

Nachschlagewerk: nein

Amtliche Sammlung: nein

2359 078

Eintritt eines neuen Mieters in ein laufendes Miet-
verhältnis.

BGH, Urt. v. 24. September 1959 - VIII ZR 112/58 -

OLG Frankfurt/Main/Kassel

Verkündet am 24. September 1959
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der offenen Handelsgesellschaft in Firma Paul U [REDACTED] &
Söhne, Hand- und Maschinenstrickerei und Textilwarenvertrieb
in Sch [REDACTED]/H [REDACTED], vertreten durch ihre Gesellschafter
Paul U [REDACTED], Karl U [REDACTED] und Ernst Heinrich U [REDACTED], daselbst,
Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

gegen

die Gemeinde H i [REDACTED], vertreten durch ihren Bürger-
meister,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. September 1959 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main)
vom 1. Juli 1958 wird auf Kosten der Klägerin zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 2. September 1952 vermietete die Beklagte die nördliche Hälfte der Gemeindehalle in Hilders an die Firma Kurt L., die dort nach Fertigstellung der vorgesehenen Einrichtungen eine Näherei betrieb. Der Mietvertrag wurde auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Der Inhaber der Mieterin legte Wert darauf, dort auch eine Wohnung zu erhalten. Die Beklagte wollte diesem Wunsche entsprechen. Sie beabsichtigte damals, das gesamte Dachgeschoß, und zwar auch die Hälfte, die nicht vermietet war, nach und nach mit Wohnungen auszustatten. Sie beantragte demgemäß bei der zuständigen Kreisbehörde die Genehmigung eines entsprechenden Bauplanes vom 28. April 1953. Vorgesehen war, daß für die Wohnungen Leichtwände aus Holzfachwerk mit doppelter Plattenverkleidung verwendet werden sollten. Die Genehmigung wurde am 1. Juni 1953 unter der Bedingung erteilt, daß die Wohnungen untereinander schallsicher zu trennen seien und die Wand zwischen der für L. bestimmten Wohnung, mit deren Ausbau alsbald begonnen werden sollte, und der später auszubauenden Nachbarwohnung mit Eternitplatten verkleidet werden müsse. Der Bauplan für diese erste Wohnung wurde jedoch insofern nicht eingehalten, als der Ausbau von zwei Zimmern unterblieb. Alle Zimmerwände der neuerrichteten Wohnung wurden in Holzfachwerk mit Plattenverkleidung hergestellt. Die Wand, die als Trennwand von der sich nach dem Bauplan anschließenden weiter nach Süden gelegenen Wohnung vorgesehen war und mit Eternitplatten verkleidet werden sollte, blieb unausgeführt.

Diese Wohnung vermietete die Beklagte, wie schon vorher in Aussicht genommen war, durch schriftlichen Mietvertrag vom 14. August 1953 an die Firma L., und zwar ebenfalls auf die Dauer von 10 Jahren.



Am 6. März 1954 vereinbarte der Kaufmann Kurt L. als Inhaber der Firma L. mit der Klägerin deren Eintritt in die beiden Mietverträge mit Wirkung vom 15. März 1954. Jedoch sollte La. die Wohnung noch mindestens 6 Monate als Untermieter der Klägerin benutzen dürfen. Bereits am 4. März 1954 hatte die Beklagte der Klägerin eine Bescheinigung dahin ausgestellt, daß sie den Eintritt der Klägerin in die Mieterpflichten des Kaufmanns L. genehmige.

