

VIII ZR 112/60

Verkündet am 29. November 1961
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

des Grundstückseigentümers Adolf W. [REDACTED] in K. [REDACTED],
H. [REDACTED] ring [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Revisionsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Wilhelm M. [REDACTED] in H. [REDACTED], N. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger, Revisionskläger und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1961 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundes-
richter Artl, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

- I. Die Revision des Beklagten gegen das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 23. März 1960 wird zurückgewie-
sen.
- II. Die Revision des Klägers gegen das zu I be-
zeichnete Urteil wird zurückgewiesen, so-
weit seine Berufung gegen das Urteil der

4. Zivilkammer des Landgerichts in Köln vom 22. Oktober 1958 in Höhe von 2515,05 DM nebst darauf entfallenden Zinsen zurückgewiesen worden ist.

III. Auf die Revision des Klägers wird das zu I bezeichnete Urteil, soweit seine Berufung gegen das zu II bezeichnete landgerichtliche Urteil wegen eines Betrages von mehr als 2515,05 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 18. Mai 1957 zurückgewiesen worden ist, und hinsichtlich der Kostenentscheidung aufgehoben.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

IV. Von den Kosten des Revisionsverfahrens fallen dem Kläger 1/22 und dem Beklagten 10/22 zur Last. Die Entscheidung wegen der restlichen Kosten dieses Verfahrens wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines in [REDACTED], [REDACTED] Straße [REDACTED], belegenen bebauten Grundstücks. Auf Grund schriftlichen Mietvertrages vom 15. April 1955 vermietete er davon der "Deutschen [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung" (nachstehend Mieterin genannt) verschiedene Räume, und zwar das ganze erste und zweite Stockwerk sowie Räume im Erdgeschoß, im Oberkeller und im Tiefkeller "zum Betriebe eines Lagers mit Werkstatt". Der Mietpreis für die Räume, deren Größe mit 2650 qm vereinbart ist, betrug 4000 DM monatlich. Die Mieterin benutzte die Mieträume zur Lagerung von Fernsehgeräten. Am 1. August 1955 ging über [REDACTED] ein starker Wolkenbruch nieder. In die Mieträume, in denen an diesem Tage 6859 Geräte im Werte von rund 4,4 Millionen DM lagerten, drang zum Teil Wasser ein. Dabei wurden über 300 Geräte durch das Wasser beschädigt.

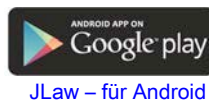
Die Mieterin berechnete den ihr durch den Wassereintrich entstandenen Gesamtschaden auf insgesamt 82 516 DM. Davon entfallen - unter Zugrundelegung des Gutachtens der Havarie-Sachverständigen Rockstrohen und Wooge vom 19. Oktober 1955 - auf Schäden an den Geräten selbst (insbesondere an Minderwert) 57 833,35 DM und auf zur Schadensminderung aufgewendete Kosten 20 738,66 DM. Zu diesem Gesamtbetrag von 78 572,01 DM rechnet die Mieterin die für das genannte Gutachten von ihr aufgewendeten Kosten mit 3944 DM hinzu. Daraus ergibt sich der Betrag von abgerundet 82 516 DM, den sie als Schaden geltend macht.

Der Beklagte war bei der "[REDACTED]" mit einer Höchstversicherungssumme von 30 000 DM haftpflichtversichert.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Seine Versicherung zahlte an die [REDACTED] Rechtsanwälte der Mieterin nach Verhandlungen einen Betrag von 27 400 (oder: 27 484,95) DM zur Schadensabgeltung und zusätzlich weitere 600 DM für Anwaltskosten. Der Versicherer der Mieterin, die [REDACTED] " [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] N.V." vergütete ihrer Versicherungsnehmerin den geforderten Betrag von weiteren 55 116 DM. Der Kläger ist Vertreter der genannten holländischen Gesellschaft in Deutschland. Sie trat ihm die nach ihrer Auffassung kraft Gesetzes auf sie übergegangenen angeblichen Schadensersatzansprüche der Mieterin gegen den Beklagten in Höhe des Erstattungsbetrages zur Einziehung ab. Der Kläger behauptet, der Schade an den Geräten habe nur eintreten können, weil das Wasser infolge Mängeln der Mieträume in diese habe eindringen können. Dabei habe es sich um - geheime - Mängel der Mieträume gehandelt, die bei Vertragsschluß schon vorhanden gewesen seien oder die trotz Aufforderung zur Abhilfe nicht unverzüglich beseitigt worden seien.

Der Kläger fordert deshalb im gegenwärtigen Rechtsstreit von dem Beklagten Zahlung von 55 116 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1955, während dieser Klagabweisung begehrt.

Der Beklagte glaubt in erster Reihe zur Zahlung schon deshalb nicht verpflichtet zu sein, weil seine Haftung - vor allem für Wasserschäden - vertraglich ausgeschlossen gewesen sei. Außerdem macht er u.a. geltend, der Schade sei auf höhere Gewalt zurückzuführen; denn ein solcher Wolkenbruch sei in [REDACTED] noch nie vorgekommen. Schließlich behauptet er weiter, etwa vorhandene Fehler der Mietsache seien der Mieterin bei Vertragsabschluß bekannt gewesen oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht verurteilte den Beklagten unter Zurückweisung der Berufung des Klägers im übrigen zur Zahlung von 26 321,50 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 18. Mai 1957. Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen ursprünglichen Klagantrag weiter, den Zinsanspruch jedoch nur noch ab 18. Mai 1957. Auch der Beklagte hat Revision eingelegt, mit der er vollständige Klagabweisung erstrebt. Jede Partei beantragt Zurückweisung der Revision der anderen Seite.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht lehnt die Auffassung des Beklagten ab, durch den Mietvertrag sei dessen Haftung für Wasserschäden ausgeschlossen worden (BU 22 f). Es kommt zu dem Ergebnis, der Beklagte hafte nur für Schäden in Höhe von insgesamt 56 321,50 DM (BU 29), vertritt jedoch die Auffassung, darauf müsse sich der Kläger, obwohl die Versicherungsgesellschaft des Beklagten an die Mieterin nur 27 400 oder 27 484,95 DM tatsächlich bezahlt habe, volle 30 000 DM anrechnen lassen, weil das der mit der Mieterin getroffenen Vereinbarung entspreche (BU 44 ff).

Auf Grund dieser Anrechnung ergibt sich der dem Kläger zugesprochene Betrag von 26 321,50 DM. Darauf billigt das Berufungsgericht ihm Zinsen in Höhe von 4 % seit Klagzustellung (gemäß § 291 BGB) zu. Einen Anspruch auf Verzugszinsen für die vorhergehende Zeit (ab 1. Oktober 1955) sieht es nicht als dargetan an und weist deshalb den Zinsanspruch insoweit auf die Gesamtsumme ab.

II. Die Haftungssumme von 56 321,50 DM berechnet das Berufungsgericht wie folgt:

1. Es stellt die an Geräten im Erdgeschoß und 2. Stockwerk entstandenen Schäden auf Grund des Gutachtens der Sachverständigen mit insgesamt 3490,50 DM fest und hält den Beklagten dafür in vollem Umfange für haftbar (BU 33).

2. Es geht davon aus, die Schäden an Geräten in den Räumen 3, 4 und 7 des Oberkellers seien zwar auf Wassereindringen infolge bei Vertragsschluß vorhandener Mängel der gemieteten Räume zurückzuführen (BU 36 ff), meint aber, der Beklagte hafte nicht für Schäden an im Raum 3 abgestellten Geräten, weil die Mängel der Mietsache (niedrige Schwelle der Stahltür usw.) insoweit bei Übernahme der Mietsache und Abschluß des Mietvertrages ersichtlich gewesen seien, so daß eine Haftung des Beklagten aus §§ 537, 538 BGB nach § 539 BGB und § 5 des Mietvertrages insoweit ausgeschlossen sei.

Es stellt fest, der Gesamtschaden an den in den drei Räumen abgestellt gewesenen insgesamt 106 beschädigten Geräten habe sich auf rund 28 673 DM belaufen. Im Wege der Schätzung kommt es zu dem Ergebnis, auf die Geräte in den Räumen 4 und 7 entfielen davon ein Betrag von rund 23 000 DM, für den der Beklagte einzustehen habe.

3. Den Gesamtschaden an den 160 im Tiefkeller beschädigten Geräten stellt das Berufungsgericht auf rund 25 650 DM fest (BU 41). Es geht davon aus, er sei zum Teil auf bei Vertragsschluß ersichtliche Mängel zurückzuführen, für die deshalb eine Haftung des Beklagten ausgeschlossen sei, zum Teil jedoch auch auf Mängel, für die er einzustehen habe (BU 39, 40). Es schätzt die durch

die letzteren Mängel eingetretenen Schäden auf rund 12 800 DM (BU 41).

4. Auch die nach dem Gutachten der Havarie-Sachverständigen vom Berufungsgericht mit 20 738,66 DM festgestellten Kosten für die Schadensminderung teilt es verhältnismäßig und kommt dabei im Wege der Schätzung auf einen Betrag von rund 14 310 DM, der auf Geräte entfalle, für deren Beschädigung der Beklagte hafte.

5. Von den Kosten für das Gutachten der Havarie-Sachverständigen mit 3944 DM rechnet es als dem Beklagten zur Last fallend nur einen Betrag von 2721 DM. Es meint, weil der Beklagte nur für einen Teil des Gesamtschadens einzustehen habe, könnte ihm auch nur ein entsprechender Teil der Kosten des Gutachtens angerechnet werden (BU 42). Es weist deshalb die Klage wegen des restlichen Betrages von 1223 DM ab.

6. Die Schadensbeträge zu 1 (Erdgeschoß + 1. Stock)	= 3490,50 DM
zu 2 (Oberkeller)	= 23000,00 DM
zu 3 (Tiefkeller)	= 12800,00 DM
zu 4 (Minderungskosten)	= 14310,00 DM
zu 5 (Gutachterkosten)	= <u>2721,00 DM</u>
ergeben die vom Berufungsgericht errechnete Gesamthaftungssumme von	= 56321,50 DM
Davon zieht es (s. I.)	= <u>30000,00 DM</u>
ab, so daß der zugesprochene Betrag von	= 26321,50 DM
bleibt.	

III. Der Auffassung des Beklagten, es liege "höhere Gewalt" vor, tritt das Berufungsgericht nicht bei (BU 37) und lehnt auch die vom Beklagten vertretene, vom Landgericht gebilligte Auffassung, der Schade sei infolge Mit-

verschuldens der Mieterin gemäß § 254 BGB von ihm nicht voll zu vertreten, ab (BU 42 ff).

IV. Abschließend führt es aus, die Forderung sei auf die holländische Versicherungsgesellschaft, die verpflichtet gewesen sei, die Mieterin zu entschädigen, kraft Gesetzes übergegangen und von dieser an den Kläger rechtswirksam abgetreten worden, ohne daß dazu eine Devisengenehmigung erforderlich gewesen sei, weil diese Abtretung nur zum Zwecke der Einziehung erfolgt sei (BU 47).

A. Zur Revision des Beklagten.

I. Zur Klage aus abgetretenem Recht.

1.) Den Übergang der Ansprüche der Mieterin gegen den Beklagten auf die " [REDACTED] N.V.", welche nach dem unstreitigen Sachverhalt an die Mieterin als restlichen Schadensbetrag 55 116 DM vergütet hat, leitet das Berufungsgericht aus § 67 VVG in Verbindung mit den Bestimmungen der Allgemeinen Deutschen Seeversicherungsbedingungen - ADS - §§ 32 Nr. 3, 45, 74, 93 und § 804 HGB her. Daß die genannten Allgemeinen Bedingungen nebst den "Zusatzbestimmungen zu den ADS für die Güterversicherung (1947)" (Schlegelberger, Seeversicherungsrecht, 1960) den Rechtsbeziehungen zwischen der Mieterin der Beklagten und ihrer holländischen Versicherungsgesellschaft zugrunde gelegen haben, hat das Berufungsgericht festgestellt.

