf 12.000,00 € brutto belaufen.

Der Kläger hatte mit seiner Klagschrift vom 01. August 2014, der Beklagten zugestellt am 27. August 2014, Klage erhoben. Mit Schriftsatz vom 02. März 2015, eingegangen beim Gericht am 03. März 2015, und durch das Gericht zur Post gegeben am 14. April 2015, hat der Kläger seine Klage um einen Zahlungsantrag in Höhe von 12.000,00 € erweitert.

Nachdem die Beklagte im September 2016 an den Fenstern der Wohnung Leisten in einer Stärke von ca. 1-2 cm anbringen ließ und der Kläger ebenfalls im September 2016 versucht hatte, den Schimmel oberflächlich und zunächst vorläufig zu beseitigen und entsprechend nachstrich, wobei sich im Kinderzimmer wieder Schimmelpilz im Wandbereich bildete, im Bereich des Wohnzimmers sich nach wie vor Schimmelpilz in den Eckwänden befand, und im Abstellraum an dem Durchgangsrohr Schimmelpilz vorhanden war, hat er mit am 07. Februar 2017 beim Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz vom 06. Februar 2017 (Bl. 284-297 d.A.) bestritten, dass die von der Beklagte veranlassten Arbeiten zu einer vollständigen und ordnungsgemäßen Mängelbeseitigung geführt haben und seinen Klageantrag erneut verändert.

Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht vom 24. Februar 2017 (Bl. 313-314 d.A.) sodann beantragt, festzustellen,

1. dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 bis September 2016 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 20 %, also 124,00 €, zu mindern,
2. dass der Kläger ferner berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 40 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 248,00 €, seit

Februar 2014 bis September 2016 bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen, aber nicht mehr als 3.720,00 €, aufgrund folgender Mängel: Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeit im Wohnzimmer sowie im Kinderzimmer im Bereich der Außenwand sowie der Fenster, im Schlafzimmer im Laibungsbereich des Fensters, in der Küche im Bereich des Fensters, im Badezimmer im Bereich des Fensters im Laibungsbereich sowie im Bereich der Zimmerdecke oben rechts am Fenster sowie Wärmebrücken, die insbesondere bei einer Außentemperatur von -5° C und einer Luftfeuchte in der Wohnung von 50 % und einer Innentemperatur in der Wohnung von +20° C zu einer Schimmelpilzgefahr führen, insbesondere im Bereich der Fensteranschlüsse der Fenster und der Balkontür in der Wohnung sowie im Bereich der Zimmerdecken und Außenwände,

3. dass der Kläger weiter berechtigt ist, seit Oktober 2016 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 20 %, also 124,00 €, zu mindern,

4. dass der Kläger ferner berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 40 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 248,00 €, seit Oktober 2016 bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen, aber nicht mehr als 3.720,00 €, aufgrund folgender Mängel: Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeit im Wohnzimmer im Eckwandbereich, im Kinderzimmer im Außenwandbereich sowie im Bereich der Decke, in der Abstellkammer im Bereich des Rohres sowie Wärmebrücken, die insbesondere bei einer Außentemperatur von -5° C und einer Luftfeuchte in der Wohnung von 50 % und einer Innentemperatur in der Wohnung von +20° C zu einer Schimmelpilzgefahr führen, insbesondere im Bereich der Fensteranschlüsse der Fenster und der Balkontür in der Wohnung sowie im Bereich der Zimmerdecken und Außenwände.”

5. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 12.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat behauptet, soweit in der Wohnung in den Wand- oder Deckenbereichen Feuchtigkeit messbar oder Schimmelbefall vorhanden sein sollte, könne die Ursache hierfür nicht auf eine bauseitige Beschaffenheit des Hauses bzw. der Wohnung zurückgeführt werden. Sie ist der Auffassung gewesen, sie habe eine Feuchtigkeit oder Schimmelbefall an den Wänden und Decken jedenfalls nicht zu vertreten. Sie hat behauptet, eine eventuelle Feuchtigkeit oder ein Schimmelpilzbefall beruhe darauf, dass der Kläger die Wohnung nur unzureichend beheizen und lüften würde. Insbesondere während Zeiten der Abwesenheit des Klägers werde die Wohnung nicht beheizt. Das Amtsgericht hat die Akten des zwischen den Parteien geführten selbstständigen Beweisverfahrens 13 H 3/14 beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht, insbesondere das darin erstattete Gutachten vom 30. Juni 2014 (Bl. 207 a-402 d. BA) sowie das 1. und 2. Ergänzungsgutachten vom 30. September 2014 (Bl. 431-447 d. BA) und vom 12. Januar 2015 (Bl. 471-476 d. BA). Wegen des Inhalts der Sachverständigengutachten wird auf das Hauptgutachten vom 30. Juni 2014 (Bl. 207 a-402 d. BA) sowie das 1. und 2. Ergänzungsgutachten vom 30. September 2014 (Bl. 431-447 d. BA) und vom 12. Januar 2015 (Bl. 471-476 d. BA) Bezug

genommen. Neben der Beiziehung des selbstständigen Beweisverfahrens 13 H 3/14 und Verwertung der darin enthaltenen drei Gutachten hat das Amtsgericht Beweis erhoben durch Anhörung des Sachverständigen Dipl.-Ing. H. im Termin am 19. April 2016. Wegen des Inhalts der Anhörung wird auf das Sitzungsprotokoll vom 19. April 2016 (Bl. 252 ff. d.A.) Bezug genommen.

In den Tatbestand seiner Entscheidung hat das Amtsgericht folgenden Klageantrag aufgenommen:

“Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 20 %, also 124,00 €, zu mindern;

2. festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 40 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 248,00 € seit Februar 2014 bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen aufgrund folgender Mängel:

Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeit im Wohnzimmer sowie im Kinderzimmer im Bereich der Außenwand sowie der Fenster, im Schlafzimmer im Laibungsbereich des Fensters, in der Küche im Bereich des Fensters, im Badezimmer im Bereich des Fensters im Laibungsbereich sowie im Bereich der Zimmerdecke oben rechts am Fenster sowie Wärmebrücken, die insbesondere bei einer Außentemperatur von -5° C und einer Luftfeuchte in der Wohnung von 50 % und einer Innenraumtemperatur in der Wohnung von +20° C zu einer Schimmelpilzgefahr führen, insbesondere im Bereich der Fensteranschlüsse der Fenster und der Balkontür in der Wohnung sowie im Bereich der Zimmerdecken und Außenwände;

3. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 12.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.”

Das Amtsgericht hat auf der Grundlage dieses Klageantrages die Klage mit dem angefochtenen Urteil, auf welches wegen der näheren Einzelheiten einschließlich der darin enthaltenen Verweisungen Bezug genommen wird, mit folgendem Tenor zum Teil stattgegeben:

“1. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 10 %, also 62,00 €, zu mindern.

2. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 20 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 124,00 €, seit Februar 2014, höchstens aber 3.720,00 € bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen aufgrund folgender Mängel:

Schimmelpilzbefall im Wohnzimmer in der Raumecke der beiden Außenwände, im Kinderzimmer im Bereich der Fensterlaibungen, im Fenstersturzsbereich sowie in der Raumecke der beiden Außenwände und an der Deckenunterseite oberhalb des

linken Fensterelements; Schimmel im Schlafzimmer wandseitig im oberen Bereich, in der Küche im Übergangsbereich des Fensters zur Wand, im Badezimmer im Laibungsbereich des Fensters

3. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 12.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 18. April 2015 zu zahlen.

4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger 23 Prozent und die Beklagte 77 Prozent zu tragen.”

Gegen dieses seinem Prozessbevollmächtigten am 10. April 2017 zugestellte Urteil hat der Kläger mit am 02. Mai 2017 bei dem Landgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese aufgrund antragsgemäß bis zum 13. Juli 2017 verlängerter Frist mit am 06. Juli 2017 eingegangenen Schriftsatz begründet. Die Beklagte hat gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 13. April 2017 zugestellte Urteil mit am 09. Mai 2017 bei dem Landgericht eingegangenen Schriftsatz ebenfalls Berufung eingelegt und diese mit am 06. Juni 2017 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Mit seiner Berufung macht der Kläger geltend, dass das Amtsgericht zu Unrecht insgesamt nur eine Minderungsquote von 10 % zuerkannt habe. Selbst auf der Grundlage der Ausführungen des Amtsgerichts, wonach die Beklagte für die Schimmelpilzbildung an den Außenwänden und nicht für die übrigen Schimmelpilzbildungen in der Wohnung verantwortlich sei, wäre eine Minderungsquote von 20 % gerechtfertigt. Das Amtsgericht habe darüber hinaus zu Unrecht den Schimmelpilzbefall im Abstellraum sowie im Bereich der Innenwand des Bades seiner Verursachungssphäre zugeordnet. Dabei seien die weiteren Bereiche (Abstellraum, Bad) sowie die Problematik der Gefahr der Schimmelpilzbildung im Bereich der Außenwände noch ausgeklammert. Der Sachverständige H. habe in seinem Ausgangsgutachten deutlich gemacht, dass vor dem Hintergrund der Sphärentheorie des BGH jeweils deutlich eine Allein- bzw. Mitverursachung beim Vermieter zu sehen sei. Dies beziehe sich auf die Schimmelpilzbildung in sämtlichen Räumen. Auf die Ausführungen im Gutachten auf S. 94 ff. werde verwiesen. Allein in der Küche habe der Sachverständige ein nutzerspezifisches Heizverhalten mit einer Verursachungsquote von 10 % als Wahrscheinlichkeit, das Lüftungsverhalten im Übrigen in allen Räumen als korrekt angesehen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts widerspreche sich das Gutachten des Sachverständigen auch nicht mit seinen Ausführungen im Anhörungstermin. Der Sachverständige habe ferner festgestellt, dass von einer Unterbeheizung des Schlafzimmers letztlich nur dann die Rede sein könne, wenn man von Normwerten von mindestens 18°-20° C ausgehe, die im Schlafzimmer für die Beheizung notwendig seien. Es müsse nicht weiter ausgeführt werden, dass es derartiger Normwerte gerade nicht bedürfe. Für das Schlafzimmer sei mittlerweile ganz herrschender Auffassung, dass Gradzahlen von 16°-17° C erreicht werden dürften, mehr Grad jedoch nicht. Von einer Unterbeheizung sei dann eben gerade nicht auszugehen. Hier sei es bereits falsch, wenn das Gericht meine, es wäre nicht zu einer Schimmelpilzbildung gekommen, wären Lüftungsintervalle eingehalten worden. Dies beziehe sich nicht auf die Problembereiche, wo von außen Feuchtigkeit eindringe. Bereits hier seien die Feststellungen im angefochtenen Urteil undifferenziert. Sofern das Amtsgericht meine, der Sachverständige hätte ausgeführt, dass beim Einhalten der Lüftungsintervalle es nicht zu einer

Schimmelpilzbildung gekommen wäre, so wolle das Gericht offenbar auf die Ausführung auf S. 4 des Protokolls abstellen. Dort habe der Sachverständige gesagt, dass letztlich eine Luftfeuchtigkeit von 40 % hätte eingehalten werden müssen. Nun sei ein Mieter jedoch keineswegs verpflichtet, eine Luftfeuchtigkeit von 40 % einzuhalten. Er sei auch nicht verpflichtet, die Luftfeuchtigkeit entsprechend zu überwachen. All dies entspreche ebenfalls der ganz herrschenden Meinung, im Übrigen auch der Auffassung des Landgerichts. Falsch sei auch die Berechnung des Gerichts im Urteil, ein bis zu dreimaliges Stoßlüften in der Mietwohnung von über jeweils zehn Minuten wäre notwendig gewesen, um Schimmelpilzbildung zu vermeiden. Der Sachverständige habe vielmehr festgestellt, dass ein Stoßlüften von drei Mal 17 Minuten am Tag, insgesamt also 51 Minuten am Tag, notwendig wäre, um u.U. Schimmelpilzbildung zu vermeiden. Bereits hier sei die Beweiswürdigung des Gerichts wiederum fehlerhaft. Auch die weiteren Ausführungen auf S. 8 zu der Schimmelpilzgefahr bei Wärmebrücken seien unrichtig. Er habe erstinstanzlich ausführlich vorgetragen worden, warum die vertragsgemäße Nutzung der Außenwände zu einer Schimmelpilzgefahr führe. Falsch seien die Ausführungen im angefochtenen Urteil auf S. 9, wenn das Gericht meine, bis auf das Wohnzimmer habe man keine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit, die übrigen Wände der Wohnung betreffend, feststellen können. Im Hinblick auf das Zurückbehaltungsrecht würden die obigen Ausführungen entsprechend geltend. Das Amtsgericht habe allerdings übersehen, dass in dem Antrag, der auch im Protokoll in der letzten mündlichen Verhandlung gestellt worden sei, nämlich vom 06. Februar 2017, sehr wohl eine entsprechende Begrenzung des Zurückbehaltungsrechts geltend gemacht worden sei, nämlich in Höhe von 3.720,00 €. Das Amtsgericht führe zu Unrecht aus, eine solche Begrenzung sei nicht vorgenommen worden, wo das Amtsgericht von einer fehlenden zeitlichen Begrenzung spreche.