Nachdem Lachmann Anfang September die Wohnung geräumt hatte, wurde diese von dem Mitinhaber der Klägerin Kaufmann Karl U. und dessen Familie bezogen. Dieser ließ nach seinem Einzuge in dem nach Süden gelegenen Zimmer, das sein Vorgänger als Wohnzimmer benutzt hatte, an einen bereits vorhandenen Rohranschluß einen Ölofen anschließen. Von wem und wann dieser Rohranschluß angelegt worden ist, hat nicht geklärt werden können. Ursprünglich war das betreffende Zimmer jedenfalls als Schlafzimmer vorgesehen und nicht für die Aufstellung eines Ofens bestimmt gewesen, so daß bei dem Ausbau der Wohnung ein Rohranschluß nicht angebracht worden war. L. wich jedoch bald nach seinem Einzuge von dieser Planung ab, benutzte das Zimmer als Wohnzimmer, ließ einen Ofen aufstellen und an einen direkt hinter der Zimmerwand befindlichen Kamin anschließen. In diesen Kamin führte bereits das Abzugsrohr des Badezimmerofens. Während aber im Badezimmer der Wanddurchbruch mit einer Ummantelung aus Backsteinen versehen war, fehlte es bei dem Wohnzimmerdurchbruch an einer solchen Ummantelung des Rohres. Auch hatte die Beklagte von der Aufstellung des Ofens keine Kenntnis.

Am 19. Februar 1956 brach in dem von der Klägerin gemieteten Teil der Gemeindehalle ein Brand aus, der die Innenräume, auch die Wohnung, zum größten Teil vernichtete. In dem Ermittlungsverfahren, das am 1. September

1956 eingestellt wurde, vertrat die Polizei den Standpunkt, es bestehe eine große Wahrscheinlichkeit dafür, daß die wegen der fehlenden Ummantelung des Rohres mögliche unmittelbare Berührung des heißen Rohres mit der Holzwand zu der Entzündung der Wand geführt habe.

Die Klägerin nimmt die Beklagte als Vermieterin der Wohnung für den ihr durch den Brand entstandenen Schaden in Anspruch. Mit der Klage hat sie einen Teilbetrag von 17 642,58 DM ihres angeblichen Gesamtschadens von rund 100 000 DM verlangt, der sich aus den beiden Posten "Umszugskosten und Betriebsverlust beim Wiederaanlauf des Betriebes" zusammensetzt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte begehrt, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Ohne Rechtsirrtum und von der Revision unbeanstandet hat das Berufungsgericht angenommen, die Klage lasse sich nicht darauf stützen, daß die Wohnzimmerwand, in der sich der Ofenrohrdurchbruch befand, entsprechend der baupolizeilichen Genehmigung, in Holzfachwerk mit Plattenverkleidung hergestellt worden war.

Es hat sodann geprüft, ob eine Haftung der Beklagten aus dem Umstand herzuleiten sei, daß der Hohlraum zwischen den Holzfaserplatten nicht ausschließlich mit dem vorschriftsmäßigen Füllmaterial, nämlich mit Glaswolle, sondern zum Teil auch mit leicht brennbaren Gegenständen, wie Holzwolle, Lumpen und dergleichen, ausgefüllt war. Es hat jedoch den Nachweis dafür, daß das heiße Ofenrohr gerade mit diesen Stoffen in Berührung gekommen sei,

sie entzündet und dadurch den Brand entfacht habe, nicht als erbracht angesehen. Ohne Rechtsverstoß hat es hierzu ausgeführt, die Klägerin habe nicht näher dargelegt, in welchem Umfange eine solche unvorschriftsmäßige Füllung vorhanden gewesen sei, und es könne dies auch heute nicht mehr geklärt werden. Ebensowenig habe die Klägerin dargetan und könne sie auch nach Lage der Sache darlegen, daß gerade die von ihr behauptete teilweise Verwendung von Papier und Holzwole als Füllmaterial für die Entstehung des Brandes ursächlich gewesen sei, daß also das Feuer sich an dem Füllmaterial und nicht an der Wand selbst entzündet habe. Es lägen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der Brand etwa infolge des leicht brennbaren Füllmaterials einen ungünstigeren Verlauf oder einen größeren Umfang angenommen habe, als es ohne solches Material der Fall gewesen wäre. Denn auch ohne diesen leicht brennbaren Stoff habe das Feuer an dem Holzfachwerk, der Plattenverkleidung und der Wohnungseinrichtung genügend Nahrung finden können, um sich mit der Geschwindigkeit und in dem Umfange auszubreiten, wie es tatsächlich geschehen sei. Da das Berufungsgericht somit den ursächlichen Zusammenhang verneint hat, braucht nicht entschieden zu werden, ob dieser Zustand des Wandhohlraumes überhaupt als ein Mangel im Sinne der §§ 537, 538 BGB anzusehen ist, der eine Haftung der Beklagten begründen könnte.