Die Revision hat ihre Rüge, der Versicherer der Mieterin sei auf Grund der überreichten Versicherungspolice seiner Versicherungsnehmerin gegenüber nicht zur Leistung verpflichtet gewesen, ausdrücklich fallen gelassen. Diese

Leistungsverpflichtung ergibt sich im übrigen auch aus der Erweiterung der ursprünglich reinen Transportversicherung im Anhang Nr. 3 vom 19. April 1955 zur laufenden Police Br. 75/1953 vom 9. April 1953 auf das Lagerrisiko.

In den Tatsachenrechtszügen war, soweit ersichtlich, von dem Beklagten nur in Zweifel gezogen, ob eine Abtretung an den Kläger ohne Devisengenehmigung rechtswirksam habe erfolgen können (Schriftsatz vom 7. Juni 1957). Nur dazu hat das Berufungsgericht mit dem Bemerken Stellung genommen, eine solche Genehmigung sei nicht erforderlich gewesen, weil es sich - unstreitig - um eine reine Inkassoession gehandelt habe (BU 47). Diese Beurteilung entspricht der von der Landeszentralbank in der Freien und Hansestadt Hamburg - Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank - vertretenen Rechtsauffassung, wie sie in der vom Landgericht gemäß Beweisbeschluß vom 12. Juli 1957 eingeholten Auskunft dieser Stelle vom 24. August 1957 niedergelegt ist. Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht wird von der Revision des Beklagten nicht angegriffen; sie läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht hat der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten vorge-
tragen, auch der Forderungsübergang gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 VVG auf eine ausländische Versicherungsgesellschaft sei genehmigungspflichtig; eine solche Genehmigung liege jedoch nicht vor. Für einen solchen kraft Gesetzes erfolgenden Forderungsübergang auf einen ausländischen Versicherer bedarf es jedoch einer devisenrechtlichen Genehmigung nicht, wenn das Versicherungsverhältnis, auf Grund dessen der Übergang erfolgt, bereits devisenrechtlich genehmigt ist. Diese Auffassung wird auch durch die bereits

erwähnte Auskunft der Zentralbank bestätigt. Auch dort wird die Ansicht vertreten, für den gesetzlichen Forderungsübergang auf die holländische Versicherungsgesellschaft sei eine devisenrechtliche Genehmigung nicht erforderlich gewesen. Mit dieser Auskunft konnte sich das Berufungsgericht begnügen und brauchte sie auch nicht besonders zu erwähnen, weil insoweit Zweifel am Forderungsübergang in den Tatsacheninstanzen nicht geltend gemacht worden waren.

Davon, daß der dem Forderungsübergang zugrundeliegende Versicherungsvertrag devisenrechtlich genehmigt war, durften die Tatsachengerichte ausgehen. Bei Rechtsstreitigkeiten und Rechtsgeschäften - mindestens zwischen angesehenen Prozeßparteien - kann nämlich der Tatsachenrichter, wenn kein Anhaltspunkt in der Richtung besteht, daß die Parteien devisenrechtliche Vorschriften verletzen oder sogar verletzen wollten, und, wenn nicht von einer Partei in dieser Richtung etwas besonderes vorgetragen wird, - in der Regel - davon ausgehen, daß gegen das Geschäft keine devisenrechtlichen Bedenken bestehen (vgl. BGH Urt. II ZR 91/60 vom 28. September 1961).

II. Zur Frage, ob eine Haftung für die eingetretenen Wasserschäden im Mietvertrag durch Vereinbarung ausgeschlossen worden ist.

1. Das Berufungsgericht hat diese von der Revision des Beklagten wieder aufgegriffene Frage verneint. Dazu führt es zunächst aus, der Ausschluß einer gesetzlichen Haftung setze voraus, daß der hierauf gerichtete Wille der Parteien klar zum Ausdruck gekommen sei. Das sei jedoch hier nicht der Fall. Dabei erwägt es, der Wortlaut des § 5 des Mietvertrages besage nur, der Zustand der Mietsache sei dem Mieter bekannt und er sei bereit, sie in diesem Zustand zu übernehmen, eine Vertragsklausel, welche

nur die Haftung des Vermieters für die Mängel ausschließe, die bei Vertragsabschluß ersichtlich gewesen seien und die damit nicht mehr besage, als bereits im § 539 BGB gesetzlich geregelt sei.

§ 9 Abs.3 des Vertrages: "Entstehen an den Mieträumen Fehler, die deren vertragsmäßigen Gebrauch mindern, z.B. durch Vertragswidrigkeiten Dritter, dann ist der Mieter nicht berechtigt, den Vertrag zu kündigen, die Miete zu mindern oder Schadensersatz zu beanspruchen, außer wenn dem Vermieter Arglist zur Last fällt. Dieses gilt besonders für Schäden, die durch Wasser, Frost ... entstehen ..." regelt nach Auffassung des Berufungsgerichts nur die Haftung für Fehler an den Räumen, die erst in Zukunft entstehen, gilt aber nicht für bei Vertragsabschluß vorhandene Fehler der Mieträume (BU 22, 23).

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung eines Individualvertrages enthalten keinen Rechtsirrtum zu Lasten des Beklagten und werden von seiner Revision auch nicht im einzelnen angegriffen.

2. Die Revision meint jedoch, das Berufungsgericht habe §§ 133, 157 BGB in Verbindung mit § 286 ZPO verletzt, indem es auch verneint habe, daß eine Haftung des Beklagten durch den § 16 des Mietvertrages in Verbindung mit der Vorgeschichte seiner Entstehung für die hier in Betracht kommenden Wasserschäden ausgeschlossen worden sei. Ihr ist jedoch nicht zu folgen.

a) § 16 des Vertrages lautet in der endgültigen Fassung: "Der Vermieter verpflichtet sich, Schäden, die ein Eindringen von Feuchtigkeit bewirken, sobald er sie selbst feststellt oder sobald sie ihm vom Mieter angezeigt

werden, unverzüglich beseitigen zu lassen". Die Mieterin hatte zur ursprünglichen Fassung des § 16 (zu vgl. Entwurf vom 23. März 1955) in einem Schreiben an die Firma Hermann [REDACTED] und Co. vom 31. März 1955 folgenden Zusatz verlangt: "Vermieter übernimmt die Garantie für Trockenheit für oben und unten, ferner obliegt ihm die Dach- und Fachfestigkeit für die ermieteten Räume". Nach Rücksprache mit dem Beklagten hatte die genannte Firma [REDACTED] durch Schreiben vom 3. April 1955 eine solche Garantieübernahme durch den Vermieter abgelehnt und mitgeteilt: "Der Vermieter verpflichtet sich wohl Schäden, die ein Eindringen von Feuchtigkeit bewirken, sobald ersie selbst feststellt oder sobald sie ihm vom Vermieter angezeigt werden, beseitigen zu lassen". Laut Schreiben vom 15. April 1955 erklärte die Mieterin, sie habe dem Schreiben vom 3. April 1955 den Wortlaut des von ihr in den Vertragsvordruck aufgenommenen § 16 entnommen und nur, um jede Unklarheit zu vermeiden, das Wort "unverzüglich" eingebaut

Diese Vorgeschichte hat das Berufungsgericht bei seiner Auslegung des § 16, der es eine Haftungsbeschränkung nicht entnimmt, berücksichtigt. Dazu hat es ausgeführt, nach Ablehnung der "Garantie für Trockenheit" sei von der ursprünglich von der Mieterin verlangten (besonderen) Gewährleistung fast nichts mehr übrig geblieben. Es werde im wesentlichen eine gemäß §§ 536 und 538 BGB bestehende Pflicht des Beklagten ausdrücklich hervorgehoben, soweit Schäden an der Mietsache, die ein Eindringen von Feuchtigkeit nach sich ziehen können, in Frage kommen. Daraus könne jedoch kein Einverständnis der Mietparteien darüber gefolgert werden, daß der Beklagte in keinem Falle für Wasserschäden einzustehen habe. Dabei erwägt es, wenn der Beklagte die ursprüngliche Fassung des § 16 abgelehnt habe, so bedeute das lediglich, er habe die von der Mieterin gewünschte "Garantie für Trockenheit von oben

und unten" nicht übernehmen wollen. Das Nichtzustandekommen der Vereinbarung einer solchen noch über die §§ 536 ff BGB hinausgehenden zusätzlichen Haftung des Beklagten habe nicht zur Folge, daß nunmehr eine etwaige sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebende Haftung des Beklagten für Wasserschäden, um die es im gegenwärtigen Rechtsstreit gehe, schlechthin ausgeschlossen sein sollte. Es fährt fort, nichts spreche dafür, daß der Mieter, welcher zunächst eine über die gesetzliche Haftung hinausgehende Gewähr zu erlangen getrachtet habe, auf die bloße Ablehnung des Vermieters hin sogar auf die ihm kraft Gesetzes zustehenden Rechte, soweit Wasserschäden in Betracht kommen, bis auf den ihm nach Ansicht des Beklagten geringen, im jetzigen § 16 des Mietvertrages verkörpert Rest verzichtet habe. Es meint, dieser Auffassung des Beklagten könnte nur dann gefolgt werden, wenn eine solche Aufgabe von Rechten durch bestimmte Absprachen belegt wäre. Das sei jedoch nicht bewiesen. Es ergebe sich weder aus dem Schriftwechsel noch aus der - vom Berufungsgericht im einzelnen gewürdigten - Aussage des Immobilienmaklers Hermann [REDACTED] (zu Protokoll vom 12. Oktober 1959).

b) Diese Darlegungen des Berufungsgerichts befassen sich mit der Auslegung eines Individualvertrages und sind im Revisionsrechtszuge nur beschränkt nachprüfbar. Sie enthalten einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten nicht. Die Ausführungen der Revision kommen im Ergebnis auf eine andere Auslegung des Vertrages und des ihm vorangegangenen Schriftwechsels sowie auf eine andere Würdigung der Beweisaufnahme, der Aussage des Zeugen [REDACTED], hinaus. Beides ist im Revisionsrechtszuge nicht zulässig. Gegenüber den Einzelrügen der Revision, insbesondere gegenüber ihren Rügen aus § 286 ZPO ergibt sich folgendes:

aa) Die Revision meint, das Berufungsgericht ginge an mehreren Stellen "ohne nähere Begründung" davon aus, die Mieterin habe mit der mit ihrem Schreiben an den Makler [REDACTED] vom 31. März 1955 S.3 vorgeschlagenen Fassung des § 16 eine gegenüber der gesetzlichen Regelung "zusätzliche" Gewährleistung verlangt. Sie rügt in diesem Zusammenhang, es habe nicht beachtet, die Mieterin habe in dem gleichen Schreiben zu § 14 eine Bestimmung für den Fall des Eigentümerwechsels vorgeschlagen gehabt, die nicht über das Gesetz hinausgegangen sei, sondern etwas besagt habe, was bereits im § 571 BGB ausgesprochen worden sei. Deshalb habe sie, nachdem [REDACTED] sie mit seinem Schreiben vom 3. April 1955 darauf aufmerksam gemacht habe, diesen Punkt in ihrem Schreiben vom 15. April 1955 (in Verbindung mit dem endgültigen Wortlaut des Vertrages vom gleichen Tage) stillschweigend fallen gelassen. Sie führt aus, wenn das Berufungsgericht das beachtet hätte, hätte es schon aus diesem Grunde nicht zu der Auffassung kommen können, daß etwa deshalb, weil die Mieterin den Zusatz zu § 16 in den Vertrag habe aufgenommen haben wollen, dies ein "Mehr" gegenüber dem Gesetz gewesen sein müsse.