Der Kläger beantragt, unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Reinbek die Beklagte zu verurteilen:

1. dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 bis September 2016 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 20 %, also 124,00 €, zu mindern,
2. dass der Kläger ferner berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 40 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 248,00 €, seit Februar 2014 bis September 2016 bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen, aber nicht mehr als 3.720,00 €, aufgrund folgender Mängel: Schimmelpilzbefall und Feuchtigkeit im Wohnzimmer sowie Kinderzimmer im Bereich der Außenwand sowie der Fenster, im Schlafzimmer im Laibungsbereich des Fensters, in der Küche im Bereich des Fensters, im Badezimmer im Bereich des Fensters im Laibungsbereich sowie im Bereich der Zimmerdecke oben rechts am Fenster sowie Wärmebrücken, die insbesondere bei einer Außentemperatur von -5° C und einer Luftfeuchte in der Wohnung von 50 % und einer Innentemperatur in der Wohnung von +20° C zu einer Schimmelpilzgefahr führen, insbesondere im Bereich der Fensteranschlüsse der Fenster und der Balkontür in der Wohnung sowie im Bereich der Zimmerdecken und Außenwände,
3. dass der Kläger weiter berechtigt ist, seit Oktober 2016 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jedenfalls 20 %, also 124,00 €, zu mindern,

4. dass der Kläger ferner berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 40 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 248,00 €, seit Oktober 2016 bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen, aber nicht mehr als 3.720,00 €, aufgrund folgender Mängel: Schimmelpilzbefalls und Feuchtigkeit im Wohnzimmer im Eckwandbereich, im Kinderzimmer im Außenwandbereich sowie im Bereich der Decke, in der Abstellkammer im Bereich des Rohres sowie Wärmebrücken, die insbesondere bei einer Außentemperatur von -5° C und einer Luftfeuchte in der Wohnung von 50 % und einer Innentemperatur in der Wohnung von +20° C zu einer Schimmelpilzgefahr führen, insbesondere im Bereich der Fensteranschlüsse der Fenster und der Balkontür in der Wohnung sowie im Bereich der Zimmerdecken und Außenwände.

5. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 12.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 18. April 2015 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt, die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Mit ihrer Berufung beantragt die Beklagte, das Urteil des Amtsgerichts Reinbek vom 07. April 2017, Az. 13 C 682/14, wird teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, seit Februar 2014 die monatliche Bruttomiete von zurzeit monatlich 620,00 € um jeweils 10 %, also 62,00 €, zu mindern.

2. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, monatlich ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe von 20 % der Bruttomiete in Höhe von 620,00 €, also 124,00 €, seit Februar 2014, höchstens aber 3.720,00 € bis zur dauerhaften und fachgerechten Beseitigung der Mängel oder bis zum Ende des Mietverhältnisses (falls die Mängel nicht beseitigt werden), geltend zu machen aufgrund folgender Mängel: Schimmelpilzbefall im Wohnzimmer in der Raumecke der beiden Außenwände, im Kinderzimmer im Bereich der Fensterlaibungen, im Fenstersturzbereich sowie in der Raumecke der beiden Außenwände und an der Deckenunterseite oberhalb des linken Fensterelements; Schimmel im Schlafzimmer wandseitig im oberen Bereich, in der Küche im Übergangsbereich des Fensters zur Wand, im Badezimmer im Laibungsbereich des Fensters.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz trägt der Kläger zu 66 %, die Beklagte zu 34 %; die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger beantragt, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Mit ihrer Berufung wendet sich die Beklagte nur gegen den Urteilsausspruch zu Ziffer 3. (Verurteilung zur Vorschusszahlung). Sie trägt hierzu vor, dass der Kläger entgegen der Auffassung des Amtsgerichts keinen Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses von 12.000,00 € habe. Es sei richtig, dass der Sachverständige H. die Kosten für eine Innendämmung mit 12.000,00 € berechnet habe. Es möge auch sein, dass dieser Betrag für die vollständige Beseitigung des Schimmelpilzes

erforderlich und angemessen sei, wenn die Außenwände der Wohnung des Klägers von innen gedämmt werden. Gleichwohl habe der Kläger im Rechtsverhältnis zu ihr gar keinen Anspruch auf eine Innendämmung der Außenwände. Soweit das Amtsgericht sie zur Zahlung eines Kostenvorschusses von 12.000,00 € verurteilt habe, sei die Berufung bereits deshalb begründet, da mit dem Urteilstenor zu Ziffer 3. nicht umfasst sei, zu welchem Zwecke der Betrag zielgerichtet einzusetzen und wann konkret der Betrag von ihr an den Kläger zu zahlen sei. Nach dem Urteil des Amtsgerichtes wäre der Kläger in der Lage gewesen, den Betrag von 12.000,00 € beliebig von ihr (notfalls im Wege der Zwangsvollstreckung) einzufordern und zu verwenden. Dies widerspreche Sinn und Inhalt des in der Rechtsprechung fortentwickelten Anspruches auf Zahlung eines Kostenvorschusses. Darüber hinaus sei überhaupt nicht nachzuvollziehen, warum sie verpflichtet sein solle, auf den ausgeurteilten Kostenvorschuss Zinsen zu zahlen. Bei dem Kostenvorschuss handelte es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch des Mieters, sondern um einen Betrag, den der Mieter zielgerichtet für die Beseitigung eines Mangels einzusetzen habe. Der Vorschussanspruch des Mieters sei von der Rechtsprechung aus Billigkeitserwägungen geschaffen worden und könne zugunsten des Vermieters ausgeschlossen sein. Der Anspruch bestehe nur, wenn der Vermieter eine Pflicht zur Mängelbeseitigung habe, mit der Beseitigung des Mangels im Verzug sei und der Vermieter nicht ein tatsächliches Angebot zur Mängelbeseitigung unterbreite habe. Schlussendlich habe der Mieter keinen Vorschussanspruch nach eigener Wahl, wenn mehrere Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung bestünden. Um die Gefahr des Schimmelpilzbefalls in den Bereichen, in denen es zum Befall von Schimmelpilz in der Wohnung gekommen sei, nur hierauf komme es entscheidungserheblich an, nachhaltig zu vermeiden, gebe es mehrere Sanierungsmöglichkeiten (Außendämmung, Innendämmung, Verlegung von Heizschlangen an den Außenwänden). Die Wahl des Sanierungsweges, d.h. auf weiche Weise der Vermieter einen Mangel zu beseitigen beabsichtige oder verpflichtet sei, obliege grundsätzlich diesem. Der Mieter habe lediglich einen Anspruch auf vollständige Beseitigung eines Mietmangels sowie uneingeschränkter Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts. Auf welche Weise die Gebrauchstauglichkeit vollumfänglich herzustellen sei, wenn ein Mangel vorliege, habe allein der Eigentümer des Mietobjekts zu bestimmen. Die Gefahr von Schimmelpilzbildung in den hier interessierenden Bereichen könnten durch das Verlegen von Heizschlangen vollständig vermieden werden, das gelte auch für möblierte Außenwände. Diese Tatsache habe der Sachverständige Dr. N. in einem Parallelverfahren aus fachmännischer Sicht nachvollziehbar erläutert. Durch die Heizschlange komme es an der möblierten Außenwand zu einer positiven Veränderung der thermischen Verhältnisse zwischen Möbel und Wand. Es steige erwärmte Luft von dem Heizungsrohr auf. Hierdurch werde vermieden, dass sich die Außenwände derartig abkühlen, dass Schimmelpilz entstehen könne. Das Landgericht Lübeck habe in seinem Parallelverfahren das Verlegen einer Heizschlange als vollständige fachmännische Schadensbeseitigung ausdrücklich anerkannt. Die Kosten für das Verlegen einer Heizschlange würden pro Raum ungefähr 300,00 € bis 500,00 € betragen. Diese Kosten habe der Sachverständige N. ebenfalls in dem erwähnten Parallelverfahren ermittelt. Wenn die Beklagte in allen betroffenen Räumen derartige Heizschlangen an Außenwänden – wenn diese überhaupt möbliert werden – installieren würde, wäre mit Kosten in Höhe von max. 1.500,00 € zu rechnen. Dieser Betrag liege deutlich unterhalb der Kosten, die für eine Innendämmung zu veranschlagen wären. Mithin sei die Beklagte als Vermieter berechtigt, diesen Sanierungsweg zu wählen. Der Kläger sei nicht berechtigt, diesen Sanierungsweg abzulehnen, denn diese Maßnahmen würden ebenfalls zu einer vollständigen Beseitigung von Schimmel, wie auch der Gefahr neuer Schimmelpilzbildung in der Zukunft führen. Die Beklagte hätte demnach allenfalls zur Zahlung eines zweckgebundenen Kostenvorschusses von 2.000,00 € ohne

Zinsen verurteilt werden dürfen. Dem Kläger stehe allerdings überhaupt kein Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses zu, denn sie habe die Beseitigung der im Gutachten H. erwähnten Mängel angeboten, dies mit Schreiben vom 27. August 2014, 11. September 2014, 11. Dezember 2015 sowie 13. Mai 2016 (Anlage B2 und B3, Bl. 379-382 d.A.). Es sollte sodann unstreitig sein, dass ein Fachunternehmen sämtliche betroffenen Fensteranschlussbereiche der Wohnung des Klägers nachgearbeitet und die von dem Sachverständigen H. festgestellten Mängel vollständig beseitigt habe, dies am 21. März 2016. Die Arbeiten seien durch die Fa. Harms ausgeführt worden. Der Schacht in der Abstellkammer sei durch ein Fachunternehmen am 01. Juli 2016 verschlossen und gestrichen worden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Anlagen Bezug genommen.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch ergänzende persönliche Anhörung des Sachverständigen H.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 03. November 2017 (Bl. 446-451 d.A.) Bezug genommen.

Die Akte des selbstständigen Beweisverfahrens vor dem Amtsgericht Eutin, 13 H 3/14, ist beigezogen und Gegenstand der mündlichen Kammerverhandlung gewesen. Wegen des Inhalts der darin enthaltenen Sachverständigengutachten wird auf das Hauptgutachten vom 30. Juni 2014 (Bl. 207 a-402 d. BA) sowie das 1. und 2. Ergänzungsgutachten vom 30. September 2014 (Bl. 431-447 d. BA) und vom 12. Januar 2015 (Bl. 471-476 d. BA) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist zum Teil begründet (1.). Hingegen bleibt die Berufung der Beklagten in der Sache ohne Erfolg (2.).