Den gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß der Nachweis der Ursächlichkeit nicht geführt sei, erhobenen Verfahrensrügen muß der Erfolg versagt bleiben.

Die Revision macht in diesem Zusammenhang geltend, das Berufungsgericht hätte den angetretenen Zeugenbeweis für das Vorhandensein dieser feuergefährlichen Füllung und den Sachverständigenbeweis für die besondere Feuergefahr dieser Füllung nicht übergehen dürfen. Sie hat dabei außer acht gelassen, daß das Berufungsgericht

die teilweise Füllung des Hohlraumes mit Holzwolle und ähnlichen leicht brennbaren Gegenständen unterstellt und auch die besondere Feuergefährlichkeit dieses Füllmaterials nicht übersehen hat. Der Umstand, daß eine Berührung des heißen Rohres mit Holzwolle oder Lumpen und dergleichen leichter zur Entstehung eines Brandes führen mag als die bloße Berührung mit der Holzverkleidung, kann jedoch den von der beweispflichtigen Klägerin zu erbringenden Beweis für den Ursachenzusammenhang nicht ersetzen. Das Berufungsgericht hat auch nicht gegen die Regeln des Beweises des ersten Anscheines verstoßen. Ohne Rechtsfehler hat es dargelegt, daß bereits die Berührung des Rohres mit der Holzverkleidung eine ausreichende Erklärung für die Entstehung des Brandes und für seine Ausbreitung bietet. Unerheblich ist es, daß neben dieser Entstehungsmöglichkeit eine andere Möglichkeit einhergeht, die, wie erörtert, darin besteht, daß das Rohr mit brennbarem Füllmaterial in Berührung gekommen und dieses zur Entzündung gebracht haben kann. Denn beide Möglichkeiten sind als typische Geschehensabläufe anzusehen. Da eine Haftung der Beklagten nur im zweiten Falle in Betracht kommen kann, hatte die Klägerin den vollen Beweis dafür zu führen, daß gerade diese zweite Möglichkeit als Ursache angesehen werden muß. Daß diese zweite Möglichkeit angesichts der festgestellten Umstände nach den Erfahrungen des Lebens hier ganz in den Vordergrund tritt, ist von dem Berufungsgericht ersichtlich nicht angenommen worden. Darin liegt kein Rechtsfehler, vielmehr spricht die Erfahrung dafür, daß auch trockenes Holz durch ein zu heiß gewordenes Ofenrohr leicht entzündet werden kann. Ob die eine oder andere Möglichkeit nach den Erfahrungen des täglichen Lebens oder aus sonstigen Gründen eine größere Wahrscheinlichkeit für sich hat, ist jedoch nicht entscheidend (BGH Urt. v. 10. März 1954 - VI ZR 75/53 -, LM BGB § 823 (I) Nr. 3). Der Umstand allein, daß die Wohnzimmerwand teilweise mit leicht brennbarem Füllmaterial gefüllt war, rechtfertigt daher nicht den von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzanspruch.

II.

Die Frage, ob die Beklagte gemäß § 538 BGB für den von L. während dessen Mietzeit geschaffenen feuergefährlichen Rohrdurchbruch haften müsse, hat das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, daß die Klägerin in den Mietvertrag des I. eingetreten sei, die Haftung der Beklagten daher nicht weiter gehe, als sie L. gegenüber bestanden habe. Die Revision wendet sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Klägerin den Mietvertrag des Vermieters L. nur fortgesetzt habe, und sie vertritt die Ansicht, in allen Fällen eines Mieterwechsels durch Eintritt des neuen Mieters in einen noch nicht abgelaufenen Mietvertrag des Vorgängers werde der alte Mietvertrag aufgehoben und ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Hieraus will sie den Schluß ziehen, daß der feuergefährliche Zustand des Rohrdurchbruchs bei Abschluß des Mietvertrages bereits vorhanden gewesen und deshalb die Voraussetzungen für eine Haftung der Beklagten aus § 538 BGB gegeben seien.