Dabei hat die Revision jedoch nicht beachtet, daß in dem Schreiben der Maklerfirma [REDACTED] vom 3. April 1955 dafür, daß der Vermieter eine Garantie für Trockenheit für oben und unten nicht übernehmen wolle, ausdrücklich eine besondere Begründung gegeben war, nämlich dahin: "Er wäre sonst womöglich zum Schadensersatz verpflichtet, wenn trotz größter Sorgfalt seinerseits und genauester Beobachtung der Dach- und Fachfestigkeit der Mieträume durch eingedrungene Feuchtigkeit Schäden an den eingelagerten Geräten entstünden". Danach muß der Beklagte oder mindestens der Zeuge [REDACTED] damals selbst der Auffassung gewesen sein, es werde eine über das Gesetz hinausgehende Garantie (insbesondere auch für künftig entstehende

Fehler) verlangt. Erkennbar deshalb ist auch das Berufungsgericht dieser Meinung gewesen.

bb) Richtig ist, daß die gesetzliche Bestimmung des § 538 BGB, soweit es sich um die beim Abschluß des Vertrages vorhandenen Mängel handelt, als "stillschweigende Garantie" für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Mietsache angesehen wird, wie die Revision ausführt. Das hat das Berufungsgericht aber nicht verkannt, sondern das hat es an einer anderen Stelle seines Urteils selbst betont. Es ist auch nicht zutreffend, wie die Revision meint, die von der Mieterin vorgeschlagene "Garantie für Trockenheit ^{für} oben und unten" sei nichts als eine Konkretisierung der abstrakten Gesetzesworte auf den besonderen Fall der Feuchtigkeit; sie umfasse quantitativ nur diesen einen aus den vielen möglichen Sachverhalten des § 538 BGB und gehe qualitativ nicht darüber hinaus. Es ist oben schon betont, daß die verlangte Garantieleistung - insbesondere nach der in dem Schreiben vom 3. April 1955 zum Ausdruck gebrachten Auffassung, jedenfalls des Beklagten und des Zeugen [REDACTED] - auch später entstehende Fehler umfaßt haben würde, für die der Beklagte nach § 538 BGB nur haftete, wenn die Mängel infolge eines Umstandes eintraten, den er zu vertreten hatte, oder wenn er insoweit mit der Beseitigung der Mängel in Verzug kam. Es ist danach nicht richtig, wie die Revision meint, daß der Auslegung des Berufungsgerichts die Grundlage entzogen ist.

cc) Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe, indem es bei der Würdigung der Aussage des Zeugen [REDACTED] davon spreche, dieser habe zwar den Inhalt seiner Bekundung im Sinne der Rechtsauffassung des Beklagten, seines ehemaligen Auftraggebers, zusammengefaßt, eine unvoreingenommene Würdigung

seiner Aussage ergebe aber etwas anderes, den Vortrag im Schriftsatz des Beklagten vom 27. August 1957 nicht beachtet.

Dabei ist zunächst schon darauf zu verweisen, daß das Berufungsgericht nur davon spricht, wenn man den Wortlaut des Schreibens vom 3. April 1955 an die Mieterin unvoreingenommen würdige, ergebe sich deutlich, daß die Verhandlungen über den Wortlaut des § 16 nur den Zweck gehabt haben, Klarheit über die Übernahme der von der Mieterin gewünschten zusätzlichen Haftung zu schaffen. Schreiben zu würdigen, ist aber allein Sache des Richters. Ein Zeuge kann allenfalls sagen, was er sich bei Abfassung eines Schreibens für Gedanken gemacht hat oder jetzt darüber macht, wie sein Schreiben verstanden werden sollte oder konnte. Auf die Gedanken des Briefschreibers kommt es für die Auslegung des Briefes jedoch nicht an, wenn diese Gedanken in dem Schreiben nicht auch für den Empfänger verständlich zum Ausdruck gebracht sind. Das durch Auslegung zu ermitteln, war Aufgabe des Gerichts. Dieser Aufgabe hat das Berufungsgericht sich unterzogen, ohne daß seine Ausführungen einen Rechtsirrtum enthalten. Das ist insbesondere insoweit der Fall, als es darlegt, wenn in dem Schreiben vom 3. April 1955 der Ablehnung hinzugefügt sei, der Beklagte sei "wohl" bereit, bestimmte Schäden zu beseitigen, so lasse gerade das Wort "wohl" ersehen, daß die näher bezeichnete Bereitschaft des Beklagten das Maß der Haftung war, welches der Beklagte als Ersatz für die verlangte Sonderhaftung zu übernehmen bereit war, nämlich eine besonders deutlich und nachdrücklich hervorgehobene Vertragspflicht, bestimmte Mängel der Mietsache - dem von der Mieterin dann auch durch den von ihr hinzugefügten Zusatz "unverzüglich" erkannten Sinne nach - schnellstens zu beseitigen. Damit hat das

Benfungsgericht den Schriftwechsel nach seinem objektiven Erklärungswert gewürdigt. Darauf kam es aber allein an, ^{wie} weil, das Berufungsgericht an anderer Stelle betoht hat, konkrete Absprachen, denen etwa ein anderer Sinn der Schreiben entnommen werden könnte, nicht nachweisbar getroffen sind. Das entspricht auch der Aussage des Zeugen [REDACTED], der selbst sagt, hinsichtlich der nunmehr geltenden Fassung des § 16 habe er, wie er wohl mit Sicherheit annehmen dürfe, mit der Mieterin keine Verhandlungen geführt (Protokoll vom 12. Oktober 1959 S.8). Diese Aussage hat er etwas eingeschränkt, indem er erklärte, ob zwischen seinem Schreiben vom 3. April 1955 und dem Antwortschreiben der Mieterin vom 15. April 1955 von ihm oder zwischen dem Beklagten und Vertretern der Mieterin noch mündliche Besprechungen stattgefunden hätten, könne er zur Zeit nicht sagen, möglicherweise könne er es in seinen Handakten feststellen. Darüber ist aber vom Beklagten nichts vorgetragen; mindestens ist von der Revision nicht gerügt worden, in diesem Zusammenhang sei einschlägiger Vortrag übergangen worden.

Die Rüge, das Berufungsgericht habe von dem Beklagten nicht als von dem ehemaligen "Auftraggeber" des Zeugen [REDACTED] sprechen dürfen und das Berufungsgericht habe in diesem Zusammenhang den Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 29. August 1959 S.2 übergangen, hat der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht nicht mehr aufrecht erhalten.

dd) Kein Anhalt liegt dafür vor, daß das Berufungsgericht die unstrittige Tatsache der Lagerung von Geräten im Wert von 4,4 Millionen Mark in den Mieträumen bei der Auslegung des Mietvertrages, insbesondere was einen etwaigen Haftungsausschluß anbelangt, nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen haben könnte. Es

bedarf keiner Ausführungen darüber, ob die Zahlung eines solchen Betrages, wie die Revision ausführt, nach der Lebenserfahrung die Zahlungskraft einer Einzelperson übersteigt. Der Revision ist aber nicht zu folgen, daß das Berufungsgericht, wenn es von dieser Auffassung der Revision ausgegangen wäre, zu dem Schluß hätte kommen müssen, keine der Parteien habe den Vertrag vernünftigerweise dahin verstanden, der Vermieter solle für Schäden bis zu dieser Höhe haften und daß "objektiv" allenfalls der Abschluß einer ausreichenden Versicherung in Betracht gekommen wäre.

Daß keine der Parteien an einen Millionenschaden gedacht haben mag, bedeutet noch nicht, daß dem Vermieter die gesetzliche Haftung aus §§ 537, 538 BGB erlassen werden soll. Mit Rücksicht auf die Haftung für solche möglicherweise sehr hohe Schäden pflegen Vermieter Haftpflichtversicherungen abzuschließen. Der Beklagte trug allein das Risiko, wenn er sich bei einer Mieteinnahme allein für die hier in Betracht kommenden Räume von 48 000 DM jährlich nur mit einer Haftungssumme bis zu 30 000 DM versicherte, ein Betrag, der nach der Lebenserfahrung für ein derartiges Mietobjekt sehr niedrig ist.

Die Revision meint zwar, bei Beachtung der Höhe des Risikos und der dafür erforderlichen Haftpflichtversicherungsprämien habe das Berufungsgericht erkennen müssen, daß ein Mietpreis von 1,50 DM je qm Lagerfläche monatlich, der zunächst zur Deckung der Kosten für Verwaltung und Erhaltung, Feuerversicherungsprämie, Steuern und sonstige Grundstücksabgaben dienen müsse, nicht auch noch zur Zahlung der Prämie für eine angemessene Versicherung eines solchen Risikos (hier für Wasserschäden) gedacht gewesen sein könne. Die von der Revision in diesem Zusammenhang aufgemachte Berechnung der Höhe des nach Ansicht des Berufungs-

gerichts übernommenen Risikos ist rechnerisch falsch. Die Revision meint, bei einer Nutzfläche von 2650 qm und dem Wert der eingelagerten Geräte mit 4,4 Millionen DM seien auf den Quadratmeter Nutzfläche Waren im Werte von 16 600 DM eingelagert. Damit wäre allerdings ein ungewöhnlich hohes Risiko verbunden. Jedoch ergibt sich bei richtiger Berechnung ($4\,400\,000 : 2650$) nur ein Betrag von 1660 DM, d.h. nur ein Zehntel der Summe, von der die Revision ausgeht. Damit entfallen auch die daran geknüpften Folgerungen. Es kommt hinzu, daß die Revision ebenso wie der Beklagte in den Tatsacheninstanzen nicht angibt, was überhaupt eine entsprechende Versicherung kosten würde.

ee) Gleichfalls unbegründet ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe aus dem Umstande, daß die Mieterin selbst eine Lagerversicherung eingegangen sei, folgern müssen, die Mieterin würde ihr Risiko nicht versichert haben, wenn sie der Meinung gewesen sein würde, es sei bereits durch den Mietvertrag gedeckt. Es entspricht nämlich der Lebenserfahrung, daß man sich gegen Schäden allgemein versichert, auch wenn man möglicherweise anderweit Ersatzansprüche zu haben glaubt; denn die eigene Versicherung hat immer den Vorteil, daß der Schade durch den Versicherer unbedingt gedeckt werden muß, während es diesem überlassen bleibt, die gemäß § 67 VVG auf ihn übergegangenen - meist streitigen - Schadensersatzansprüche in einem unter Umständen langwierigen Rechtsstreit geltend zu machen. Im übrigen gibt es auch Fälle, in denen eine Haftung des Vermieters nicht in Betracht kommt, in denen dann der Versicherer des Mieters allein Ersatz leisten muß. Eine Versicherung behält daher für den Mieter auch in dem Fall Bedeutung, in dem die Haftung des Vermieters nicht ausgeschlossen worden ist.

Nach alledem ist das Berufungsgericht in nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, die gesetzliche Haftung des Beklagten für Wasserschäden sei im Vertrag nicht ausgeschlossen.

III. Mitverschulden der Mieterin oder Haftungsaus-
schluß gemäß § 242 BGB.

1. Die Revision kann auch keinen Erfolg haben, soweit sie die Auffassung des Berufungsgerichts angreift, es sei nicht notwendig gewesen, daß die Mieterin den Beklagten über den hohen Wert der eingelagerten Geräte besonders unterrichtete. Dabei mag dahingestellt bleiben, ob es darauf im Rahmen von § 254 BGB hier angekommen sein würde. Hat nämlich der Beklagte nach den Ausführungen des Berufungsgerichts gewußt, die Räume sollten zum Unterstellen hochwertiger Geräte benutzt werden, und hat er auch angesichts der Größe der Räume mit erheblichen Werten an eingelagertem Gut rechnen müssen, so bedurfte es keinesfalls einer Unterrichtung des Beklagten über die Größe des Risikos.

Die Revision greift auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, soweit sie im übrigen aus tatrichterlichen Erwägungen das Vorliegen eines Mitverschuldens der Mieterin im Sinne von § 254 BGB verneint, nicht im einzelnen an. Sie lassen auch einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten nicht erkennen.