1. Das Rechtsmittel des Klägers führt zu einer teilweisen Abänderung der angegriffenen Entscheidung.

a) In den mit der Berufung gestellten Anträgen liegt jedenfalls eine gem. § 533 ZPO zulässige Klageänderung. Insoweit hat das Amtsgericht die mit Schriftsatz des Klägers vom 06. Februar 2017 (Bl. 284 ff. d.A.) teilweise modifizierten Klageanträge, die auch in der letzten mündlichen Verhandlung gestellt worden sind, nicht zutreffend in dem Tatbestand seiner Entscheidung, der gem. § 314 ZPO von der Kammer zugrunde zu legen ist, wiedergegeben. Dass binnen der gesetzlichen Frist von zwei Wochen kein Tatbestandsberichtigungsantrag gem. § 320 ZPO und kein Antrag gem. § 321 ZPO auf Erlass eines Ergänzungsurteils gestellt wurde, ist letztlich unschädlich. Denn mit Ablauf der Frist fällt die Rechtshängigkeit des übergangenen Antrages rückwirkend weg, was sodann die Möglichkeit eröffnet unter den Voraussetzungen des § 533 ZPO die in I. Instanz übergangenen Anträge im Wege der Klageerweiterung bzw. Änderung in der Berufungsinstanz geltend zu machen (BGH, Urteil vom 20. Januar 2015, VI ZR 209/14, NJW 2015, 1286; Zöller/Vollkommer, ZPO, 31. Aufl., § 321 Rn. 8). Da der die Modifizierung der Anträge tragende Sachvortrag bereits in I. Instanz vorgebracht und zudem unstreitig war und die Klageänderung darüber hinaus als sachdienlich anzusehen

ist, sind die Voraussetzungen hierfür im Streitfall gegeben. Mit Schriftsatz vom 06. Februar 2017 (Bl. 284 ff. d.A.) hat der Kläger bereits in I. Instanz vorgetragen, dass durch seinen Prozessbevollmächtigten unter dem 03. Februar 2017 festgestellt worden sei, dass die Beklagte über beauftragte Maler an den Fenstern Leisten in einer Stärke von ca. 1-2 cm um die Fensterlaibung angebracht habe, was für nahezu alle Fenster der Wohnung gelte.

b) Der Berufungsantrag zu 1. ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

aa) Der auf die Feststellung der Minderungsberechtigung in dem Zeitraum von Februar 2014 bis September 2016 gerichtete Klageantrag zu 1. ist zunächst entsprechend §§ 133, 157 BGB dahin auszulegen, dass der Kläger die Minderungsquote von 20 % nicht nur als Mindestquote begehrt, da der Antrag sonst in Ermangelung ausreichender Bestimmtheit i.S.v. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO unzulässig wäre (vgl. KG, Urteil vom 14. Februar 2002, 8 U 8203/00. GE 2002, 666; AG Fürth, Urteil vom 17. Oktober 2006, 310 C 1727/06, WM 2007, 317).

Da der Klägervertreter in der Kammerverhandlung vom 03. November 2017 klar gestellt hat, dass die in seinem Berufungsantrag zu 1. und 2. genannten Mängel sich auf die von dem Sachverständigen H. in seinem Ausgangsgutachten festgestellten Mängel beziehen, konnte die Kammer insoweit im Tenor eine entsprechende Konkretisierung vornehmen.

bb) Der so verstandene Antrag ist auch begründet, weil dem Kläger ein Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB zusteht. Gem. § 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 Mangel der Mietsache ist nach dem subjektiven Fehlerbegriff dann anzunehmen, wenn die "Istbeschaffenheit" des Objektes von den nach dem Vertrag vereinbarten Erfordernissen, also von der "Sollbeschaffenheit" der Mietsache abweicht (BGH, Urteil vom 16. Februar 2000, XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714; Urteil vom 06. Oktober 2004, Urteil vom VIII ZR 355/03, 2005, 218; Urteil vom 04. Mai 2005, XII ZR 254/01, 2152; Urteil vom 21. September 2005, XII ZR 66/03, 2006, 899; Urteil vom 07. Juli 2010, VIII ZR 85/09, 2010, 3088; Urteil vom 15. Dezember 2010, XII ZR 132/09, 2011, 514; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, MietR, 12. Aufl., § 536 Rn. 19). In der Regel wird für die Bestimmung des Umfanges des vertragsgemäßen Gebrauchs die Verkehrsanschauung als Auslegungshilfe heranzuziehen sein (BGH, Urteil vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 152/12, NJW 2013, 6180; Urteil vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133). Daher muss in Zweifelsfällen anhand von Auslegungsregeln (§§ 133, 157, 242 BGB) unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben geprüft werden, was der Vermieter schuldet bzw. welchen Standard der Mieter aufgrund seines Vertrages vom Vermieter erwarten kann (BGH, Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O.). In diesem Zusammenhang ist für die Ermittlung des vertragsgemäßen Standards, soweit die Bauweise zu bewerten ist, grundsätzlich der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich (BGH, Urteil vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133; BGH, Urteil vom 17. Juni 2009, VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441; Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174). Er bestimmt den bei Vertragsschluss vereinbarten Gebäudestandard, der von einem redlichen Mieter nach der Verkehrsanschauung erwartet werden darf. Somit sind insbesondere das

Alter sowie die Art des Gebäudes zu berücksichtigen (LG Berlin, Urteil vom 14. März 2008, 63 S 316/07, GE 2008, 1053). Nach der Verkehrsanschauung darf der Mieter aber ohne besondere Absprache einen Mindeststandard erwarten, der den heutigen Maßstäben gerecht wird (BGH, Urteil vom 10. Februar 2010, VIII ZR 343/08, WuM 2010, 235; Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O. Rn. 23).

aaa) Nach den gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO von der Kammer zugrunde zu legenden Tatsachenfeststellungen I. Instanz, die das Amtsgericht in nicht zu beanstandender Weise auf der Grundlage des in dem selbstständigen Beweisverfahren 13 H 3/14 eingeholten schriftlichen Hauptgutachtens des Sachverständigen H. vom 30. Juni 2014 (Bl. 207 a-402 d.BA), dessen 1. Ergänzungsgutachten vom 30. September 2014 (Bl. 431-476 d.BA.), dessen 2. Ergänzungsgutachten vom 12. Januar 2015 (Bl. 471-476 d.BA.) sowie dessen mündlicher Erläuterung in dem Hauptsachverfahren in der Verhandlung des Amtsgerichts Reinbek vom 19. April 2016 (Bl. 253-259 d.A.) getroffen hat, befindet sich Schimmelpilz in der angemieteten Wohnung zumindest wie folgt:

-Wohnzimmer: Schimmel in der Raumecke der beiden Außenwände vom Fußboden bis ca. 1,70 m Höhe, 4-5 cm breit,

-Kinderzimmer: Fleckenbildung links und rechts der Fensterlaibungen jeweils bis zur Höhe von 30 cm sowie Flecken im Fenstersturzbereich; Flecken im Übergangsbereich zwischen Oberlicht und Wand; Flecken an der Deckenunterseite oberhalb des linken Fensterelementes; Schimmel in der Raumecke der Außenwände,

-Schlafzimmer: Flecken sowie dunkle Spots auf der Raufaser wandseitig im oberen Bereich auf einer Länge von 40 cm,

-Küche: Flecken im Bereich des Übergangs der Fensterlaibungen in die Wand Nr. 3 bis zur Höhe von 40 cm oberhalb der Oberkante,

-Bad: Fleckenbildung im Laibungsbereich des Fensters in Wand Nummer 3 mit einer Breite bis zu 7 cm,

-Abstellkammer: Fleckenbildung im Bereich der Raumecke Bd. 1 und Wand 2, dort an einem kreisrunden Deckenrundgang.

Diese Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzerscheinungen, deren Vorhandensein von den Parteien nicht mehr bezweifelt wird, stellen bzw. stellten in rechtlicher Hinsicht unabhängig von der zwischen den Parteien im Streit stehenden Frage nach deren Ursache einen Mietmangel i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB dar, da hierdurch die Eignung zum vertraglich vorgesehenen und geschuldeten Gebrauch beeinträchtigt wird bzw. wurde (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 5. Aufl., § 536 Rn. 47 m.w.N.). Der Umstand, dass die Wohnung den zur Zeit ihrer Errichtung geltenden DIN-Vorschriften entsprach und dass bei der Erstellung die Regeln der Baukunst eingehalten worden sind, steht der Annahme eines Mangels nicht entgegen (OLG Celle, Urteil vom 19. Juli 1984, 2 UH 1/84, WuM 1985, 9; LG Köln, Urteil vom 04. August 2005, 6 S 26/05, WuM 1990, 547; LG Flensburg, WuM 1991, 582 AG Wedding, Urteil vom 01. Juli 2011, 15a C 58/10, GE 2011, 1488; Blank/Börstinghaus a.a.O.). Für den geschuldeten Standard ist bei der Frage der bauseitigen Ursache von Schimmelbildungen nicht entscheidend, ob die zum Zeitpunkt der Errichtung des Mietobjekts oder des Vertragsschlusses gültigen

baurechtlichen Normen, insbesondere die damals gültigen DIN-Normen, eingehalten wurden (LG Bonn, Urteil vom 13. September 2012, 6 S 69/12, ZMR 2013, 534). Vielmehr kann der Mieter auch in Altbauwohnungen verlangen, dass die Wohnung schimmelfrei ist, selbst wenn die Wohnung entsprechend dem damaligen Baustandard errichtet wurde und zum Errichtungszeitpunkt die Ursachen der Entstehung von Schimmelbefall noch nicht hinreichend bekannt waren (LG Stuttgart, Beschluss vom 30. Januar 2013, 13 S 176/12). Ohne weitere vertragliche Vereinbarung muss auch eine Altbauwohnung zumindest über einen Mindeststandard des zeitgemäßen Wohnens verfügen (bezüglich Schimmelbildung: LG Berlin, Urteil vom 22. Februar 2013, 65 S 244/12). Eine von diesem Standard abweichende vertragliche Vereinbarung der Parteien liegt nicht vor (s.u.).