Nach einhelliger Meinung kann ein Mietverhältnis auch dadurch zustandekommen, daß sich der bisherige Mieter mit einem Dritten darüber einigt, dieser übernehme von einem gewissen Zeitpunkt an alle Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters; und der Vermieter dieser Vereinbarung zustimmt (Roquette, Mietrecht 4. Aufl. S. 153; Kiefersauer, Die Miete 1937 § 29 S. 115; Bettermann MDR 1958, 90). Die Frage, wie ein solcher Eintritt in einen noch andauernden Mietvertrag rechtlich zu würdigen ist, wird jedoch verschieden beurteilt. Staudinger BGB 11. Aufl. § 549 Anm. 50, Mittelstein, Die Miete 4. Aufl. § 105 S. 645 und Palandt BGB 18. Aufl. § 549 Anm. 9 wollen in einem entsprechenden Verträge des Mieters mit einem Dritten, zu dem der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat, bei völligem Ausscheiden des ursprünglichen Mieters stets den Abschluß eines neuen Mietvertrages unter Aufhebung des

alten Vertrages erblicken, wobei jedoch die Bedingungen des alten Mietvertrages erhalten bleiben sollen. Dagegen nehmen Roquette aaO, Siber in JherJb 70, 224, 294, 297 und Demelius JherJb 72, 256 ff, 271, 278, 279 (vgl. auch Altvater AcP 95, 379, 391 ff) an, daß der alte Vertrag vom eintretenden Dritten fortgesetzt werde. Die Frage bedarf jedoch hier nicht der Entscheidung. Wenn nämlich der Vermieter bei der Begründung der Vertragsbeziehungen mitwirkt, so kann jedenfalls ein rechtlicher Zweifel über die Entstehung eines Mietverhältnisses mit dem eintretenden Dritten nicht aufkommen. In der Regel gelten für dieses Mietverhältnis, wenn nicht eine abändernde Vereinbarung des Vermieters mit dem Dritten zustandekommt, dieselben Bedingungen, wie sie dem bisherigen Mietvertrag zugrunde lagen, insbesondere wird auch die bereits abgelaufene Mietzeit auf die vereinbarte Mietdauer angerechnet. Angesichts dieser Sachlage kann es dafür, was nach einem Mieterwechsel endgültig zwischen den neuen Mietparteien Rechtens sein soll, nicht entscheidend darauf ankommen, ob der einen oder der anderen rechtlichen Konstruktion über die Natur des Eintritts zu folgen ist. Vielmehr ist der das ganze Bürgerliche Recht beherrschende Grundsatz der Vertragsfreiheit zu berücksichtigen, wenn es sich um die Beantwortung der Frage handelt, was die Parteien wirklich, entweder ausdrücklich oder stillschweigend, vereinbart haben. Das Berufungsgericht hat jedoch, was die Revision nicht in Betracht zieht, den Parteiwillen hier dahin ausgelegt, daß für die Haftung der Beklagten wegen etwaiger Mängel der Wohnung der Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses zwischen der Beklagten und I. maßgebend sein sollte. Will man hierin entsprechend dem Standpunkt der Revision eine Einschränkung der Mängelhaftung aus §§ 537, 538 BGB erblicken, so bestehen jedenfalls weder gegen eine ausdrückliche noch gegen eine stillschweigende Haftungseinschränkung dieser Art rechtliche Bedenken. Das folgt schon aus § 540 BGB, der eine solche Ver-

einbarung nur für den Fall für nichtig erklärt, daß die Mängel arglistig verschwiegen worden sind (vgl. Staudinger aaO § 540 Anm.5 und Vorbem. 268 vor § 535, der mit Recht darauf hinweist, daß nur der völlige Ausschluß einer Mängelhaftung zu den sog. "mißbilligten Klauseln" zählt; Palandt aaO § 540 Anm.1).