2. Die Revision meint jedoch, die Unterlassung der Unterrichtung über die hohen Werte sei im Rahmen von § 242 BGB erheblich gewesen. Auch insoweit ist ihr jedoch nicht zu folgen.

a) Die Revision meint, bei den Verhandlungen über den Abschluß des Mietvertrages sei der ursprünglich vorgesehen gewesene Mietzins ermäßigt worden; aus der "Ermäßigung" des Mietpreises habe die Mieterin erkennen können, der vereinbarte Mietpreis könne nicht die Gegenleistung für eine Versicherung einschließen, ohne die erfahrungsgemäß niemand ein so ungewöhnlich hohes Risiko habe übernehmen können.

In diesem Zusammenhang rügt die Revision vergeblich als Verstoß gegen § 286 ZPO, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, in den Verhandlungen mit dem Makler [REDACTED] sei in dessen Brief vom 3. April 1955, mit dem er die von der Mieterin vorgeschlagene Fassung des § 16 abgelehnt habe, der Mietzins auf 1,50 DM je qm gegenüber der Berechnung der Mieterin in ihrem Schreiben vom 31. März 1955 S.2 von 1,55 DM ermäßigt. Eine Mieterermäßigung ist nämlich nach dem Inhalt beider Briefe nicht Sinn oder Erfolg dieses Briefwechsels gewesen. Wie dem Schreiben der Mieterin vom 31. März 1955 eindeutig zu entnehmen ist, stritt man sich darüber, wie groß die zu vermietenden Räume - nach Quadratmetern berechnet - tatsächlich waren. In dem ersten Entwurf vom 23. März 1955, den die Mieterin mit dem Schreiben vom 31. März 1955 abgelehnt hatte, stand als "vereinbarte Größe" = 2700 qm. In ihrem Schreiben verwies nun die Mieterin darauf, ein Hamburger Architekt habe die Räume nur mit insgesamt rund 2500 qm berechnet. Sie schlug deshalb die Vereinbarung der Gesamtfläche mit dieser Quadratmeterzahl und einer Gesamtmiete von 3900 DM vor, was einem Quadratmetersatz von 1,55 je Monat entspräche. Demgegenüber setzte sich Probst in dem erwähnten Antwortschreiben für die Vereinbarung einer Gesamtmietfläche von 2650 qm und einen Gesamtmietpreis von 4000 DM monatlich ein, was einem monatlichen Quadratmetersatz von 1,50 DM

gleichkäme. Damit ist in Wirklichkeit nicht eine Mietermäßigung, sondern infolge der Vereinbarung einer (theoretisch) höheren Gesamtmietfläche für die gleichen Räume von der Mieterin im Ergebnis sogar eine Erhöhung der Miete um einhundert DM monatlich zugestanden. Die von der Revision aus der Mietzinsermäßigung gezogene Schlussfolgerung ist schon mangels des Vorliegens einer solchen Ermäßigung nicht haltbar.

Es läßt sich auch nicht sagen, daß die gleiche Schlussfolgerung auch aus der "absoluten" Höhe des Mietzinses zu ziehen sei. Der Mietzins betrug immerhin jährlich 48 000 DM, während Schadensversicherungsprämien nicht allzu hoch zu sein pflegen.

Das Berufungsgericht brauchte dem Sachverhalt nach allem nicht zu entnehmen, die Mieterin habe erkennen können der Beklagte rechne nicht mit der gesetzlichen Haftung gemäß §§ 537 ff BGB.

b) Richtig ist, daß sich aus § 242 BGB gewisse Anzei- und Aufklärungspflichten ergeben. Danach besteht z.B. die Pflicht, den Geschäftsgegner über wesentliche Umstände aufzuklären, aber auch nicht allgemein, sondern nur wenn dieser nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine solche Aufklärung erwarten durfte. Es muß auch ein Vertragsteil dem anderen über seine Auffassung von einer Vertragsbestimmung Aufklärung geben, wenn er die abweichende Ansicht der Gegenseite erkennt. Eine solche Verpflichtung war aber nach dem dem Berufungsgericht unterbreiteten Sachverhalt jedenfalls nicht für die Mieter gegeben. Ob sie für den Zeugen [REDACTED] bestand, der, wie er in seiner Zeugenaussage bekundet, der Auffassung ist, wenn die Mieterin in ihrem Schreiben vom 31. März

1955 nicht die Klausel zur ursprünglichen Fassung des § 16 "in die Debatte hineingebracht" hätte, wäre es bei der gesetzlichen Haftung geblieben, kann dahingestellt bleiben. Seine Darstellung, nachdem die Mieterin die "besondere Haftung" habe bekommen wollen, seien sie, gemeint der Beklagte und der Zeuge, "aufmerksam" geworden, und er habe nunmehr mit dem Wörtchen "wohl" in seinem Schreiben vom 3. April 1955 eine Fassung wählen wollen, die (auch) die gesetzliche Haftung nahezu ausschloß, spricht jedenfalls eher für eine Aufklärungspflicht seitens des Beklagten und des Zeugen [REDACTED], falls sie das schon damals mit dem Wort "wohl" hätten zum Ausdruck bringen wollen. Dafür, daß es nicht zu einem Haftungsausschluß gekommen ist, kann auf die Ausführungen zu II 2 b ff verwiesen werden, nach denen das Berufungsgericht den vorangegangenen Schriftwechsel und den Mietvertrag rechtsirrtumsfrei anders ausgelegt hat.

c) Darauf, ob der Beklagte, der, wie er nicht bestreitet, wußte, die Räume sollten zum Einlagern hochwertiger Geräte genutzt werden, damit auch schon wirklich die "richtige" Vorstellung von dem "Umfang und der ungewöhnlichen Höhe der in Frage kommenden Werte" hatte oder haben konnte, wie sich die Revision ausdrückt, kommt es nicht entscheidend an. Bei der Einlagerung solcher Geräte auf einer Lagerfläche von 2650 qm konnten auf jeden Fall Lagerwerte erreicht werden, die sich um und über der Millionengrenze bewegten. Darüber brauchte die Mieterin, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat, den Beklagten, ihren Vermieter, nicht noch besonders zu unterrichten. Zwar hat es der Staat, worauf die Revision verweist, als seine Pflicht angesehen, jeden zum Abschluß einer ausreichenden Versicherung gesetzlich anzuhalten, den er durch die Zulassung eines Kraftfahrzeugs in

eine Lage bringt, aus der sich Schadensersatzverpflichtungen von einer die Zahlungsfähigkeit der allermeisten Kraftfahrer übersteigenden Höhe ergeben können. Da diese gesetzliche Regelung in erster Reihe im Interesse der "Opfer" der Kraftfahrer getroffen ist, läßt sich aus ihr unmöglich etwas dafür entnehmen, daß ein Vertragspartner durch § 242 BGB gehalten sein könnte, wie die Revision meint, ausdrücklich von sich aus den anderen vertraglich zum Abschluß einer ausreichenden Versicherung zu veranlassen, wenn er mit ihm einen Vertrag abschließt, aus dem sich Schadensersatzpflichten von großer Tragweite ergeben können.

IV. Die Revision des Beklagten meint, eine Haftung für die Wasserschäden sei ausgeschlossen, weil keine Fehler oder Mängel im Sinne von § 537 BGB vorgelegen hätte oder weil der Schaden auf höhere Gewalt, nämlich "die ungewöhnliche Gewalt des Wolkenbruches" zurückzuführen sei.

Auch die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen sind nicht begründet.

1. a) Das Berufungsgericht hat zunächst festgestellt, die Schäden an den im Erdgeschoß und im zweiten Stockwerk eingelagerten Geräten seien auf den durch die undichten Fenster eingedrungenen Regen zurückzuführen. Es geht zwar davon aus, die Undichtigkeit der Fenster sei der Mieterin schon bei Vertragsabschluß bekannt gewesen, stellt aber fest, sie habe den Beklagten spätestens im Juni 1955 zur Beseitigung der Mängel aufgefordert, dieser sei jedoch mit der Beseitigung in Verzug gekommen. Seine Schutzbehauptung, die unverzügliche Beseitigung der Mängel sei daran gescheitert, daß die von ihm mit der Ausbesserung betraute Firma, weil die Räume zu vollgepackt gewesen seien, nicht an den Fenstern habe arbeiten

können, sieht es als nicht erwiesen an. Es hält auch die Auffassung des Landgerichts, die Mieterin sei hinsichtlich der Ausbesserung der Fenster in Gläubiger (Annahme)-verzug gekommen, so daß der Beklagte aus diesem Grunde für die Schäden an Geräten in den genannten beiden Stockwerken nicht aufzukommen habe, nach dem Ergebnis der im Berufungsverfahren vorgenommenen, von ihm eingehend gewürdigten Beweisaufnahme nicht mehr für haltbar. Seine Ausführungen insoweit bewegen sich vorwiegend auf tatsächlichem Gebiete. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten und werden von der Revision ebensowenig im einzelnen angegriffen wie die Feststellung, an den Geräten in diesen Stockwerken sei ein Schade in Höhe von insgesamt 3490,50 DM entstanden.

b) Als ursächlich für die Wasserschäden an Geräten in den Räumen 4 und 7 des Oberkellers stellt das Berufungsgericht eine schadhafte Muffe eines Abflußrohres in Raum 4 und einen Rohrstumpf in einer Wand des Raumes 7 fest, durch die das Wasser in diese Räume eingedrungen sei. Beides, die schadhafte Muffe und den Rohrstumpf, sieht es als Mängel oder Fehler der Mietsache im Sinne des § 537 BGB an. Dabei folgt es der Auffassung des Beklagten, der Rohrstumpf sei erst durch den plötzlichen Wolkenbruch zu einem Mangel geworden, nicht. Dazu führt es aus, bereits durch sein - unerkanntes - Vorhandensein und die damit verbundene Gefährdung habe der Rohrstumpf einer früher betriebenen, inzwischen stillgelegten Dampfrohrleitung die Tauglichkeit der Mietsache zum Unterstellen von feuchtigkeitsempfindlichen Geräten gemindert (§ 537 BGB). Es fährt fort, die schadhafte Muffe und der Rohrstumpf blieben auch dann Fehler der Mietsache, wenn es sich, wie der Beklagte meine, bei dem Wolkenbruch vom 1. August 1955 um eine Naturkatastrophe gehandelt habe. Äußere nämlich, so legt es dar, die - mangelhafte - Beschaffenheit einer Sache im

Zusammenhang mit in Rechnung zustellenden anderen Ereignissen schädigende Wirkungen, so sei die betreffende Sache als fehlerhaft zu bezeichnen; denn mit hin- und wieder vorkommenden schweren Regenfällen müsse gerechnet werden. Dabei erwägt das Berufungsgericht noch, hätten sich allerdings die Wassermassen ihren Weg durch eine nicht schadhaft Muffe oder durch die nicht von einem Rohrstumpf durchbrochene Kellerwand gebahnt und damit den Widerstand, den die vermieteten Räume den Naturgewalten üblicherweise zu leisten hatten, kraft ihrer ungewöhnlichen Gewalt gebrochen, so könne von Mängeln keine Rede sein. Habe aber die Muffe wegen ihrer Schadhaftheit und die Kellerwand wegen des Rohrstumpfes nicht einmal den üblichen Schutz gegen andringendes Wasser bieten können, so seien Mängel vorhanden gewesen, wenn diese auch erst infolge des Wolkenbruchs in Erscheinung getreten seien.