Die von dem Amtsgericht nicht zuerkannte Minderungsberechtigung hinsichtlich des Abstellraumes ist nicht Gegenstand des Berufungsantrags zu 1.. Dies ist aber anders hinsichtlich der Fleckenbildung an einer Wand des Bades. Insoweit ist die Tatsachenfeststellung, dass der Sachverständige weitere Feuchtigkeitsschäden nicht festgestellt habe, unvollständig im Sinne von § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO. Auf S. 19 seines Hauptgutachtens unter 5.1.7.7 hat der Sachverständige in der Raumecke Wand 3/Wand 4 unterhalb der Decke eine Fleckenbildung auf einer Länge von ca. 20 cm festgestellt.

bbb) Das Minderungsrecht des Klägers ist nicht gem. § 242 BGB ausgeschlossen. Mängelrechte des Mieters sind ausgeschlossen, wenn der Schaden bzw. der Mangel vom Mieter schuldhaft verursacht worden ist, namentlich durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten, was nicht die Frage nach dem Mangel selbst, sondern die nach dem Gewährleistungsausschluss betrifft (Blank/Börstinghaus a.a.O.; Staudinger/Emmerich, BGB, 2014, § 535 Rn. 63). Diesbezüglich gilt folgende Beweislastverteilung: Hat der Mieter einen Mangel der Mietsache bewiesen, obliegt dem Vermieter bei einer Mängelbeseitigungsklage nach der sog. Gefahrkreistheorie der Beweis, dass der Schimmel nicht auf bauseitige Ursachen zurückzuführen ist. Der Vermieter muss also den Beweis führen, dass aus technisch-handwerklicher Sicht auszuschließen ist, dass der Schimmel auf die Bausubstanz zurückzuführen ist. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch ein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist, da erst dann von der Vermutung ausgegangen werden kann, dass die Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache jedenfalls in erster Linie in dem unsorgfältigen und deshalb schuldhaften Verhalten des Mieters bei der Belüftung oder Beheizung der Räume hat (BGH, Urteile vom 10. November 2004, XII ZR 71/01, NJW-RR 2005, 235; vom 26. November 1997, XII ZR 28/96, NJW 1998, 595; vom 18. Mai 1994, XII ZR 188/92, NJW 1994, 2019, 2020 = BGHZ 126, 124, 127 f. und vom 27. April 1994, XII ZR 16/93, NJW 1994, 1880, 1881). Nach den gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachenfeststellungen I. Instanz ist dieser Beweis der Beklagten nicht gelungen, da der Sachverständige auf den S. 94 ff. seines Ausgangsgutachtens festgestellt hat, dass der Schimmel sowohl durch eine primäre Bauteildurchfeuchtung als auch durch bauteilbedingte Wärmebrücken verursacht worden sei. Zwar seien die Verursachungsbeiträge in den jeweiligen Räumen unterschiedlich hoch (vgl. Übersicht S. 94 ff. des Hauptgutachtens, Bl. 300 d. BA), allerdings reiche eine Mitverursachung insoweit aus, um davon auszugehen, dass die Mängel auch aus der Sphäre des Vermieters stammen würden. Letzteres ist in rechtlicher Hinsicht zutreffend. Auch wenn der Schimmel nur teilweise oder überwiegend durch ein fehlerhaftes Nutzungsverhalten des Mieters mit verursacht wurde und nur teilweise aus der Sphäre des Vermieters stammt, liegt ein zur Geltendmachung der Mängelrechte berechtigender Mietmangel vor (LG Berlin, Urteil vom 04. Juni 2009, 67 S 279/08 LG Hannover, Urteil vom 27.

Januar 1982, 11 S 322/81 AG Bühl, Urteil vom 29. August 2011, 3 C 359/08; Lützenkirchen, MietR, § 536 Rn. 123 m.w.N.). Denn für die Mangelhaftigkeit und die damit verbundene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit spielt es noch keine Rolle, ob der Mieter den Mangel möglicherweise mitverursacht hat. Mehrere für einen Mangel kausale Ursachen sind vielmehr erst im Rahmen der Bemessung der Minderungsquote nach dem Rechtsgedanken des § 254 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen (LG Berlin, a.a.O. AG Bühl a.a.O.). Es ist aber ergänzend darauf hinzuweisen, dass der Sachverständige eine primäre Bauteildurchfeuchtung nur im Fensterbereich des Kinderzimmers festgestellt hat. Er hat jedoch in allen Zimmern bis auf das Wohnzimmer und den Abstellraum eine Schadhafteigkeit des Fensterblendrahmens konstatiert, die für eine fehlende Schlagregendichtigkeit sprechen. Insoweit besteht ein Baumangel und es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass dieser – jedenfalls was die Bereiche in den Fensterbereichen angeht – für die Feuchtigkeiterscheinungen zumindest mitursächlich waren. Insoweit hat der Sachverständige dies auch als Verursachungsbeitrag in Ansatz gebracht.

Soweit das Amtsgericht auf der Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen H. die weitere Feststellung getroffen hat, dass teilweise die Feuchtigkeitsschäden durch ein angemessenes Lüftungsverhalten des Klägers vermieden worden wären, kann dem nicht gefolgt werden. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Sachverständige in seinem 1. Ergänzungsgutachten vom 30. September 2014 festgestellt habe, dass ein angepasstes Lüftungsverhalten und eine Kontrolle der relativen Raumluftfeuchte an allen Stellen der Wohnung, mit Ausnahme der möblierten Außenwände, einen Schimmelpilzbefall vermieden hätte (S. 16 des Ergänzungsgutachtens, Bl. 446 d.BA). Diese Angaben habe der Sachverständige in der mündlichen Verhandlung am 19. April 2016 bestätigt. Darin habe er ausgeführt, dass, wenn die Lüftungsintervalle eingehalten worden wären, es zu keiner Schimmelpilzbildung gekommen wäre (S. 3 und 4 d. Prot. vom 19. April 2016, Bl. 254, 255 d.A.). In diesem Zusammenhang habe der Kläger dem Sachverständigen gegenüber bei Erstellung des Hauptgutachtens angegeben, an kalten Tagen im Durchschnitt täglich mindestens zweimal für jeweils 10-15 Minuten die Wohnung zu lüften. Die Lüftung der Wohnung erfolge dabei in ganz geöffneter Fensterstellung mit Durchzug (S. 76 des Hauptgutachtens, Bl. 282 d. BA). Das Gericht sei der Überzeugung, dass jedenfalls ein täglich bis zu dreimaliges Stoßlüften in einer Mietwohnung über jeweils zehn Minuten nicht überobligatorisch und dem Mieter unzumutbar sei. Das Gericht könne vor diesem Hintergrund weder feststellen, dass das eigene Lüftungsverhalten des Klägers unzumutbar sei noch dass das von ihm zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnung verlangte Lüftungsverhalten überobligatorisch wäre.

Zunächst ist hierzu festzuhalten, dass die von dem Kläger gegenüber dem Sachverständigen angegebenen Lüftungsintervalle überobligat sind, da – wie der Sachverständige dies in seiner persönlichen Anhörung vor dem Amtsgericht ebenfalls erläutert hat – ein Querlüften stattgefunden hat (s.u.). Dies steht auch im Widerspruch zu dem Vorbringen des Klägers in I. Instanz. Dort hat er mit Schriftsatz vom 02. März 2015 auf S. 20 (Bl. 78 d.A.) vorgebracht, dass er am Tage zwei bis drei Mal täglich für jeweils zehn Minuten auf Stoß lüften würde. Abgesehen davon, dass es nach den Ausführungen des Sachverständigen bei dem zunächst angegebenen Querlüften im Wohnzimmer nicht zur Bildung von Schimmelpilz gekommen und daher die Aussage nicht zutreffend gewesen sein kann, ist in rechtlicher Hinsicht ein Querlüften für fünf bis zehn Minuten insbesondere im Winter nicht zumutbar.

Abweichend von der Ansicht des Amtsgerichts erachtet die Kammer auch lediglich ein täglich zweimaliges Stoßlüften am Tag von jeweils fünf bis zehn Minuten für

zumutbar und von einem Mieter ohne Bestehen besonderer vertraglicher Vereinbarungen vertraglich geschuldet. Bei der Frage, was ein vertragswidriges Nutzungsverhalten ist, ist zu berücksichtigen, dass die Mietwohnung ein breites Spektrum an Lebensgewohnheiten zulassen muss (Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O., Rn. 232). Der Mieter muss daher nur in zumutbarem Umfang lüften und heizen gleichgültig, ob er in einem Altbau oder in einem Neubau wohnt. Das Gebäude ist daher mangelhaft, wenn nur durch übermäßiges und unwirtschaftlich heißes Heizen und Lüften Feuchtigkeitsschäden vermieden werden (LG Hamburg, Urteil vom 26. September 1997, 311 S 88/96, NJW-RR 1998, 1309; LG Konstanz, Urteil vom 10. Juni 1988, 1 S 1/88, LG München, Beschluss vom 16. März 1988, 14 S 17946/86, LG Hamburg, Urteil vom 01. Dezember 1987, 16 S 122/87, WuM 1988, 353; LG Braunschweig, Urteil vom 10. Oktober 1985, 7 S 145/85, WuM 1985, 26; LG München I, Urteil vom 07. Oktober 2015, 14 S 2969/15, WuM 1985, 26; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O., Rn. 233). Zunächst ist davon auszugehen, dass sich eine Wohnung mit alltagsüblichem Lüftungsverhalten schimmelfrei halten lassen muss (LG Aurich, Urteil vom 09. Februar 2005, 2 T 51/05, WuM 2005, 573). Voraussetzung dafür ist, dass sich das notwendige Verhalten in den üblichen Grenzen hält. Die klimatische Beschaffenheit der Mieträume muss so gestaltet sein, dass sie mit normalen Mitteln auf einem üblichen Niveau von ca. 55 % relativer Luftfeuchte gehalten werden können, ohne dass sich z.B. Schimmel bildet. Dazu muss zwei Mal tägliches Stoßlüften von ca. zehn Minuten bei einer Innentemperatur von – bis auf das Schlafzimmer – durchschnittlich 20° C ausreichen (vgl. Lützenkirchen, MietR, § 536 Rn. 124). Ist es notwendig, zur nachhaltigen Vermeidung von Schimmelpilzbefall die Wohnung drei Mal täglich für ca. neun Minuten zu lüften, handelt es sich bereits um das Erfordernis eines übermäßigen Lüftens. Für die Annahme einer Vertragspflichtverletzung bedarf es daher in einem derartigen Fall einer besonderen Vereinbarung (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 19. Februar 2009, 915 C 515/08, WuM 2009, 582; Lützenkirchen, a.a.O., § 535 Rn. 409). Ein zweimaliges Stoßlüften von fünf bis zehn Minuten am Tag, lässt sich in den üblichen Tagesablauf eines Mieters einbeziehen. Insoweit entspricht es auch der Üblichkeit, dass morgens nach dem Aufstehen und abends noch einmal gelüftet wird. So wird die von der Nacht und in einem zweiten Schritt die am Tag verbrauchte Luft abtransportiert. Zu diesen Zeiten wird der Mieter regelmäßig auch in der Mietwohnung anwesend sein, wohingegen er in dem dazwischenliegenden Zeitraum oftmals außer Haus sein wird, weil er beispielsweise seiner Arbeit nachgeht. Allerdings darf keine besondere Belüftungsart praktiziert werden müssen. Denn lässt sich die Feuchtigkeit (auch bei Altbauten) z.B. wegen der Anordnung der Räume (entlang einem Flur hintereinander gereiht, also ohne gegenüberliegende Zimmer) nur durch eine besondere Art der Lüftung (z.B. sog. L- oder U-Lüftung) verhindern, besteht eine Hinweispflicht des Vermieters (LG Kleve, Urteil vom 09. Januar 2003, 6 S 329/01, WuM 2003, 142; Lützenkirchen a.a.O.). Solange keine besondere Lüftungsart praktiziert werden muss, muss der Vermieter grundsätzlich auf die Notwendigkeit und den Umfang des notwendigen Heizens und Lüftens nicht hinweisen. Dieses Wissen kann er als allgemein bekannt voraussetzen (AG Nürtingen, Urteil vom 09. Juni 2010, 42 C 1905/09, MietRB 2011, 40; Lützenkirchen a.a.O.). Nach der Durchführung von Sanierungsarbeiten muss der Mieter aber auf notwendige Änderungen seines Wohnverhaltens hingewiesen werden, wenn der Vermieter sich erfolgreich gegen Gewährleistungsrechte verteidigen will (LG Neubrandenburg, Urteil vom 02. April 2002, 1 S 297/01, WuM 2002, 309). Die Grenze der Zumutbarkeit ist überschritten bei täglich mehrfachem Stoßlüften und ein Halten der Raumtemperatur nicht unter 19° C auch in den Schlafräumen (LG Düsseldorf, Urteil vom 08. Oktober 1991, 24 S 82/91, WuM 1992, 187 a.A. für Anzahl des Lüftens LG Frankfurt, Urteil vom 07. Februar 2012, 2-17 S 89/11, ZMR 2012, 55), ständiger Beheizung des Schlafzimmers mit 20° C (AG Köln, Urteil vom 19. Januar