Das Berufungsgericht hat die Interessenlage der Vertragsschließenden eingehend gewürdigt und hat dabei erwogen, daß die Beklagte an dem Mieterwechsel im Hinblick auf die zehnjährige Bindung des Kaufmanns L. nicht interessiert gewesen sei und daß sie sich auch an den Übernahmeverhandlungen zwischen L. und der Klägerin nicht beteiligt habe. Indem sie sich darauf beschränkt habe, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, lediglich ihre Zustimmung zur Übernahme der Mieterpflichten durch die Klägerin zu geben, habe sie zum Ausdruck gebracht, daß für sie keine weitergehenden Pflichten oder Nachteile entstehen dürften. Darin liege aber insbesondere, daß sie über den bisherigen Umfang hinaus keine Haftung für den baulichen Zustand der Wohnung habe übernehmen wollen. Bei seiner Auslegung hat das Berufungsgericht auch dem Umstand Rechnung getragen, daß die Klägerin die Wohnung von L. und nicht von der Beklagten übernommen hat, wobei die letztere nicht einmal Kenntnis von dem Zeitpunkt der Übernahme gehabt habe. Diese von der Revision nicht ausdrücklich angegriffenen Darlegungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Der erkennende Senat ist daher an sie gebunden, und es ist somit kein Rechtsfehler, wenn das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, daß der bauliche Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Beklagten mit L. für die Frage einer Garantiehaftung der Beklagten aus § 538 BGB maßgebend sein muß.

III.

Das Berufungsgericht hat auch geprüft, ob sich eine Haftung der Beklagten aus dem Umstande herleiten lasse, daß sie das Bestehen der Mängel, die für den Ausbruch des Brandes ursächlich sein könnten, zu vertreten habe. In diesem Zusammenhang hat es untersucht, ob die Beklagte eine ihr etwa obliegende Überwachungspflicht verletzt habe. Es hat diese Frage mit der Begründung verneint, daß die Beklagte im Hinblick auf die Kürze der Mietzeit des L. (August 1953 bis März 1954) keine Veranlassung gehabt habe, beim Eintritt der Klägerin in den Mietvertrag nachzuprüfen, ob L. etwa feuergefährliche Anlagen geschaffen habe, zumal kein konkreter Anlaß für eine solche Befürchtung bestanden habe. Dasselbe gelte, so hat das Berufungsgericht weiter erwogen, für den Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung an die Klägerin im September 1954, zumal ihr der Zeitpunkt dieser Übergabe nicht einmal mitgeteilt worden sei. Für die spätere Zeit bis zum Brandtage habe ebenfalls keine entsprechende Verpflichtung bestanden, weil im September 1954, also nach dem Einzug der Klägerin, die endgültige Bauabnahme und im September 1955 die Prüfung durch den Brandverhütungsbeauftragten stattgefunden haben.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Es ist anerkanntes Recht, daß der Vermieter dem Mieter nach allgemeinen Grundsätzen, auch ohne daß die Voraussetzungen des § 538 BGB vorliegen, für Schäden aus positiver Vertragsverletzung haftbar sein kann (BGH Urt. v. 26. Februar 1957 - VIII ZR 41/56 -, NJW 1957, 826 mit Nachweisen). Deshalb ist eine solche Schadensersatzpflicht des Vermieters auch dann zu bejahen, wenn er seiner Verpflichtung, die Mietsache zu erhalten und den Mietbesitz fort und fort zu gewährleisten, nicht ordnungsgemäß nachkommt. Aus dieser Fürsorgepflicht ergibt sich auch die Verpflichtung des Vermieters, sich im Rahmen des Erforderlichen über den Zu-