Eine Haftung des Beklagten für die Schäden an Geräten in Raum 3 verneint das Berufungsgericht mit einer Begründung, auf die in einem anderen Zusammenhang (Revision des Klägers) noch einzugehen ist. Ausführungen tatsächlicher Art enthalten seine Erwägungen, auf Grund deren es den Schaden an Geräten in den Räumen 4 und 7 auf 23 000 DM schätzt. Sie sind nicht rechtsirrig und werden insoweit weder von der Revision des Beklagten noch von der des Klägers angegriffen.

c) Für die Schäden an Geräten im Tiefkeller sieht das Berufungsgericht den Beklagten insoweit für haftbar an, als Wasser aus Raum 7 des Oberkellers in den Tiefkeller geströmt und weiterhin Wasser im Tiefkeller infolge einer mangelhaften Pumpenanlage aus dem Sickerloch ausgetreten sei. Dazu hat es festgestellt, die Hauptentwässerungsleitung im Tiefkeller habe unterhalb der Rückstaulinie des Straßenkanals gelegen und auch der Pumpen-

anschluß ungeschützt im Rückstaugebiet. In dem Fehlen einer Abschirmanlage gegen den Rückstau und von Verschlußdeckeln in der Sohlleitung sieht es einen Mangel der Mietsache. Es stellt fest, alle hier erörterten Mängel müßten mit Rücksicht auf ihre Beschaffenheit nach der Lebenserfahrung auch schon bei Vertragsabschluß, d.h. etwa 3 1/2 Monate vor ihrer Entdeckung, vorhanden gewesen sein. Letzteres wird von der Revision nicht angegriffen.

Die Schätzung des auf "vertretbare" Fehler zurückzuführenden Schadens an Geräten im Tiefkeller auf rund 12 800 DM (BU 41) beruht auf Erwägungen tatsächlicher Art. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum und werden auch von keiner der Parteien im Revisionsrechtszuge beanstandet.

2. a) Die Revision des Beklagten stellt zur Nachprüfung, ob die schadhaften Fenster (zu vgl. 1 a), die schadhafte Muffe des Abflußrohres und der Rohrstumpf (zu vgl. 1 b) sowie die "mangelhafte" Pumpenanlage (zu vgl. 1 c) wirklich als Mängel im Sinne des § 537 BGB gewertet werden könnten. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist jedoch nicht rechtsirrtümlich. Bei den genannten Mängeln handelt es sich vielmehr gerade um solche, die zur Einlagerung von Sachen vermietete Räume nicht haben dürfen; denn diese eingelagerten Sachen müssen grundsätzlich vor Feuchtigkeit geschützt sein. Die Mieterin war, wie der Beklagte wußte, worauf es nach dem Zweck, zu dem die Räume vermietet waren, im übrigen nicht einmal ankommt, auf "knochentrockene" Räume angewiesen. Ohne Rechtsirrtum hat deshalb das Berufungsgericht alle Anlagen, die infolge ihrer fehlerhaften Beschaffenheit das Eindringen von Wasser zuließen und hier geradezu förderten, als mangelhaft im Sinne von § 537 BGB angesehen (zu vgl. dazu auch das nicht veröffentlichte Urteil des erkennenden

Senats vom 3. November 1959 - VIII ZR 103/58, betr.
Eindringen von Schmelzwasser in einen Getreidelagererraum
infolge von Fehlern der Abflußanlage).

b) Das Berufungsgericht hat hier auch entgegen der Auffassung der Revision bei seiner Entscheidung der besonderen Lage des Falles Rechnung getragen. Das Gesetz "definiert" zwar, indem es im § 537 BGB von einem Fehler spricht, der die Tauglichkeit der Sache "zu dem vertragsmäßigen Gebrauch" aufhebt oder mindert, den Begriff des Mangels in erster Reihe im Hinblick auf seine Folgen. Man kann der Revision darin beitreten, aus der Tatsache, daß im Gesetz eine Definition des Mangels im Hinblick auf seine "Ursache" wohl gemeint in Hinblick auf die Ereignisse, die den "Mangel erst haben augenscheinlich werden lassen", fehlt, noch nicht bedeutet, daß diese Ursache für die den Vermieter treffenden Rechtsfolgen immer unerheblich sein müßte. Das hat das Berufungsgericht jedoch nicht verkannt, sondern darauf ist es gerade eingegangen.

Dazu muß vorab bemerkt werden, daß die von der Revision in Bezug genommenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs anders gelagerte Sachverhalte betreffen. Dieser hat zwar im Urteil vom 11. April 1957 - VII ZR 308/58 (LM BGB § 633 Nr.3) ausgesprochen, beim Auftreten eines Mangels an einem Werk, der ausschließlich durch die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers verursacht worden sei, sei das Werk (des zweiten Unternehmers) selbst nur dann fehlerhaft im Sinne des § 633 BGB, wenn ein Fachmann den Mangel der Vorarbeit habe erkennen können. Aus dieser Einschränkung der Haftung des Unternehmers, der auf Vorarbeiten eines anderen Herstellers weiter aufbauen mußte, läßt sich für den vorliegenden Fall, in dem die Haftung des Vermieters, wie die Revision in

einem anderen Zusammenhang selbst zutreffend vorträgt, im Ergebnis aus einer "stillschweigenden Garantie des Vermieters für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Mietsache" herzuleiten ist, nichts zugunsten des Beklagten folgern. Richtig ist auch, wie die Revision vorträgt, daß die Rechtsprechung gelegentlich auf die besonderen Verhältnisse der Nachkriegszeit Rücksicht genommen und deshalb vom Mieter verlangt hat, er müsse sich mit Mängeln abfinden, über die er sich früher hätte beschweren können. Dabei ist aber zu beachten, daß hier der Mietvertrag erst im Jahre 1955, d.h. immerhin zu einer Zeit abgeschlossen ist, als der Krieg schon rund 10 Jahre zurücklag und in der die Beseitigung von derartigen Mängeln, wie sie hier in Betracht kommen, erfahrungsgemäß jederzeit ohne besondere Schwierigkeiten erfolgen konnte. Der von der Revision angeführte Beschluß des erkennenden Senats vom 13. Oktober 1959 (VIII ZR 139/59, LM BGB § 536 Nr. 4a) betrifft wiederum einen Sonderfall. Der Senat hat hier ausgesprochen, ob eine Verpflichtung des Vermieters von Räumen in einem durch Kriegseinwirkung stark beschädigten großstädtischen Miethause zur Wiederherstellung des Fahrstuhles und ^{der} Zentralheizung bestehe, sei nach Treu und Glauben zu entscheiden. Auch daraus ist für den vorliegenden Sachverhalt nichts herzuleiten.

c) Zuzugeben ist der Revision allerdings, daß man dann nicht ohne weiteres von einem Mangel der vermieteten Sache sprechen könnte, wenn z.B. ein Orkan das Dach eines Hauses abhebt und der einströmende Regen Schäden verursacht. Alsdann würde es darauf ankommen, ob die Konstruktion des Daches etwa Fehler aufwies oder ob dieses sonst Mängel hatte (morsche Balken, fehlende Dachziegel usw.), die es erst zuließen, daß der Orkan das Dach abhob. Hier hat aber das Berufungsgericht gerade festgestellt, die Muffe hätte wegen ihrer Schadhaftigkeit

und die Kellerwand wegen des Rohrstumpfes nicht einmal den üblichen Schutz gegen andringendes Wasser geboten, diese Mängel wären allerdings erst infolge des Wolkenbruchs in Erscheinung getreten, Nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe liegt darin die Feststellung, ohne diese Mängel hätte das Wasser - trotz des Wolkenbruchs - nicht eindringen können. Das gilt auch hinsichtlich der Schäden an den Fenstern. Das Berufungsgericht hat deshalb ohne Rechtsirrtum das Vorliegen höherer Gewalt abgelehnt und die Wasserschäden an den Geräten als adäquat ursächlich durch die Fehler der Mietsache verursacht angesehen. Damit hat es sich im Rahmen der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. das oben angeführte Urteil vom 3. November 1959 - VIII ZR 103/58) gehalten. In diesem ist ausgeführt, wenn das Eindringen von Schmelzwasser in eine Lagerhalle nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vermieden sein würde, falls die Abflußrohre sachgemäß angebracht und die Sammelkästen mit Sieben ausgestattet gewesen wären, könne auch starker Schneefall und anschließend sehr heftig einsetzendes Tauwetter selbstverständlich nicht als höhere Gewalt angesehen werden; denn die Folgen dieser Witterung wären nicht unabwendbar gewesen. Das gilt, wie ausgeführt, nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils hier auch von dem Wolkenbruch und seinen Folgen, soweit sie zu Schäden in den hier in Betracht kommenden Räumen geführt haben.

V. 1.) Die Kosten für das Havarie-Gutachten können im gegenwärtigen Rechtsstreit als selbständiger Schadensposten eingeklagt werden, wie das Berufungsgericht von der Revision des Beklagten nicht angegriffen zutreffend ausgeführt hat.

2.) Mit seiner Revision greift der Beklagte die anteilige Berechnung der Schadensminderungskosten -

verteilt auf die Geräte, für deren Beschädigung er einzustehen hat - auf 14 310 DM (BU 41) und die anteilige Berechnung der mindestens auf ihn entfallenden Gutachterkosten mit 2721 DM (BU 42) nicht im einzelnen an. Die Ausführungen des Berufungsgerichts dazu bewegen sich auf tatsächlichem Gebiet und enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten. Auch die Revision des Klägers hat gegen die Berechnung als solche Einwände nicht erhoben.

VI. Zusammenfassend ergeben die bisherigen Ausführungen in Verbindung mit der Schadensberechnung des Berufungsgerichts auf Seite 29 seines Urteils, daß der Beklagte auf jeden Fall für folgende Schäden einzustehen hat:

a) an Geräten im Erdgeschoß und im 2. Stock	= 3 490,50 DM
b) an Geräten im Oberkeller Räume 4 und 7	= 23 000,00 DM
c) an Geräten im Tiefkeller	= 12 800,00 DM
d) Schadensminderungskosten (anteilig)	= 14 310,00 DM
e) (mindestens) an anteiligen Gutachterkosten	2 721,00 DM

insgesamt	= 56 321,50 DM

Unter Abzug des Betrages von	= 30 000,00 DM

^{en} (Leistung der Haftpflichtversicherung des Beklagten) ergibt sich der vom Berufungsgericht zugesprochene Betrag von	= 26 321,50 DM =====

zu dessen Verzinsung mit 4 % der Beklagte gemäß § 291 BGB ab Klagezustellung verpflichtet war.

VII. Diese Ausführungen ergeben, da auch im übrigen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten nicht zu erkennen sind, daß die Revision des Beklagten in vollem Umfange als unbegründet zurückzuweisen ist.

B. Zur Revision des Klägers.

I. Das Berufungsgericht hat, soweit der Kläger Verzinsung für die Zeit vor Klagezustellung, d.h. für die Zeit vom 1. August 1955 an bis einschließlich 17. Mai 1957 begehrt, die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe nichts dafür dargetan, daß er für diese Zeit Verzugszinsen verlangen könne.

In der mündlichen Verhandlung ist von dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers klargestellt, daß mit der Revision die Abweisung wegen der Zinsen für den genannten Zeitraum nicht angegriffen werden sollte.

II. Die Revision des Klägers ist unbegründet, soweit sie rügt, das Berufungsgericht habe auf die ermittelte Schadenssumme nicht volle 30 000 DM, sondern nur den tatsächlich an die Mieterin gezahlten Betrag von 27 400 (oder 27 484,95) DM anrechnen dürfen.

1. a) Das Berufungsgericht stellt fest, die Mieterin habe auf die weiteren 2600 DM (oder 2515,05), die die Versicherungsgesellschaft der Beklagten bis zu ihrer Haftungsgrenze von 30 000 DM noch zu zahlen gehabt habe, verzichtet. Das entnimmt es in erster Reihe dem vom Kläger selbst zu den Akten gereichten Schreiben der "██████████" an die Hamburger Anwälte der Mieterin vom 12. Dezember 1956, in dem es wörtlich heißt:

"mit Ihrem ... Herrn ██████████ vereinbarten wir, daß wir zur Abgeltung der Regreßansprüche Ihrer Mandantin noch DM 24 000,- und DM 600,- Pauschale für Ihre Gebühren überweisen und Sie damit auf Forderungen Ihrer Mandantin insoweit verzichten, als sie unsere Deckungssumme von DM 30 000,- betreffen. Wegen des überschießenden Betrages von rund DM 52 000,- werden Sie absprachegemäß mit unserem Versicherungsnehmer und seinem Anwalt zu verhandeln haben".