1988, 208 C 147/87, WuM 1988, 358), bei Einbau einer Dämmung oder Aufstellen zusätzlicher Heizquellen (LG Lüneburg, Urteil vom 22. November 2000, 6 S 70/00, WuM 2001, 465), sowie Abrücken der Möbel von Außenwänden (LG Mannheim, Urteil vom 14. Februar 2007, 4 S 62/06, NJW 2007, 2499; LG Hamburg, Urteil vom 29. August 1997, 311 S 88/96, WuM 2000, 329; LG Berlin, Urteil vom 14. Juni 1988, 64 S 176/88, ZMR 1988, 464; LG Köln, Urteil vom 15. November 2000, 9 S 25/00, WuM 2001, 604; AG Köpenick, Urteil vom 08. Februar 2001, 17 C 475/00, MM 2002, 185). Der Mieter muss die Möglichkeit haben, seine Möbel grundsätzlich an jeden beliebigen Platz in der Wohnung nahe der Wand aufzustellen. Denn es gehört zur Gebrauchstauglichkeit eines Wohnraumes, dass er in üblicher Art mit Möbeln eingerichtet werden kann (Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O., Rn. 235). Mangels anderweitiger Vereinbarung ist es für den Mieter unzumutbar, große Möbelstücke von der Wand abzurücken oder an bestimmten Wänden überhaupt keine Möbelstücke aufstellen zu dürfen. Entsteht durch das mangelnde Abrücken der Möbel von den Wänden dahinter Schimmelpilz, ist ein Mangel der Mietsache nur dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages auf die Notwendigkeit des Abrückens hingewiesen hat (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 23. Dezember 2008, 9 C 14/08, GE 2009, 331). Denn diese Tatsache kann nicht zur Allgemeinkenntnis gezählt werden. Auch eine besondere "Klimapflege" unter Zuhilfenahme eines Hygrometers, milder das Ablagern von Kondensfeuchtigkeit mit der Folge des Pilzbefalls vermieden werden könnte, kann nicht als "übliches" Wohnverhalten von Mietern gefordert werden (Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O.).

Eine von dem oben skizzierten Standard abweichende vertragliche Vereinbarung der Parteien liegt nicht vor. Wie die Kammer bereits entschieden hat (LG Lübeck, Urteil vom 05. November 2015, 14 S 74/14, BeckRS 2016, 08483) beinhaltet Nr. 5 der in den Mietvertrag einbezogenen Allgemeinen Vertragsbedingungen keine Standard abweichende Abrede. Es kann dabei dahinstehen, ob der formularmäßig gefasste Nr. 5 AVB des Mietvertrages, wollte man ihm die Regelung einer Abweichung vom Mindeststandard im o.b. Sinne entnehmen, einer Kontrolle gem. § 307 BGB standhalten würde. An die Zulässigkeit formularmäßiger Klauseln, die die Erfüllung einer Hauptleistungspflicht einschränken, sind – insbesondere hinsichtlich ihrer Bestimmtheit – hohe Anforderungen zu stellen (Staudinger/Volker Emmerich, BGB, 2014 § 536 Rn. 72 mit Hinweisen auf die obergerichtliche Rechtsprechung). Der Mieter darf sich nach Treu und Glauben darauf verlassen, dass er bei vom Mietstandard abweichenden Vereinbarungen nur mit für ihn erkennbaren, konkret überschaubaren Risiken belastet wird. Das Risiko von Schimmelpilzbildung zu übernehmen, belastet den regelmäßig bauphysikalisch nicht geschulten Mieter übermäßig (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 12. Auflage, § 536 Rn. 250). Unbeschadet dessen, kann Nr. 5 AVB des Mietvertrages bereits kein Erklärungswert entnommen werden, aus dem sich ergibt, dass die Parteien von dem geschuldeten Mindeststandard im Hinblick auf die Schimmelfreiheit der Mieträume abweichen wollen. Dass der Mieter für eine ausreichende Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen hat, ist die Beschreibung einer regelhaften Mieterpflicht (Kammer a.a.O.) Dass dies auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden erfolgt, beinhaltet mangels präziser und konkreter Beschreibung vom Standard abweichender Lüftungs- und Heizanforderungen keine vertraglich vereinbarte Unterschreitung des insoweit vom Vermieter geschuldeten Mindeststandards im o.b. Sinne (Kammer a.a.O.). Einem Mieter fehlen regelmäßig die erforderlichen Kenntnisse über die bauphysikalischen Zusammenhänge, um erkennen zu können, welche Veränderung im Lüftungs- und Heizverhalten im Einzelnen erforderlich ist, um altbaubedingte Mängel in dem o.b. Sinne ausgleichen zu können (vgl. auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a.a.O., § 536 Rn. 230). Eine derart allgemein gehaltene Vertragsformulierung, wie vorliegend, kann deshalb der

Erklärungsinhalt einer spezifischen Einschränkung einer Hauptleistungspflicht des Vermieters nicht beigemessen werden (Kammer a.a.O.).

Nach dem Ergebnis der gem. § 493 ZPO von der Kammer zu verwertenden Beweisaufnahme in dem selbständigen Beweisverfahren des Amtsgerichts Eutin sowie insbesondere der ergänzenden Befragung des Sachverständigen in der Berufungsverhandlung vom 03. November 2017 steht es zur Überzeugung der Kammer fest, dass der Schimmelpilz nicht durch das von ihr als geschuldet angesehene Lüftungsverhalten hätte vermieden werden können. Zu der Möglichkeit einer unzureichenden Belüftung hat der Sachverständige in seinem Ausgangsgutachten, beginnend auf S. 68 des GA, die notwendige Luftwechselrate zur Vermeidung von Schimmelpilz bzw. zum Abtransport der durch das Wohnverhalten hervorgerufenen Feuchtigkeit dargelegt. Er geht hier davon aus, dass ausweislich der vor Ort getroffenen Feststellung die Wohnung von zwei Personen bewohnt werde. Ausgehend von einer durchschnittlichen Feuchteproduktion errechnet er sodann die tägliche nutzerspezifische Feuchteproduktion überschlägig unter Berücksichtigung von Kochen, Geschirrspülen, Duschen, Wäschetrocknen (4,5 kg Trommel geschleudert) sowie zwei Haustieren (Katzen) und gelangt sodann zu einer gewöhnlichen täglichen Feuchtigkeitsproduktion von annähernd 7,6 l und führt hierzu aus, dass dies auch dem vergleichsweise in der Literatur angegebenen Durchschnittswert, nachdem während eines gewöhnlichen Tages in einem Zwei-Personen-Haushalt durch typische Feuchtigkeitsproduktion der Bewohner eine Wassermenge von 4-8 l produziert werde, entspreche. Sodann errechnet er unter Berücksichtigung der Dichtigkeit der Fenster sowie des Baumaterials die notwendige Luftwechselrate, um diese Feuchtigkeitsproduktion abzuführen und gelangt auf S. 77 GA zu einer notwendigen Luftwechselrate zur Aufrechterhaltung von 50 % Luftfeuchtigkeit in der Raummitte = $0,xxx \cdot h^{-1}$, zu einer Luftwechselrate zur Vermeidung einer Überschreitung von 80 % Luftfeuchtigkeit an der Außenwandoberfläche von = $0,2h^{-1}$, zu einer Luftwechselrate zur Vermeidung der Überschreitung von 80 % Luftfeuchtigkeit in der Raumecke von = $0,4h^{-1}$ und zu einer Luftwechselrate zur Vermeidung einer Überschreitung von 80 % Luftfeuchtigkeit an einer möblierten Außenwand von = $0,41h^{-1}$. Im Rahmen seiner ergänzenden Befragung vor der Kammer hat der Sachverständige sodann ausgeführt, dass diese erforderlichen Luftwechselraten durch ein zweimaliges Stoßlüften von jeweils 10 Minuten täglich nicht erreicht werden würden. Steht somit fest, dass ein zumutbares vertragsgemäßes Lüftungsverhalten nicht zur Vermeidung von Schimmelpilz geführt hätte, kommt es auf das tatsächliche Lüftungsverhalten nicht mehr ankommen.

In diesem Zusammenhang weist die Kammer darauf hin, dass es nicht entscheidend auf das konkrete Einzelverhalten des Klägers bei Nutzung der Wohnung ankommt, so dass im Einzelnen festgestellt werden müsste, wieviel Feuchtigkeit der Kläger als Mieter produziert und hierauf basierend die Zumutbarkeit eines Lüftungs- und Heizverhaltens beurteilt werden müsste. Neben der Verursachung durch ein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten setzt der Minderungsausschluss gem. § 242 BGB das Verschulden des Mieters voraus. Die Annahme eines Verschuldens im Hinblick auf ein Feuchtigkeitsschäden verursachendes vertragswidriges Verhalten ist aber nur gerechtfertigt, wenn der Mieter erkennen konnte, dass die Feuchtigkeitsschäden ihre Ursache in einem Gebäudemangel oder in einem besonders schadensempfindlichen Gebäudezustand haben und dass zur Vermeidung der Schäden bestimmte Änderungen der Wohngeohnheiten erforderlich sind. Die Rechtsprechung fordert in diesem Zusammenhang, dass der Vermieter einer schadensanfälligen Wohnung verpflichtet ist, dem Mieter genaue Hinweise über die Art des Heizens und Lüftens zu geben

(vgl. Blank/Börstinghaus a.a.O., § 538 Rn. 32). Würde man auf das individuelle Nutzungsverhalten des Mieters im konkreten Einzelfall abstellen, müsste man einem Mieter abverlangen, bei der Nutzung der Wohnung vorab einen Sachverständigen zu beauftragen, der anhand seines individuellen Nutzungsverhaltens ihm aufzeigt, wie oft er am Tag in welcher Form lüften müsste, was offensichtlich nicht Mieteraufgabe ist. Selbst ein Fahrlässigkeitsvorwurf nach dem von § 276 BGB festgelegten objektiven Sorgfaltsmaßstab setzt voraus, dass es eine sich in einem gewissen Rahmen haltende Üblichkeit gibt, die der Mieter bei der von ihm zu verlangenden Anstrengung hätte erkennen können. Dies aber ist – wie dargelegt – nur ein zweimaliges Stoßlüften von 10 Minuten, was als allgemein bekannt vorausgesetzt werden kann.

Es kann auch nicht festgestellt werden, dass der Kläger durch ein nicht ausreichendes Heizverhalten den Schimmelpilz schuldhaft ganz überwiegend verursacht hätte. Grundsätzlich hat der Sachverständige, beginnend auf S. 83 des GA, anhand der Heizkostenabrechnung für die Jahre 2009 bis 2012 das Heizverhalten des Klägers untersucht und es für insgesamt ausreichend erachtet.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für den Feuchtigkeitsfleck an Wand 3/Wand 4 unterhalb der Decke im Badezimmer. Im Rahmen seiner mündlichen Erläuterung vor der Kammer hat der Sachverständige überzeugend dargelegt, dass es sich hierbei um keine reine Innenwandecke handele, sondern um eine Außenwand-/Innenwandecke. Seine Angaben dazu, dass bei einem zweimaligen Stoßlüften für 10 Minuten Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden nicht vermieden werden könnten, würden auch hierfür gelten.