stand der Mietsache Gewißheit zu verschaffen, und für die Abstellung von Mängeln Sorge zu tragen. Es kann dahinstehen, welche Folgerungen sich aus dieser Fürsorgepflicht der Beklagten gegenüber dem Erstmieter L. ergeben konnten, während dessen Mietzeit der polizeiwidrige Zustand durch die Aufstellung des Ofens geschaffen worden ist. Die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben führt jedenfalls zu dem Ergebnis, daß die Beklagte, hätte sie von diesem feuergefährlichen Zustand Kenntnis gehabt, der Klägerin gegenüber, die weder die Beschaffenheit des Durchbruchs (fehlende Ummantelung) noch diejenige der Pappwände kannte, verpflichtet gewesen wäre, für die Abstellung zu sorgen. Das Berufungsgericht ist somit zu Recht davon ausgegangen, daß die Beklagte die Schadensentwicklung zu vertreten haben würde, wenn diese Unkenntnis von den baulichen Veränderungen in der Wohnung des L. auf Verschulden beruhte. Der Revision kann jedoch nicht darin beigelegt werden, daß der Mieterwechsel der Beklagten unter allen Umständen hätte Veranlassung geben müssen, sich von dem Zustand der Wohnung zu überzeugen. Wenn wie hier der Mieterwechsel durch Eintritt in den langdauernden Vertrag des Vorgängers erfolgt, so läßt sich eine solche allgemeine Verpflichtung zur eingehenden Untersuchung des baulichen Zustandes der Wohnung nach Treu und Glauben auch nicht aus dem Umstande herleiten, daß dem neuen Mieter im Regelfalle alle die Umstände, die mit Konstruktion und Bauweise der Wohnung zusammenhängen, unbekannt sein werden und er deshalb Gefahrenquellen ungleich schwerer entdecken kann als der Vermieter. Allerdings können im Einzelfall die Verhältnisse so liegen, daß eine Nachprüfung des Vermieters unerlässlich erscheint und er sich einer Verletzung seiner Vermieterpflichten schuldig macht, wenn er eine genaue Nachprüfung unterläßt. Das mag besonders dann gelten, wenn der aus dem Mietvertrag ausscheidende Mieter sich als unzuverlässig erwiesen hat oder besondere

Umstände hervorgetreten sind, die eine Nachprüfung dahin geboten erscheinen lassen, ob in der Wohnung gefährliche Anlagen geschaffen oder unterhalten worden sind. Eine solche Sachlage hat das Berufungsgericht jedoch gerade nicht festgestellt. Grundsätzlich ist ihm jedenfalls darin beizutreten, wenn es den Standpunkt vertritt, daß die sich aus dem Mietvertrage ergebenden Anforderungen nicht überspannt werden dürfen. Gegen seine Ansicht, daß die Kürze der Mietzeit und das gänzliche Fehlen irgendwelcher Anhaltspunkte für Gefahr bringende Änderungen in der Wohnung des L. eine Nachprüfung des Vermieters im Zeitpunkt des Eintrittsvertrages vom 6. März 1954 habe entbehrlich erscheinen lassen, bestehen keine rechtlichen Bedenken. Dasselbe gilt aus den zutreffenden Erwägungen des Berufungsgerichts auch hinsichtlich des späteren Zeitpunktes, in welchem die Klägerin die Wohnung des L. tatsächlich bezogen hat. Der Beklagten durfte eine Nachprüfung umso weniger notwendig erscheinen, als L. noch etwa sechs Monate als Untermieter der Klägerin in der Wohnung verblieben war und diese daher hinreichend Gelegenheit gehabt hatte, sich von L. über alle Besonderheiten der Wohnung Auskunft zu holen. Was nun für die Zeit bis zum Einzug der Klägerin in die Wohnung gilt, muß, wie das Berufungsgericht zutreffend erwogen hat, erst recht für die spätere Zeit gelten, weil die Bauabnahme und die Prüfung des Brandverhütungsbeauftragten keinen Anlaß für die Annahme gegeben hatte, daß die Wohnung nicht in Ordnung sein könnte.

Das Berufungsgericht hat somit einen Schadensersatzanspruch wegen schuldhafter Verletzung des Mietvertrages ohne Rechtsirrtum verneint. Ebensowenig unterliegt es Bedenken, daß es die Voraussetzungen für

eine Haftung der Beklagten aus unerlaubter Handlung nicht als vorliegend erachtet hat. Die Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr.Gelhaar Artl Dr.Spieler Dr.Mezger Dr.Messner