Es führt ergänzend aus, der in diesem Schreiben klar zum Ausdruck kommende Verzicht werde von dem Zeugen Dr. [REDACTED], der diese Verhandlungen für die [REDACTED] geführt habe, betätigt. Er habe (zu vgl. Protokoll vom 12. Oktober 1959 S.9) bei seiner Bekundung ausdrücklich betont, gemäß der getroffenen Vereinbarung habe sich die Mieterin so behandeln lassen müssen, als ob sie in Höhe von 30 000 DM vom Beklagten (d.h. seiner Versicherung) befriedigt worden sei.

b) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe bei seiner Auslegung des Schreibens vom 12. Dezember 1956 die §§ 133, 157, 397 BGB verletzt; denn dieses Schreiben enthielte oder ergäbe einen solchen Verzicht nicht, aus ihm sei nur hervorgegangen, die Abrechnung mit der [REDACTED] habe damit beendet sein sollen, nicht aber, daß die Mieterin auf einen Teil ihrer Ansprüche gegen den Beklagten verzichten wollte.

Diese Ausführungen sind nur ein Versuch, dem genannten Schreiben eine andere Auslegung zu geben, was im Revisionsrechtszuge - einschließlich der anderen Würdigung von Zeugenaussagen - nicht zulässig ist; denn beides ist Sache des Berufungsgerichts, dessen Auslegung und Würdigung des Schreibens und der Aussage des Zeugen Dr. [REDACTED] keinen Rechtsirrtum enthält, jedenfalls nicht unmöglich, sondern hier sogar kaum anders möglich ist. Das Schreiben ist an Rechtsanwälte gerichtet, deren Vollmacht, für die Mieterin zu handeln, nicht bestritten ist. Es ist darin eindeutig zum Ausdruck gebracht, die Anwälte sollten nach Zahlung von noch 24 000 DM zur Abgeltung der Regreßansprüche ihrer Mandantin auf Forderungen dieser insoweit verzichten, als sie die Deckungssumme von 30 000 DM betreffen. Was damit gemeint ist, wird noch verdeutlicht durch den Nachsatz "wegen des überschießenden Betrages

von rund 52 000 DM werden Sie absprachegemäß mit unserem Versicherungsnehmer und seinem Anwalt zu verhandeln haben". Die Mieterin bezifferte aber schon damals - ebenso wie jetzt - ihren Gesamtschaden mit 82 516 DM. Wenn sie "absprachegemäß" (nur) wegen eines Restbetrages von rund 52 000 DM mit dem "Versicherungsnehmer", d.h. dem Beklagten, verhandeln sollte, so kann das an sich nur bedeuten, daß sie sich diesem gegenüber - vereinbarungsgemäß - so behandeln lassen sollte, als habe sie volle 30 000 DM erhalten. Aus welchem Grunde eine solche Absprache getroffen war, ist unerheblich. Daß die Anwälte der Mieterin dem Schreiben vom 12. Dezember 1956 widersprochen haben, ist ebensowenig behauptet, wie, daß sie von der Mieterin nicht bevollmächtigt gewesen sind.

2. a) Der Kläger hatte nun allerdings in seinem am 18. Januar 1960 - d.h. 2 Tage vor dem Schlußverhandlungstermin vom 20. Januar 1960 - eingereichten Schriftsatz vom 10. Januar 1960 auf Seite 13, 14 unter Benennung des Zeugen M. - Dr. in H. eine andere Sachdarstellung über den Verlauf und das Ergebnis der Verhandlungen zwischen diesem und dem Zeugen Dr. F. gegeben. Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt, es müsse dahingestellt bleiben, ob dieser Beweisantritt überhaupt geeignet sei, die Überzeugung des Senats von der Richtigkeit seiner bisherigen Feststellung (über den Verzicht) zu ändern; denn jedenfalls sei der Beweisantritt gemäß § 529 ZPO als verspätet zurückzuweisen. Dabei hat es darauf verwiesen, dem Kläger sei das den Zeugen M. Dr. erwähnende Schreiben der C. vom 12. Dezember 1958 (gemeint 1956) spätestens im Termin vom 1. Oktober 1958 vor dem Landgericht bekannt geworden, als der Beklagte es in seinem Wortlaut bekannt gab (Protokoll vom 1. Oktober 1958, Schreiben der C. vom 1. September 1958 mit dem Wortlaut ihres Schreibens vom 12. Dezember

1956); später habe der Kläger es selbst mit Schriftsatz vom 7. August 1959 zu den Akten gereicht. Es hebt weiter hervor, die Aussage des Zeugen Dr. [REDACTED] sei zu Protokoll vom 12. Oktober 1959 erfolgt. Nachdem dem Kläger die Möglichkeit eines (etwaigen) Gegenbeweises durch den Zeugen [REDACTED] - [REDACTED] mithin seit langem bekannt gewesen sei, sei jedenfalls seine Benennung als Zeuge in einem erst zwei Tage vor der letzten mündlichen Verhandlung eingegangenen Schriftsatz nicht mehr rechtzeitig. Es sei ohne weiteres möglich und nach § 519 ZPO erforderlich gewesen, ihn in der Berufungsbegründung vom 26. Februar 1959 zu benennen, oder doch mindestens zu erwarten gewesen, ihn noch rechtzeitig vor der letzten mündlichen Verhandlung anzugeben. Abschließend führt das Berufungsgericht aus, es sei umsoweniger davon überzeugt, daß der Kläger den Zeugen [REDACTED] - [REDACTED] nicht aus grober Nachlässigkeit verspätet benannt habe, als bereits das erstinstanzliche Urteil den Streit der Parteien über die Höhe des anzurechnenden Betrages berührt habe, und stellt auch fest, die Vernehmung des Zeugen hätte den Abschluß des Rechtsstreits verzögert.

b) Auch diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung insbesondere in Hinblick auf § 529 ZPO stand. Das Berufungsgericht hat auch für seine Auffassung, der Beweisantritt sei im Sinne von § 529 ZPO verspätet, kein erhebliches Vorbringen des Klägers übergangen, wie die Revision rügt.

Es hat zwar nicht ausdrücklich erörtert, daß der Kläger auch ein Schreiben des Zeugen Dr. [REDACTED] vom 20. November 1959 überreicht hat, in dem dieser nach Auffassung der Revision von seiner eigenen Zeugenaussage stark abgerückt sein soll. Dieses Schreiben ist aber im Schriftsatz vom 10. Januar 1960 ohne nähere Inhaltsangabe zwar erwähnt, aber, was die Revision gleichfalls nicht beachtet

hat, erst mit Schriftsatz des Klägers vom 15. Februar 1960 überreicht. Ausweislich des Protokolls vom 20. Januar 1960 war jedoch nur dem Beklagten noch eine Stellungnahme zum Schriftsatz des Klägers vom 10. Januar 1960 nachgelassen. Es kann jedoch auch dahingestellt bleiben, ob, der Kläger das - ersichtlich versehentlich - nicht sofort mit überreichte Schreiben Dr. [REDACTED] noch nachreichen konnte. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dem Kläger sei die Möglichkeit eines Gegenbeweises durch [REDACTED] schon lange bekannt gewesen, womit es nach dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe auch meint, er habe schon lange damit gerechnet, er müsse ihn - gegenüber dem Inhalt des Schreibens vom 12. Dezember 1956 - als Gegenzeugen benennen, ist jedenfalls aus Rechtsgründen nicht angreifbar. Zwar war dieses Schreiben mit Schriftsatz des Klägers vom 7. August 1959 mit dem Bemerkten überreicht, aus dem Brief ergebe sich völlig eindeutig, daß der Kläger (gemeint die Mieterin) sich seine weiteren Ansprüche gegen den Beklagten vorbehalten habe. Dieser Vortrag widersprach aber so eindeutig dem Wortlaut des Schreibens, daß er der Auffassung des Berufungsgerichts nicht entgegensteht. Selbst wenn man jedoch der Meinung der Revision folgen wollte, erst die Aussage des Zeugen Dr. [REDACTED] vom 12. Oktober 1959 in Verbindung mit seinem Schreiben vom 20. November 1959 hätten die Notwendigkeit ergeben, [REDACTED] als Zeugen zu benennen, so wird die Entscheidung des Berufungsgerichts doch von seiner Erwägung getragen, es wäre auf jeden Fall zu erwarten gewesen, daß dies rechtzeitig vor der letzten mündlichen Verhandlung vom 20. Januar 1960 geschehe. Zu dieser war der Anwalt des Klägers am 20. November 1959, d.h. 2 Monate vorher, geladen worden, nachdem laut Vermerk auf dem Beweisaufnahmeprotokoll dieses am 15. Oktober 1959 (mit der Vernehmung Dr. [REDACTED]) auch an ihn abgesandt worden war. Dazu hatte der Anwalt

des Beklagten bereits im Schriftsatz vom 2. Dezember 1959 auch zur Aussage Dr. [REDACTED] ausführlich Stellung genommen. Der Beklagte hatte mit Schriftsatz vom 5. Januar 1960, eingegangen am 7. Januar 1960, d.h. 13 Tage vor dem Termin, noch in [REDACTED] oder bei [REDACTED] wohnende Zeugen benannt, die das Berufungsgericht noch geladen hat. Mit einer solchen Behandlung der Sache kann aber dann nicht gerechnet werden, wenn diesem Gericht ein 14 Seiten langer vom 10. Januar 1960 datierter Schriftsatz zwei Tage vor dem Termin, d.h. auch noch mit 8 Tagen Verspätung, eingereicht wird, in welchem die Vernehmung eines neuen auswärtigen, in Hamburg wohnenden Zeugen beantragt wird, und noch dazu, ohne daß irgendwie auf die Eilbedürftigkeit der etwaigen Ladung noch zum Termin aufmerksam gemacht wird.

Bei dieser Sachlage kann keine Rede davon sein, daß das Berufungsgericht den Begriff der groben Nachlässigkeit im Sinne von § 529 Abs.2 Satz 1 ZPO verkannt habe.

3. Aus den Ausführungen zu 1 und 2 ergibt sich, daß das Berufungsgericht die Klage jedenfalls wegen eines Betrages von 2515,05 DM nebst Zinsen ohne Rechtsirrtum abgewiesen hat. Nach der Aussage des Zeugen Dr. [REDACTED] [REDACTED] muß jedenfalls von einer Zahlung von insgesamt 27 484,95 DM ausgegangen werden. Auch die Revision des Klägers rügt, allerdings vergeblich, nur die Annahme eines Verzichts in Höhe von 2515,05 DM (30 000 - 27 484,95).

III. Zahl der im Oberkeller beschädigten Apparate:

Die Revision des Klägers meint, das Berufungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, in dem Räumen des Oberkellers sei an 106 Geräten ein Schaden entstanden; sie verweist

demgegenüber auf Seite 2 des Gutachtens der Havarie-Sachverständigen Rockstrohen und Wooge vom 19. Oktober 1955, nach dem sich 160 Geräte verschiedener Typen im Oberkeller befunden hätten. Diese Angabe muß jedoch auf einem Schreibfehler oder sonst auf einem offensichtlichen Irrtum beruhen, soweit damit gemeint sein sollte, diese 160 Geräte wären sämtlich beschädigt worden; denn von mehr als insgesamt 321 beschädigten Geräten wird nirgends - weder im Gutachten noch in den Urteilen der Tatsachenzüge - gesprochen.