Soweit die Beklagte einwendet, dass der Kläger die Mietwohnung seit 27 Jahren bewohne, ohne dass vorher Schimmelpilz gerügt worden sei, lässt dies keinen Schluss auf ein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten des Klägers zu. Insoweit kann zum einen – wie auch der Sachverständige H. festgestellt hat – ein Baumangel derzeit aufgetreten sein, dies ist auch unstrittig geblieben. Zum anderen kann der Kläger früher überobligationsmäßig geheizt oder gelüftet und so früher den Schimmelpilz vermieden haben.

ccc) Die über den tatsächlich vorhandenen Schimmelpilz hinausgehende, an anderen Stellen der Wohnung aufgrund von dem Sachverständigen H. in seinem Ausgangsgutachten festgestellten geometrischen Wärmebrücken bestehende – nicht verwirklichte – bloße Gefahr von Schimmelpilzbildung stellt einen ebenfalls einen zu einer Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache dar, da ihr – wie aus den vorstehenden Ausführungen folgt, nicht mit einem zumutbaren Lüftungsverhalten begegnet werden kann. Für die Annahme eines Mangels genügt es grundsätzlich, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass der Mietgebrauch durch die infrage stehende Beschaffenheit jederzeit erheblich beeinträchtigt werden könnte (BGH, Urteil vom 24. Oktober 2007, XII ZR 24/06, ZMR 2008, 274; BGH, Urteil vom 23. September 1992, XII ZR 44/91, NJW 1992, 3226; BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010, XII ZR 132/09, NJW 2011, 514; KG, Urteil vom 17. September 2012, 8 U 87/11, GE 2012, 1636; OLG Hamm, Beschluss vom 25. März 1987, 30 REMiet 1/86, OLG Hamm, Beschluss vom 25. März 1987, 30 RE MietR 1/86, NJW-RR 1987, 968). Hierfür genügt es, wenn die Sache nur in Befürchtung einer Gefahr benutzt werden kann, die Gefahr vermöge des Zustandes der Sache den Eintritt eines Schadens erwarten lässt (BGH, Urteil vom 07. Juni 2006, XII ZR 34/04, GE 2006, 967, BGH, Urteil vom 11. Mai 2006, VII ZR 146/04, GE 2006, 968; Staudinger/Emmerich, BGB, 2014, § 536 Rn. 8). Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter von dieser Gefahr Kenntnis hat oder dass der Fehler überhaupt erkennbar

ist (BGH, Urteil vom 22. Januar 1968, VIII ZR 195/65, NJW 1968, 885; BGH, Urteil vom 01. April 1963, VIII ZR 257/61, NJW 1963, 1449; BGH, Urteil vom 27. März 1972, VIII ZR 177/70, NJW 1972, 944). Die Grenzziehung ist schwierig, weil Gefahren überall lauern, weshalb zum Teil nur aktuell drohende Gefahren als relevant angesehen werden (KG, Urteil vom 17. September 2012, 8 U 87/11, GE 2012, 1636). Beispiele sind die Gefahr, dass die Decke einbricht (LG Heidelberg ZMR 2012, 950) oder dass Steine aus der Decke herunterfallen (KG, Urteil vom 17. September 2012, 8 U 87/11, GE 2012, 1636), weiter Schäden an der elektrischen Installation in den Räumen des Vermieters, die sich auf den Mieter auswirken können (OLG Celle, Urteil vom 29. November 1995, 2 U 210/94, ZMR 1996, 197) sowie sogar eine Bombendrohung gegen den Vermieter, der im selben Haus, wie der Mieter wohnt (OLG Dresden, Urteil vom 11. Juni 1999, 22 U 2401/98, NZM 2002, 165, 166). Maßgeblich für die Gefahrbeurteilung ist die Einschätzung eines "verständigen Durchschnittsmieters" (Blank/Borstinghaus a.a.O. Rn. 6). Haltlose Befürchtungen oder abstrakte Gefahren sind aber unbeachtlich. Die Gefahr muss somit wissenschaftlich verifiziert sein. Für sog. Umweltfehler, d.h. Fehler, die außerhalb der Mietsache selbst liegen, wird verlangt, dass ihre Verwirklichung "nicht fernliegend" sei (so RG JW 1921, 334 f. im Fall einer Grundstücksbeeinträchtigung durch Grundwasser). Auszuscheiden seien Gefahrenquellen, bei denen eine Schadenseinwirkung zwar möglich, zur Zeit des Vertragsschlusses aber nicht voraussehbar und darüber hinaus kein Anhaltspunkt dafür gegeben sei, dass eine solche Einwirkung befürchtet werden müsse (so BGH, Urteil vom 09. Dezember 1970, VIII ZR 149/69, NJW 1971, 424, 425 in einem Fall von Überschwemmungsgefahr für die Garantiefür die anfängliche Mängel). Bei den zuletzt beschriebenen Abgrenzungsversuchen ist die Tendenz erkennbar, nur solche Gefahrenquellen unter den Fehlerbegriff zu fassen, bei denen eine mehr oder weniger "konkrete" Schadensgefahr besteht. Eine derart konkrete Gefahr lag auch in einer Reihe anderer Fälle, in denen die Rechtsprechung Gefahrenquellen innerhalb oder außerhalb der Mietsache als Mangel gewertet hat, unzweifelhaft vor (vgl. etwa RGZ 81, 200 ff. – Verletzung durch Herabfallen einer ungenügend befestigten Jalousiekastenklappe; BGH, Urteil vom 27. März 1972, VIII ZR 177/70, NJW 1972, 944 f. = LM Nr. 20 zu § 537 BGB – Kurzschluss und Brand wegen vorschriftswidrig verlegter Leitung, OLG Köln, Urteil vom 13. Juli 1962, 4 U 15/62, NJW 1964, 2020 f. – Schiffsschaukelunfall wegen Bruchs eines schadhaften Bolzens). In der bereits erwähnten BGH-Entscheidung NJW 1971, 424 klingt das Motiv an, das letztlich hinter den diesbezüglichen Abgrenzungsversuchen steht: Eine Mietsache mit Beziehung zu einer Gefahrenquelle gilt nicht erst dann als mangelhaft, wenn der Mieter wirklich Schaden erleidet, sondern schon dann und deshalb, wenn und weil er sie nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung benutzen kann (so schon BGH, Urteil vom 21. Juli 2010, XII ZR 189/08, RGZ 81, 200 (202); RG JW 1921, 334; ferner etwa BGH, Urteil vom 27. März 1972, VIII ZR 177/70, BGH, Urteil vom 27. März 1972, VIII ZR 177/70, NJW 1972, 944 (945)). Zweifellos kann auch die bloß latente, befürchtete Gefahr Wertschätzung und ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen. Allerdings muss es sich um eine begründete Gefahr-Besorgnis handeln. Haltlose Befürchtungen sind auszuschließen. Das folgt schon aus § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach die Tauglichkeitsminderung nicht "unerheblich" sein darf. Diese Erwägungen aus dem Bereich des Umweltfehlers müssen in gleicher Weise bzw. sogar in größerem Maße für Gefahren gelten, die aus der Beschaffenheit der Mietsache selbst herrühren, da der Vermieter erst recht für diese einstehen muss. Dabei kann eine Gefahr, wie sie oben beschrieben ist, auch dann in ausreichend konkreter Form vorliegen, wenn der Mieter vorausschauend den Schadenseintritt dadurch möglicherweise sogar dauerhaft und sicher verhindert, dass er die Mietsache nur mit Einschränkungen, zu denen er vertraglich nicht verpflichtet wäre, nutzt. Denn ein Mieter, der mit überobligatorischer Vorsicht handelt, und es so erst gar nicht zu einem Schadenseintritt

oder zu einer zeitlich unmittelbaren Aktualität der Gefahr ihres Eintritts kommen lässt, kann nicht schlechter gestellt werden, als der lediglich obligationsmäßig handelnde Mieter, der es zum Schaden kommen lässt und sodann seine – in diesem Zeitpunkt noch weitergehenden – Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Vermieter geltend macht. Bei der Frage, was insoweit überobligationsmäßig ist, ist bei Feuchtigkeitsschäden auf die obigen Ausführungen zur Zumutbarkeit des Nutzungsverhaltens zu verweisen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht es zur Überzeugung der Kammer fest, dass eine konkrete generelle Gefahr der Schimmelpilzbildung in der streitbefangenen Mietwohnung besteht. Der Sachverständige H. hat in seinem schriftlichen Sachverständigengutachten ausgeführt, dass nach der derzeit gültigen DIN 4108-2:2003-07 Wärmebrücken in ihrem thermischen Einflussbereich zu deutlich niedrigeren raumseitigen Oberflächentemperaturen und zu Tauwasserniederschlag sowie zu Schimmelpilzbildung führen könnten. Das Risiko der Schimmelpilzbildung sei nach den heute gültigen Normen für die Planung und die Errichtung von Gebäudeteilen durch konstruktive Maßnahmen zu verringern. Dabei sei als Sollwert eine raumseitige Oberflächentemperatur an der ungünstigsten Stelle von mindestens $12,6^{\circ}\text{C}$ bei den normativen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dieser heute für die Planung von Gebäuden relevante Sollwert basiere zwar auf der aktuellen Fassung der DIN 4108-2, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung des Bestandsgebäudes noch nicht gegolten habe, er könne aber auch für den vorliegenden Fall in bauphysikalischer Hinsicht als Beurteilungskriterium für die “niedrigste raumseitige Oberflächentemperatur vor dem Schimmelpilzbefall” herangezogen werden, da sich weder die bauphysikalischen Randbedingungen noch die Existenzbedingungen von Schimmelpilzen im Zeitraum zwischen der Gebäudeerrichtung und der Gegenwart verändert hätten. Die niedrigste raumseitige Oberflächentemperatur vor dem Schimmelpilzbefall sei als normativer Begriff in der DIN EN ISO 13788 definiert. Werde der Sollwert der niedrigsten raumseitigen Oberflächentemperatur vor dem Schimmelpilzbefall unter den normativen Randbedingungen der DIN 4108-2 im Istzustand unterschritten, bestehe unabhängig von der Bauzeit des Gebäudes das Risiko, dass an den entsprechenden Stellen ein Schimmelpilzbefall eintrete. Insofern könne der Wert der “niedrigsten raumseitigen Oberflächentemperatur vor dem Schimmelpilzbefall” als objektives Beurteilungskriterium herangezogen werden, ohne dabei die Frage der Zulässigkeit der Konstruktion zum Zeitpunkt der Bauausführung des Gebäudes berühren zu müssen. Die normativen Randbedingungen nach DIN 4108-2:2003-07 würden dabei wie folgt lauten: Innenlufttemperatur = 20°C , relative Raumluftfeuchte 50 %, Außenlufttemperatur - 5°C .

Unter Zugrundelegung dessen hat der Sachverständige festgestellt, dass in folgenden Bereichen rechnerisch Wärmebrücken nach den heute gängigen Verfahren nachgewiesen werden könnten, da die theoretisch ermittelten raumseitigen Wandtemperaturen im jeweiligen Bereich nicht nur knapp unterhalb des aus heutiger Sicht für eine Schimmelpilzbildung mindestens erforderlichen Sollwertes von $12,6^{\circ}\text{C}$ liegen:

1. Außenwandecke, Typ I
2. Außenwandecke, Typ II
3. möblierte Bereiche der Außenwand, Typ I

- 4.möblierte Bereiche der Außenwand, Typ I mit Thermotapete
- 5.möblierte Bereiche der Außenwand, Typ II
- 6.möblierte Bereiche der Außenwand, Typ II mit Thermotapete
- 7.Fensterlaibung, Typ I
- 8.Fensterlaibung, Typ II

Demnach besteht eine wissenschaftlich verifizierte Gefahr der Schimmelpilzbildung durch Wärmebrücken. Es handelt sich nicht um eine bloß abstrakte rechnerische Gefahr. Die Wahrscheinlichkeit und Konkretheit der Gefahrverwirklichung ergibt sich für den Streitfall bereits daraus, dass der Sachverständige für jede der vorgefundenen Schimmelpilzbildungen die Wärmebrücken als – sogar überwiegend – mitursächlich ansieht.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts besteht ein zur Minderung berechtigender Mietmangel auch an den Stellen der Außenwand, bei denen der Kläger nicht konkret vorgetragen hatte, wann und wie er die Möbel dort an die Wand gestellt haben wollte, soweit dort entsprechende Wärmebrücken bestehen. Das Vorliegen eines Mietmangels wegen der fehlenden Möblierungseignung der Außenwand kann nicht deshalb verneint werden, weil der Kläger die Außenwand – möglicherweise aus freien Stücken – nicht möbliert hatte und dies auch niemals vorhatte (entgegen Kammerurteil vom 02. März 2017, 14 S 275/15). Die Abweichung der Istbeschaffenheit von der vertraglich vorausgesetzten Sollbeschaffenheit muss zwar die Tauglichkeit zu dem von den Vertragspartnern vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Auf die tatsächliche Beeinträchtigung des Gebrauchs des Mieters kommt es nach der Rechtsprechung des BGH jedoch nicht an (BGH, Urteil vom 29. Oktober 1986, VIII ZR 144/85, NJW 1987, 432; Urteil vom 04. Mai 2005, XII ZR 254/01, 2005, 2152). Vielmehr soll bei Abweichung des tatsächlichen von dem vereinbarten Zustand der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache selbst dann eingeschränkt sein, wenn der Mieter die Mieträume überhaupt nicht oder nicht in der vorgesehenen Weise nutzen kann oder will (BGH a.a.O.). Demnach kommt es nicht darauf an, ob der Mieter vorhatte, Möbel an die Außenwand zu stellen oder diese bereits früher an diese feuchtigkeitsbedrohten Außenwände zu stellen. Die Minderung zu dem von den Parteien vorausgesetzten Vertragszweck zum Wohnen liegt bereits darin, dass die Wohnung nicht vollständig nach dem oben beschriebenen weiten Spektrum der Wohnnutzung genutzt werden kann, weil an die Außenwand keine Möbel gestellt werden können. Die Rechtsprechung zur Gefahr als Mangel ist – wie bereits aus der zitierten Rechtsprechung folgt – nicht auf Fälle drohender Gesundheitsgefährdungen beschränkt worden. Dasselbe gilt im Ergebnis soweit der Sollwert an einigen Wänden nicht unterschritten wird, weil der Kläger dort eine Thermotapete angebracht hat. Denn zur Anbringung einer solchen zusätzlichen Dämmung ist ein Mieter nicht verpflichtet.

Die Kammer hat den Feststellungsantrag im Wege einer konkretisierenden Auslegung aus Klarstellungsgründen dergestalt tenoriert, dass der zur Minderung berechtigten Mangel nicht allein in dem Bestehen von Wärmebrücken liegt, sondern in der hierdurch bedingten Gefahr der Schimmelpilzbildung auch unter Einhaltung der von dem Mieter geschuldeten Obhutspflichten. Dies konnte ohne Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO geschehen, da der Tenor bzw. das vorher gewonnene Auslegungsergebnis im Einklang mit dem verfolgten Rechtsschutzziel des Klägers

steht. Es liegt kein aliud vor, sondern allenfalls eine Begrenzung des klägerischen Antrages, die im Rahmen von § 308 Abs. 1 ZPO immer möglich ist.

ddd) Die Mängel wurden gem. § 536 c Abs. 1 BGB mit Anwaltsschreiben des Klägers vom 17. Januar 2014 (Anlage K3, Bl. 23-24 d.A.) und 24. Januar 2014 (Anlage K 2 (Bl. 21-22 d.A.) angezeigt, so dass die Miete zumindest ab Februar 2014 gemindert war.

eee) Die Kammer erachtet die Höhe der Mietminderung gem. § 287 Abs. 2 ZPO mit 20 % der monatlichen Miete für angemessen. Soweit es um die Höhe der Minderungsquote geht, ist die Kammer unabhängig nicht gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die Schätzung des Amtsgerichts gebunden, sondern berechtigt, an die Stelle der Schätzung durch das Amtsgericht die eigene Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO zu setzen, sofern diese nicht überzeugt (vgl. BGH, Urteil vom 28. März 2006, VI ZR 46/05). Bereits aufgrund des Umstandes, dass sie Mängel in einem weitergehenden Maße bejaht hat, ist sie zu einer eigenen Bewertung der Minderungshöhe befugt.

In der Rechtsprechung finden sich zahlreiche Beispiele, in denen für Schimmelbefall, welcher nicht zu einer nachgewiesenen Gesundheitsgefährdung führte, zu einer Minderung des Mietzinses von insgesamt 15 %-20 % führte (vgl. LG Berlin, Urteil vom 15. Oktober 2010, 65 S 136/10; LG Berlin, Urteil vom 26. November 2010, Az. 63 S 188/10; AG Königs Wusterhausen, Urteil vom 11. Mai 2007, Az. 9 C 174/06; Blank/Börstinghaus, Mietminderungstabelle, 4. Aufl., lfd. Nrn. 1113, 1115, 1117, 1120 m.w.N.), für dieselbe Minderungsquote ähnlich, vgl. Blank/Börstinghaus, a.a.O., lfd. Nrn. 1113 und 1115, 1117, 1120 für 15 %, für 20 % a.a.O., lfd. Nrn. 1216-1218; 1221-1224 sowie lfd. Nr. 1230). Angesichts dessen und der durchaus erheblichen Schimmelpilzbildung, wie insbesondere im Wohnzimmer, hält die Kammer auch unter Berücksichtigung einer teilweisen eher untergeordneten Mitverursachung durch den Kläger für den vorliegenden Fall zumindest die – nach Auslegung – begehrte Minderungsquote von 20 % für angemessen. Dabei konnte nur die von dem Sachverständigen H. festgestellte Mitverursachung wegen einer verhältnismäßig zu geringen Beheizung der Küche in Höhe von 10 % und des Kinderzimmers in Höhe von 20 % berücksichtigt werden. Soweit der Sachverständige auch hinsichtlich des Schlafzimmers eine Mitverursachung durch den Kläger in Höhe von 40 % gesehen hat, kann dem aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Hierbei bliebe unberücksichtigt, dass – wie bereits ausgeführt – es kein vertragswidriges Verhalten des Mieters darstellt, wenn er das Schlafzimmer lediglich mit 16° C beheizt. Dann aber besteht bereits das Risiko der Schimmelpilzbildung aufgrund eines Temperaturgefälles zu den anderen Räumen, die – wie ausgeführt – mit 20° C zu beheizen sind. Insoweit hat der Sachverständige in seiner Anhörung vor der Kammer dargelegt, dass dieses Risiko schon ab einer Temperaturdifferenz von 4° C besteht. Besteht aber ein Mitverursachungsrisiko auch bei der von der Kammer für vertragsgemäß erachteten Beheizung von 16° C hinsichtlich des Schlafzimmers zu 20° C der übrigen Räume, kann hieraus eine schuldhaft Mitverursachung im Sinne des Rechtsgedankens des § 254 Abs. 1 BGB durch den Kläger nicht hergeleitet werden. Das Minderungsrecht in Bezug Gefahr der Schimmelpilzbildung aufgrund geometrischer Wärmebrücken war nach Ansicht der Kammer periodisch auf das Winterhalbjahr, also von Oktober – März, zu begrenzen, da die Gefahr nach den Ausführungen des Sachverständigen nur für diese Zeit besteht (vgl. BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010, XII ZR 132/09 NJW 2011, 514).

Da die Kammer bereits aufgrund des bestehenden Schimmelpilzes eine Minderung von jedenfalls 20 % für gerechtfertigt erachtet, war eine zeitliche Differenzierung des

Minderungsanspruches nach Winter- und Sommerhalbjahr im Hinblick auf die nur periodisch bestehenden bloßen Gefahr der Schimmelbildung nicht veranlasst.

c) Der auf die Feststellung einer weitergehenden Berechtigung zur Zurückbehaltung der Miete gerichtete Berufungsantrag zu 2. hat keinen Erfolg. Dem Kläger steht wegen der oben festgestellten Mietmängel kein Zurückbehaltungsrecht aus § 320 Abs. 1 BGB an der vertraglich vereinbarten Miete zu. Ein solches scheidet bereits deshalb aus, weil er gleichzeitig einen Kostenvorschuss für diesen Mangel begehrt, der ihm vom Amtsgericht zugleich mit der begehrten Feststellung zuerkannt wurde. Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nach § 320 BGB ist ein Druckmittel zur Durchsetzung des Erfüllungsanspruches aus § 535 BGB (Blank/Börstinghaus, *Miete* 4. Aufl., § 536 Rn. 187). Hat der Mieter kein Interesse mehr an der Erfüllung, kann das Zurückbehaltungsrecht ganz entfallen (BGH, Urteil vom 05. Juli 1989, VIII ZR 334/88, NJW 1989, 3222; KG, Beschluss vom 18. Oktober 2012, 8 U 38/12, ZMR 2013, 529; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a.a.O. § 536 Rn. 413). In dem Moment, in dem der Mieter jedoch den Vorschuss für eine Selbstbeseitigung des Mangels verlangt, gibt er zu erkennen, dass er den Erfüllungsanspruch selbst gar nicht mehr ernstlich verfolgt. Im Werkvertragsrecht, in dem ebenfalls ein Vorschussanspruch für die Mängelbeseitigung gem. § 637 BGB und ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Mängelbeseitigungsanspruches des Bestellers gem. §§ 320 Abs. 1, 641 Abs. 3 BGB besteht, ist anerkannt, dass beide Rechte sich ausschließen bzw. der Besteller nicht gleichzeitig Mängelbeseitigung und Kostenvorschuss hierfür verlangen kann (OLG Stuttgart, NJW 2013, 699, 700; Palandt/Sprau, BGB, 76. Aufl., § 634 Rn. 4). Ferner ist hier anerkannt, dass ein Vorschussanspruch des Auftraggebers von vornherein nur insoweit besteht, als er nicht restlichen Werklohn im Hinblick auf vorhandene Mängel zurückbehalten hat bzw. darf und diesen zur Mängelbeseitigung verwenden kann bzw. darf (§ 242 BGB). Dann ist der Auftraggeber nach § 242 BGB insoweit auf die Möglichkeit des Zugriffs auf dem einbehaltenen Werklohn zu verweisen (vgl. BGH, Urteil vom 20. Januar 2000, VII ZR 224/98, NJW 2000, 1403 Rn. 49; OLG Hamm, NJW-RR 1988, 885, 886; OLG Karlsruhe, Urteil vom 28. Oktober 2004, 17 U 19/01, BeckRS 16906, OLG Düsseldorf, Urteil vom 13. Februar 2014, 22 U 82/13, BauR 2016, 299; OLG Hamm, Urteil vom 03. Dezember 1997, 12 U 125/97, NJW-RR 1998, 885 Rn. 15 m.w.N.; OLG Oldenburg, Urteil vom 02. Februar 1994, 2 U 216/93, NJW-RR 1994, 529 Rn. 2 ff.). Im vorliegenden Fall müssen diese Erwägungen entsprechend gelten. Indessen ist der Kläger im Streitfall auf den Vorschussanspruch zu verweisen. Dieser steht seinem Rechtsschutzinteresse näher, da er den Betrag für die Mängelbeseitigung sofort insgesamt erhalten und die Mängel sofort beheben könnte.