Das Berufungsgericht legt vielmehr seiner Entscheidung, soweit es dabei auf die Höhe des Schadens an den Geräten und ihren Standort in den verschiedenen gemieteten Räumen zur Zeit des Wassereintruchs ankommt, im wesentlichen das erwähnte Gutachten zugrunde. Mit diesem Gutachten geht es davon aus, daß im Erdgeschoß und im zweiten Stockwerk insgesamt 55 Geräte beschädigt worden sind. Es stellt weiter fest, in den Räumen des Oberkellers sei an 106 Geräten ein Schaden entstanden und im sogenannten Tiefkeller seien 160 Geräte beschädigt worden. Damit weicht es ohne daß die Revision des Beklagten dies rügt, zugunsten des Klägers von dem Tatbestand seines Urteils Seite 4 insoweit ab, als dort nur 100 Geräte als im Oberkeller beschädigt angeführt sind. Die gleiche Abweichung (zwischen Tatbestand und Gründen) ergab das landgerichtliche Urteil. Dieses Gericht hat darauf verwiesen, die Zahl 100 entspreche dem eigenen Vortrag des Klägers (laut Schriftsatz vom 21. April 1960 S.3), hat aber diese auf einem offensichtlichen Irrtum beruhende Angabe des Klägers richtiggestellt; denn die genannten Sachverständigen waren in ihrem Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, von den in den Räumen des Oberkellers lagernden Geräten seien insgesamt 106 beschädigt worden;

nämlich nach Seite 8: 10
nach Seite 10: 52
nach Seite 14: 44
insgesamt danach: 106 Geräte.

Dem entspricht auch die Zusammenstellung auf Seite 21 des Gutachtens, in der die Gutachter - ebenso wie Land- und Oberlandesgericht - von insgesamt 321 beschädigten Geräten ausgehen,

nämlich im Erdgeschoß: 25
im 2. Stock: 30
im Oberkeller: 106
im Tiefkeller: 160
insgesamt also: 321 Geräte.

(zu vgl. die Aufgliederung auf Seite 8, 10, 12, 13 und 14 des Gutachtens). Damit geht die Rüge der Revision des Klägers (Seite 7 zu 2 der Revisionsbegründung) einschließlich der daran geknüpften Folgerungen, das Berufungsgericht habe zwar das Gutachten zugrundelegen wollen, aber den Irrtum des Landgerichts nicht bemerkt, ins Leere.

Für den Revisionsrechtszug muß daher, weil keine der Parteien sonst das Gutachten und die Ausführungen des Berufungsgerichts dazu insoweit angegriffen hat, davon ausgegangen werden, daß 321 Geräte beschädigt sind, wodurch ein Gesamtschade (einschließlich der Schadensminderungskosten) in Höhe von 78 572,01 DM entstanden ist.

IV. Zu den Kosten des Havarie-Gutachtens.

Von den Kosten für das Gutachten der Havarie-Sachverständigen mit 3944 DM rechnet es als dem Beklagten zur Last fallend nur einen Betrag von 2721 DM. Es meint, weil der Beklagte nur für einen Teil des Gesamtschadens einzustehen habe, könnte ihm auch nur ein entsprechender Teil der Kosten des Gutachtens angerechnet werden.

Es weist deshalb die Klage wegen des restlichen Betrages von 1223 DM ab.

1. Das Berufungsgericht hält diese Kosten gemeinsam mit dem übrigen Schaden für einklagbar. Das ist aus Rechtsgründen nicht angreifbar; denn es handelt sich, wie im Revisionsrechtszug von den Prozeßparteien auch nicht mehr in Zweifel gezogen worden ist, nicht um "vorprozessuale" Kosten im eigentlichen Sinne, die möglicherweise im Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden müßten.

Das Berufungsgericht ist auch ohne Rechtsirrtum der Auffassung, die Schadensfeststellung sei unter den gegebenen Umständen so schwierig gewesen, daß sie nur unmittelbar nach dem Eintritt des Schadens durch die Sachverständigen, die nach ihrem Gutachten bereits am 3. August 1955 ihre erste Besichtigung vorgenommen haben, habe durchgeführt werden können. Auch insoweit sind Rügen im Revisionsrechtszug nicht erhoben worden.

2. Das Berufungsgericht nimmt ferner an, die Kosten des Gutachtens der Havarie-Sachverständigen seien durch das schädigende Ereignis "adäquat" verursacht worden. Diese Auffassung des Berufungsgerichts kann in dieser Allgemeinheit nicht gebilligt werden. Als "schädigendes Ereignis" kommt im Verhältnis der Parteien zueinander nicht der Wassereinbruch als Einheit in Frage. "Schädigendes Ereignis", aus dem die Mieterin Ansprüche gegen den Vermieter herleiten kann, ist der Wassereinbruch nur insoweit, als der Vermieter dafür einzustehen hat. Soweit der Wassereinbruch auf Umstände zurückzuführen ist, die dem Vermieter nicht zur Last fallen, liegt im Verhältnis der Parteien zueinander ein "schädigendes Ereignis" nicht vor. Infolgedessen haftet für die daraus entstandenen Schäden der Vermieter nicht, auch wenn diese Schäden

infolge Wassereinbruchs entstanden sind. Auf die Kausalität dieses Teiles des Wassereinbruchs kann es daher überhaupt nicht ankommen, also auch nicht für die Kausalität der dadurch hervorgerufenen Kosten des Havarie-Gutachtens. Das gilt jedenfalls dann, wenn durch das Gutachten nicht geklärt werden soll, ob und inwieweit die entstandenen Schäden auf den dem Vermieter zur Last fallenden Wassereinbruch oder auf andere Ursachen zurückzuführen sind, sondern wenn geklärt werden soll, wie hoch die durch Wassereinbruch entstandenen Schäden an den eingelagerten Geräten sind, gleichgültig, wer für den Wassereinbruch verantwortlich ist.

Im vorliegenden Falle sollte durch das Havarie-Gutachten nicht nur die Höhe der Schäden geklärt werden, die auf vom Vermieter zu vertretende Umstände zurückzuführen waren, sondern auch derjenigen, die nicht auf vom Vermieter zu vertretende Umstände zurückzuführen waren. Wie das Berufungsgericht in einem anderen Zusammenhang selbst erwähnt, wird dem Versicherungsnehmer (hier Mieterin) in den Versicherungsbedingungen (hier §§ 32 Abs. 1 Nr.3, 74, 93 ADS) die Beiziehung eines oder zweier Sachverständiger, insbesondere bei Teilschaden (§ 74 ADS), ausdrücklich zur Pflicht gemacht. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde das Gutachten vom Mieter als Versicherungsnehmer angefordert. Zugleich diente das Gutachten der Klärung des Schadensumfanges, soweit dem Vermieter die für den Schaden ursächlichen Umstände zur Last zu legen sind. Nur soweit die Gutachtenkosten sich auf den dem Vermieter zur Last fallenden Schaden beziehen, stehen sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit den hier allein interessierenden die Haftung des Vermieters begründenden Vorgängen.

Wie die einheitlichen Gutachten-Kosten auf die beiden Schadensgruppen, nämlich die dem Vermieter zur Last fallenden Schäden und die ihm nicht zur Last fallenden Schäden zu verteilen sind, ist im wesentlichen Tatfrage und muß vom Tatsachenrichter nach § 287 ZPO geschätzt werden. Wenn er hierbei die Gutachtenkosten entsprechend dem Verhältnis jener beiden Schadensgruppen teilt, so kann hierin ein Rechtsirrtum nicht gefunden werden. Denkbar wäre zwar, daß gerade die Ermittlung der einen oder der anderen Gruppe von Schäden besondere Schwierigkeiten und auch Kosten verursacht hat; in einem solchen Fall könnte eine andere Verteilung geboten sein. Alsdann hätte es aber insoweit schon in den Tatsacheninstanzen einer näheren Darlegung darüber bedurft, daß keine oder nur geringe Mehrkosten dadurch verursacht sind, daß die Mieterin alle Schäden hat begutachten lassen.

Soweit die Revision darauf verweist, es liege keinerlei Anhalt dafür vor, daß die Gutachtenkosten merklich geringer ausgefallen sein würden, wenn nur ein 30 % geringerer Schaden hätte begutachtet werden müssen, würde das dagegen nicht gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Art der Verteilung der Gutachtenkosten sprechen; es wäre ohne Heranziehung anderer Gründe nicht ersichtlich, welcher der Parteien dieser Umstand zugute kommen sollte.

3. Mit Rücksicht darauf, daß das Berufungsurteil sowieso aufgehoben werden muß, soweit es die Klage hinsichtlich der Schäden in dem Raum 3 und teilweise wegen der Schäden im Tiefkeller abgewiesen hat, kann es dem Kläger jedoch überlassen bleiben, sein Vorbringen wegen der Verteilung der Gutachterkosten in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen und zu ergänzen.

Die Klagabweisung wegen der 1223 DM nebst Zinsen konnte nämlich schon deshalb nicht aufrecht erhalten bleiben, weil, wenn das Berufungsgericht demnächst zu einer höheren Haftung des Beklagten für die eingetretenen Schäden kommen sollte, alsdann auf jeden Fall auch über die Gutachtenkosten für den Kläger eine günstigere Entscheidung zu treffen sein würde.

V. Ausschluß der Haftung des Beklagten für die Schäden in Raum 3 des Oberkellers und teilweiser Ausschluß für Schäden im Tiefkeller, weil der Mieterin die Mängel der Mietsache bekannt oder infolge von grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben seien.

1. a) Das Berufungsgericht stellt fest, bei der den Wassereintritt zu Raum 3 ermöglichenden sehr niedrigen Schwelle der Stahltür, dem abgerissenen Regenrohr und dem fehlenden Wasserabfluß in dem Gelände vor der Tür handele es sich um Fehler der Mietsache, die schon bei Abschluß des Vertrages vorhanden gewesen seien. Es meint jedoch, die Haftung des Beklagten für diese Mängel werde durch § 539 BGB und § 5 des Mietvertrages ausgeschlossen und zwar auch insoweit, als ein Anspruch aus § 823 BGB in Betracht zu ziehen sei. Zur Begründung gibt es an: "Die Mängel waren bei der Übernahme ersichtlich". Es fährt fort, der Kläger mache ohne Erfolg geltend, diese Mängel seien "geheim" gewesen. Es komme nicht darauf an, ob sich die Mieterin bewußt geworden sei, daß dieser Zustand zu einem Schaden habe führen können; es genüge, daß sie den mangelhaften Zustand der Mietsache habe feststellen können. Das sei der Fall gewesen; denn sowohl das schadhafte Regenrohr und der fehlende Abfluß, als auch die mangelhafte Schwelle seien bei einer ordnungsgemäßen Besichtigung erkennbar gewesen, wie das Landgericht bei zwei Besichtigungen

festgestellt habe. Eine Ortsbesichtigung durch den Senat oder ein Sachverständigengutachten hält das Berufungsgericht für ungeeignet, diese Feststellungen zu widerlegen, da der ursprüngliche Zustand inzwischen durch Ausbesserung des Regenrohres und Aufmauerung der Schwelle verändert worden sei. Die vom Kläger beantragte Vernehmung von Zeugen zu der Frage, ob die Mängel "geheim" waren, hält das Berufungsgericht für untunlich, da sie nur auf die Entgegennahme der persönlichen Meinung dritter Personen hinauslaufen würde. Im übrigen ergäbe sich auch aus der Natur dieser Fehler, daß sie im allgemeinen ersichtlich seien.

b) Zu den im Tiefkeller entstandenen Schäden führt das Berufungsgericht aus, der Beklagte hafte insoweit nicht, als das Wasser durch den Entlüftungsschacht und den Luftschutzausstieg eingedrungen ist und dadurch Schäden hervorgerufen habe. Auch zu diesen Fehlern der Mietsache führt es aus, sie seien bei Vertragsabschluß ersichtlich gewesen. Hierzu verweist es ausdrücklich auf die "zu den gleichen Ergebnissen gelangenden Erwägungen des Landgerichts, denen es beitrete".