Der von dem Amtsgericht insoweit zuerkannte Feststellungstenor muss indessen aufgrund des Verschlechterungsverbots gem. § 528 ZPO bestehen bleiben, da insoweit keine Berufung der Beklagten vorliegt.

d) Der Berufungsantrag zu 3., mit dem der Kläger die Feststellung der Minderungsberechtigung in Höhe von 20 % für den Zeitraum ab Oktober 2016 begehrt, ist begründet. In dieser Höhe besteht ein Mietminderungsrecht des Klägers gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB, weil die Schimmelpilzbildungen und Feuchtigkeitserscheinungen, die dieser Feststellungsantrag zum Gegenstand hat, wiederum Mietmängel darstellen. Auf die rechtlichen Ausführungen zu dem Berufungsantrag zu 1. wird insoweit Bezug genommen. Der Kläger hat bereits in I. Instanz unbestritten vorgetragen, dass er die Schimmelpilzbildungen oberflächlich versucht habe, zu entfernen und dass diese jedenfalls im Wohn- und Kinderzimmer wieder aufgetreten seien. Hinzugetreten sind die Feuchtigkeitserscheinungen im Abstellraum, die bereits von den gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu

liegenden Tatsachenfeststellungen des Amtsgerichts erfasst wurden, wie oben bereits dargestellt. Hinsichtlich eines Ausschlusses der Mietminderung wegen einer Verursachung durch den Kläger aufgrund des Unterlassens eines zumutbaren Lüftungs- und Heizungsverhaltens gelten dieselben Ausführungen wie zu dem Antrag zu 1. Soweit das Amtsgericht die Schimmelpilzbildung in der Abstellkammer als durch ein zumutbares Lüftungsverhalten vermeidbar erkennt und insoweit eine Minderung von vornherein versagt hat, kann die Kammer dem nicht folgen. Zum einen ist bereits dargelegt worden, dass durch das von der Kammer in rechtlicher Hinsicht als geschuldet angesehene Lüftungsverhalten die Schimmelpilzbildung nicht hätte vermieden werden können. Zum anderen verfügt der Abstellraum ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen in seinem Ausgangsgutachten weder über eine Belüftungs- noch über eine Beheizungsöglichkeit. In seiner Zusammenfassung hinsichtlich der Verursachungsbeiträge hat der Sachverständige hinsichtlich des Abstellraumes deshalb auch auf S. 98 des Ausgangsgutachtens die Verursachungsbeiträge zu 100 % bei bauteilbedingten Wärmebrücken gesehen.

Die Mängel wurden – wie bereits dargelegt – gem. § 536 c Abs. 1 BGB mit Anwaltsschreiben des Klägers vom 17. Januar 2014 (Anlage K3, Bl. 23-24 d.A.) und 24. Januar 2014 (Anlage K 2 (Bl. 21-22 d.A.) angezeigt. Der Umstand, dass der Kläger – ohne Wissen der Beklagten – letztlich erfolglos versucht hat, den Schimmel zu beseitigen, der sodann wieder hervorgetreten war, veranlasste keine neue Mängelanzeige gem. § 536 c Abs. 1 BGB. Letztlich handelte es sich um die bereits gerügten Mängel. Die Schimmelpilzbildung im Abstellraum war in den o.g. Mängelrügen zwar noch nicht genannt Dies war der Beklagten aber spätestens seit dem Ausgangsgutachten des Sachverständigen H. vom 30. Juni 2014 bekannt, was eine Mängelanzeige entbehrlich machte.

Hinsichtlich der Höhe der Mietminderung waren die hier festgestellten Mängel zu bewerten, die sich nur auf Wohn- und Kinderzimmer sowie Abstellraum beziehen. Wenngleich die Mietmängel nicht identisch sind, erachtet die Kammer auch hier eine Minderungsquote von 20 % für gerechtfertigt.

Hinsichtlich der Wärmebrückenproblematik wird ebenfalls auf die Ausführungen zu dem Antrag zu 1. Bezug genommen.

e) Der Feststellungsantrag zu 4. ist aus den unter d) dargestellten Gründen unbegründet.

2. Die Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg. Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung in Höhe von 12.000,00 € aus §§ 536a Abs. 2 Nr. 1, 242 BGB zu. Es ist ständige Rechtsprechung des BGH, dass der zur Ersatzvornahme Berechtigte einen Anspruch auf Leistung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlich zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten hat (BGH, Urteil vom 24. Februar 1967, V ZR 75/65, BGHZ 47, 272; Urteil vom 12. Juli 1973, III ZR 46/72, 61, 128; Urteil vom 05. Mai 1977, VII ZR 36/76, 68, 372, KG, Urteil vom 29. Februar 1988, 8 RE Miet 6717/87, NJW-RR 1988, 1039). Voraussetzung ist, dass der Vermieter sich mit seiner Pflicht zur Mängelbeseitigung im Verzug befindet. Die Beklagte war und ist gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Beseitigung der oben beschriebenen Mängel verpflichtet. Mit dieser Pflicht befindet sie sich seit dem 01. Februar 2014 gem. § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verzug, da sie mit Anwaltsschreiben des Klägers unter Fristsetzung zum 31. Januar 2014 erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert wurde, ferner mit Schreiben vom 17. Januar 2014 (Anlage K3, Bl. 23-24 d.A.).

Als Vorschuss verlangt werden können die aus ex ante Sicht voraussichtlich entstehenden und erforderlichen Mängelbeseitigungsarbeiten. Nach den gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu legenden Feststellungen des Amtsgerichts, die es in nicht zu beanstandender Weise auf der Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen in seinem Ausgangsgutachten getroffen hat, sind dies 12.000,00 € für eine Innendämmung.

Soweit die Beklagte erstmals in ihrer Berufungsbegründung ausführt, dass die Gefahr der Schimmelpilzbildung in den hier interessierenden Bereichen durch das Verlegen von Heizschlangen vollständig vermieden werden könne und sich hierfür auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens beruft bzw. auf die Ausführungen des Sachverständigen Dr. N. in einem Parallelverfahren, handelt es sich um neues Vorbringen, welches nach § 531 Abs. 2 ZPO in der Berufungsinstanz nicht mehr zugelassen werden kann. Vielmehr hat die Beklagte in I. Instanz die Ausführungen des Sachverständigen Dr. N. in dem Verfahren 14 S 136/15 noch vehement kritisiert.

Soweit die Beklagte ebenfalls erstmals in ihrer Berufungsbegründung vorbringt, dass ein Fachunternehmen sämtliche betroffenen Fensteranschlussbereiche der Wohnung des Klägers nachgearbeitet und die von dem Sachverständigen H. festgestellten Mängel am 21. März 2016 vollständig beseitigt habe und dies unter Zeugnis des Herrn G. stellt, handelt es sich ebenso um neues Vorbringen, welches nach § 531 Abs. 2 ZPO in der Berufungsinstanz nicht mehr zugelassen wird. Schluss der mündlichen Verhandlung I. Instanz war der 27. Februar 2017. Insoweit ist kein Grund erkennbar, warum dies nicht bereits in I. Instanz vorgebracht wurde. Dasselbe gilt hinsichtlich des Vortrages in der Berufungsbegründung der Beklagten, dass der Schacht in der Abstellkammer durch ein Fachunternehmen am 01. Juli 2016 verschlossen und gestrichen worden sei. Zwar ist – was der Kläger bereits in I. Instanz vorgetragen hat – unstreitig, dass Leisten um die Fensterrahmen angebracht wurden. Der Kläger hat jedoch immer bestritten, dass die Mängel hierdurch vollständig und ordnungsgemäß behoben wurden.

Soweit die Berufung bemängelt, dass in dem Urteilstenor zu Ziffer 3. nicht umfasst sei, zu welchem Zweck der Betrag zielgerichtet einzusetzen sei und wann der Betrag von ihr an den Kläger zu zahlen sei, ist dies unbegründet. Die entsprechende Zweckbindung eines Vorschussanspruchs ergibt sich bereits aus dem prozessualen Anspruch, der Gegenstand der Entscheidung war. Einer expliziten Tenorierung bedurfte es insoweit nicht. Eine Tenorierung, wann die Beklagte diesen Betrag zu leisten habe, war ebenso wenig veranlasst, da der Betrag sofort fällig ist, wenn er tenoriert und ausgeurteilt ist.

Ohne Erfolg rügt die Beklagte auch die von dem Amtsgericht zuerkannten Zinsen. Der Kostenvorschuss ist – trotz seiner Zweckbindung – bei Verzug oder Rechtshängigkeit zu verzinsen, weil es sich um eine Geldschuld im Sinne von §§ 245, 288 BGB handelt (Palandt/Grüneberg, a.a.O., § 288 Rn. 6 m.w.N.).

Soweit die Berufung unter Berufung auf ein Urteil des LG Hamburg (307 S 152/09) ausführt, dass die Wahl des Sanierungsweges, d.h. auf welche Art der Vermieter einen Mangel zu beseitigen beabsichtige, ihm selbst obliege, betrifft dies den Mängelbeseitigungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das Recht zu bestimmen, welcher Sanierungsweg gewählt wird, verliert der Vermieter indessen, wenn der Mieter nach entsprechender In-Verzug-Setzung einen Vorschuss verlangt. Sodann bestimmt der Mieter im Rahmen des objektiv erforderlichen den Sanierungsweg. Insoweit verfängt auch nicht die weitere Ausführung der Berufung,

dass der Mieter lediglich einen Anspruch auf vollständige Beseitigung eines Mietmangels sowie uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes habe.

Soweit die Beklagte darauf verweist, dass sie dem Kläger Mängelbeseitigung angeboten habe, ist dies zunächst nach Verzugseintritt erfolgt. Der von §§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB, 242 BGB vorausgesetzte Schuldnerverzug der Beklagten würde erst beendet und zum Entfallen des Vorschussanspruches führen, wenn der Kläger hierdurch gem. §§ 293 ff. BGB in Annahmeverzug gesetzt worden wäre (vgl. BGH, Urteil vom 03. April 2007, X ZR 1074/04, NJW 2007, 2671; OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. Januar 1999, 22 U 120/98, NJW-RR 1999, 1396; Palandt/Grüneberg, BGB, 76. Aufl., § 286 Rn. 37). Dafür ist es notwendig, dass die Leistung vollständig angeboten wird (Palandt/Grüneberg a.a.O.). Zwar war zur Herbeiführung des Annahmeverzuges gem. § 295 Satz 1, 2. Alt. BGB ein wörtliches Angebot ausreichend; denn die Bewirkung der geschuldeten Handlung setzte die Duldung des Zutritts und damit die Mitwirkung des Klägers voraus. Auch das wörtliche Angebot muss aber der geschuldeten Leistung so, wie sie zu bewirken ist, entsprechen (vgl. § 294 BGB). Sie muss mit dem geschuldeten Inhalt angeboten werden. Daraus folgt, dass die Leistung vollständig angeboten werden muss, denn zu Teilleistungen ist der Schuldner nach § 266 BGB grundsätzlich nicht berechtigt (Staudinger/Feldmann, BGB, 2014, § 294 Rn. 2).

Ausweislich der von der Berufungsbegründung in Bezug genommenen Schreiben vom 11. Dezember 2015 (Anlage B2, Bl. 379-380 d.A.) und 13. Mai 2016 (Anlage B3, Bl. 381-382 d.A.) wurde von der Beklagten lediglich eine Mängelbeseitigung hinsichtlich der Durchfeuchtung im Kinderzimmer und der kritisch beurteilten Fensteranschlussbereiche angeboten. Damit hat sie keineswegs angeboten, die gesamte Schimmelpilzbildung in der Wohnung zu beseitigen. Des Weiteren fehlte ein Angebot zur Beseitigung der Gefahr der Schimmelpilzbildung durch die geometrischen Wärmebrücken. Dass sie in anderen Schreiben diese gesamte Mängelbeseitigung angeboten hätte, hat die Beklagte ebenfalls nicht konkret dargelegt.

3. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 10, 711 Satz 1 und 2 ZPO.

4. Die Revision war gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO zuzulassen. Die Frage danach, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Mietmangel aufgrund der durch geometrische Wärmebrücken bestehenden Gefahr von Schimmelpilzbildung gegeben ist, hat weit über diesen Fall hinaus Bedeutung für eine Vielzahl von Mietvertragsverhältnissen und somit eine grundsätzliche Bedeutung.