c) Mit den Ausführungen dieses Gerichts meint das Berufungsgericht erkennbar dessen Darlegungen auf Seite 18 f sowohl zu Raum 3 (s. zu a) als auch zum Tiefkeller. Diese gehen dahin, der mangelhafte Zustand der Wasserabflußverhältnisse vor der Stahltür vor Raum 3 des Oberkellers sowie der des Luft- und Luftschutzschachtes im Tiefkeller seien dem Mieter bei Vertragsabschluß infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben. Die Kammer hat sich durch zwei Ortsbesichtigungen und die Vernehmung der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] an Ort und Stelle eingehend mit den Verhältnissen vertraut gemacht. Sie stehe auf dem Standpunkt, die Vertreter der Mieter hätten

bei ordnungsgemäßer Besichtigung der Örtlichkeit bei Vertragsabschluß den mangelhaften Zustand der genannten Stellen schon damals feststellen können. Bei Beobachtung der gebotenen Aufmerksamkeit habe schon damals erkennbar sein müssen, daß das oberhalb der Stahltür (zu Raum 3 des Oberkellers) abgerissene Regenrohr eine Gefahr für die Abdichtung dieses Raumes gegen Wassereintrüche schon bei gewöhnlichem Regen bilden mußte. Es habe auch auffallen müssen, daß die Schwelle dieses Ausgangs nicht allzu hoch über dem Erdniveau gelegen gewesen sei. Unter Berücksichtigung der wertvollen Geräte, die man auch in unmittelbarer Nähe dieser Tür habe lagern wollen, hätten diese Umstände schon damals auffallen müssen. Gleiches gelte noch mehr für den Luft- und auch den Luftschuttschacht im Tiefkeller. Deren Vorhandensein hätten die Vertreter des Mieters schon damals zu Nachforschungen über den Verlauf beider Schächte veranlassen müssen. Dabei hätte sich nach der Überzeugung der Kammer ergeben, daß die ebenerdigen Verschlüsse dieser beiden Schächte eine nicht unerhebliche Gefährdung des vom Mieter beabsichtigten Vertragszwecks darstellten. Die Vertreter der Mieterin hätten damals eine Schließung, wie sie heute für den Luftschacht (durch Betonierung) bestehe, veranlassen müssen. Die Tatsache, daß die Vertreter der Mieterin diese Erkenntnisse bei Vertragsabschluß nicht gewonnen haben und demgemäß auch nichts veranlaßten, lasse nur den Schluß zu, sie hätten damals ihre Beobachtungen nicht mit der erforderlichen Aufmerksamkeit gemacht. Das aber sei grob fahrlässig und enthebe den Beklagten hinsichtlich dieser Mängel einer gesetzlichen Haftung.

2. Die Revision rügt in diesem Zusammenhang insbesondere Verletzung der §§ 276, 537, 538, 539 BGB und erhebt zahlreiche Verfahrensrügen aus § 286 ZPO. Sie

meint insbesondere, das Berufungsgericht habe - ebenso wie schon das Landgericht - den Begriff der groben Fahrlässigkeit verkannt. Es vermißt dabei die Darlegung näherer Umstände durch das Berufungsgericht, welche die etwaige Fahrlässigkeit der Mieter wirklich als grob im Sinne des Gesetzes erscheinen ließen.

a) Nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs, der insoweit der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des obersten Gerichtshofs für die britische Form gefolgt ist (RGZ 141, 131, 143, 14; 116, 112; OGHZ 3, 26), ist nun allerdings die Frage, ob sich jemand einer groben Fahrlässigkeit schuldig gemacht hat, im wesentlichen eine Tatfrage, die einer Nachprüfung im Revisionsrechtszuge nur beschränkt zugänglich ist. Trotzdem ist der Begriff der groben Fahrlässigkeit ein Rechtsbegriff, der insoweit der Nachprüfung unterliegt, als das Revisionsgericht zu prüfen hat, ob das Berufungsgericht den Begriff der gewöhnlichen Fahrlässigkeit richtig beurteilt hat und ob es sich das Unterschiedes der Begriffe der gewöhnlichen und der groben Fahrlässigkeit bewußt gewesen ist, während der Grad der erforderlichen Abweichung, d.h. die Beurteilung, was im gegebenen Falle grob ist, im wesentlichen dem Tatrichter obliegt (BGHZ 10, 14, 16 f - Urteil vom 23. Mai 1956 - IV ZR 34/56 - LM BGB § 932 Nr. 9; Schlegelberger-Hefermehl HGB 3. Aufl. § 366 Anm. 25; Urteil des erkennenden Senats vom 2. Dezember 1958 - VIII ZR 212/57 - LM BGB § 932 Nr. 12).

Das Gesetz unterscheidet zwar von der in § 276 Abs. 1 BGB bestimmten gewöhnlichen Fahrlässigkeit, davon abweichende Arten der Fahrlässigkeit, nämlich die Verletzung der Sorgfalt, die jemand in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt (§ 277 BGB) und die grobe Fahrlässigkeit. Was letzteres bedeutet, sagt es nicht. Die Recht-

sprechung versteht jedoch darunter im allgemeinen ein Handeln, bei dem die erforderliche Sorgfalt nach den ganzen Umständen in einem ungewöhnlich hohen Maße verletzt worden ist und bei dem dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Falle jedem hätte einleuchten müssen, d.h. die Sorgfaltsverletzung muß besonders schwer erscheinen. Der Begriff der groben Fahrlässigkeit im Sinne von § 539 BGB kann aber nicht anders beurteilt werden, als in den erwähnten Entscheidungen, die zu § 932 BGB und § 366 HGB ergangen sind. So hat einmal das Reichsgericht (RG Warn 18, 138) ausgesprochen, grobe Fahrlässigkeit im Sinne von § 539 BGB sei nicht schon dann gegeben, wenn der Mieter keine besonderen Erkundigungen angestellt habe, ob das Haus zum Vertragszweck polizeilich genutzt werden dürfe, und weiter, sie sei nur dann anzunehmen, wenn ihm der Fehler selbst "bei ganz geringer Aufmerksamkeit" bekannt sein mußte. In einem Falle, in dem ein Gärtner Land pachtete, ist das Oberlandesgericht Hamburg allerdings (OLG 22, 273) davon ausgegangen, der Pächter habe "grob fahrlässig" die Verqueckung des Landes nicht gesehen, weil, wie ein Sachverständiger betont habe, jeder Gärtner, der ein Stück Land pachte, sich auch das Innere des Landes ansehe, indem er es mit ^{einigen} Spätenstichen umgrabe. Dieser Fall lag aber insofern besonders, als der betreffende Pächter 14 Tage beim Verpächter unentgeltlich gewohnt hatte, offenbar um Gelegenheit zur Prüfung des Pachtlandes zu haben. In einem solchen Falle konnte grobe Fahrlässigkeit angenommen werden, weil der Pächter bei Abschluß des Pachtvertrages es auch an der geringsten Aufmerksamkeit hatte fehlen lassen.

Im vorliegenden Fall hat nun zwar das Berufungsgericht einmal von "grob fahrlässigem Übersehen" der Mängel hinsichtlich Raum 3 gesprochen. Auch in den Ausführung des Landgerichts (BU 39 unten in Verbindung mit Seite

18 ff) ist auf Seite 18 von "grober Fahrlässigkeit" und auf Seite 19 von "grob fahrlässig" die Rede. In den weiteren Ausführungen des Landgerichts wird "ordnungsgemäße Besichtigung" (S. 18), "Beobachtung der gebotenen Aufmerksamkeit" (S. 18) und der "erforderlichen Aufmerksamkeit" erwähnt und vermißt. Daraus ergibt sich aber noch nicht mit hinreichender Sicherheit, daß sich das Landgericht und mit ihm das Berufungsgericht, das sich diese Ausführungen des Landgerichts zu eigen gemacht hat, bewußt gewesen sind, grobe Fahrlässigkeit erfordere Verletzung der "im Verkehr erforderlichen Sorgfalt" (so § 276 BGB) in "ungewöhnlich hohem Maße". Etwas anderes ergeben auch nicht die Ausführungen des Berufungsgerichts zu Raum 3, "die Mängel der Mietsache seien bei Übernahme ersichtlich gewesen"; denn das allein genügt nicht. Rechtlich bedenklich ist es auch, wenn das Berufungsgericht meint, es komme nicht darauf an, daß sich der Mieter bewußt gewesen sei, ein bestimmter Zustand habe zu einem Schaden führen können; es genüge, wenn er nur den mangelhaften Zustand der Mietsache habe feststellen können. Als Fehler einer Sache (im Sinne von § 537 BGB) können nur solche betrachtet werden, die die Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufheben oder mindern. Zu einer grob fahrlässigen Unkenntnis im Sinne von § 539 BGB gehört deshalb, daß es dem Mieter, der einen bestimmten Zustand der Mietsache sieht, bei Anwendung auch nur geringster Sorgfalt einleuchten muß, von ihm könne eine Gefahr für den oder bei dem Gebrauch der Mietsache ausgehen; denn andernfalls brauchte er den Zustand der Sache nicht als Fehler oder Mangel anzusehen. Dazu wird auf die Bemerkung bei Staudinger 11. Aufl. § 537 Nr. 18 verwiesen, mit Recht stelle das Kammergericht (DWohnArch 1936, 221) fest, die Tatsache allein, daß z.B. ein Schacht unmittelbar hinter der Haustür vorhanden und dem Mieter bekannt gewesen sei,

genüge noch nicht zur Abwendung von § 539 BGB; seine Kenntnis müsse sich vielmehr auch darauf erstrecken, daß seine - des Schachtes - Öffnung ohne jegliche Sicherungsmaßnahmen erfolgen konnte und erfolgte. Das Kammergericht hat aaO ergänzend bemerkt, lediglich in der Lage des Schachtes - (aber) in Verbindung mit dem Fehlen jeder Sicherungsmaßnahme - liege der Fehler. Es hat dem Mieter danach keine besondere Nachforschungspflicht auferlegt. In diesem Zusammenhang ist vor allem auch die Bemerkung in dem landgerichtlichen Urteil auf Seite 19, die sich das Berufungsgericht mit zu eigen gemacht hat, allein die Kenntnis vom Vorhandensein des Luft- und Luftschuttschachtes im Tiefkeller hätten die Vertreter des Mieters damals schon zu Nachforschungen über den Verlauf beider Schächte veranlassen müssen, rechtlich bedenklich. Das Berufungsgericht meint dazu zwar, alsdann wäre die Gefährdung, die von den Schächten für den vom Mieter beabsichtigten Vertragszweck ausging, erkannt worden und die Vertreter der Mieterin hätten damals eine Schließung, wie sie heute für den Luftschuttschacht (durch Betonierung) bestehe, veranlassen müssen. Gerade diese Auffassung gibt aber zu rechtlichen Bedenken Anlaß. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 6. Mai 1958 - VIII ZR 66/57 "zur Abgrenzung der Pflichten des Vermieters und des Mieters bei Vermietung eines Lagerraumes" ausgesprochen hat, ist es in erster Reihe Sache des Vermieters, den vermieteten Raum in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, jedoch nicht Sache des Mieters eines solchen Raumes, ihn (in dem dort entschiedenen Falle auf seine Eignung zur Tragung bestimmter Lasten) untersuchen zu lassen. Darauf, daß die Mieterin die Lagerräume hier von sich aus besonders hätte daraufhin untersuchen lassen müssen, ob sie sich baulich zur Lagerung hochwertiger Geräte eigneten, kommt aber hier im Ergebnis die Auffassung des Berufungsgerichts (im

Anschluß an das Landgericht) hinaus, wenn es von den Vertretern der Mieterin besondere Nachforschungen über den Verlauf der genannten Schächte verlangt. Der festgestellte Sachverhalt ergibt auch nicht, daß die Vertreter der Mieterin, deren Aufgabe es in erster Reihe war, die Räume sich allgemein daraufhin anzusehen, ob sie ihnen zur Lagerung von Geräten geeignet erschienen und auf ihre derzeitige innere Trockenheit zu untersuchen, genügende Sachkunde hatten und haben mußten, um die von den Schächten und anderen "Schadensstellen" ausgehende Gefahr zu erkennen oder gar, daß die Unterlassung der näheren Überprüfung eine grobe Nachlässigkeit in dem oben erörterten Sinne bedeutete. Auch ist es leichter, wenn ein bestimmter Zustand einen Schaden verursacht hat, hinterher zu sagen, dieser Zustand hätte als Fehler erkannt werden müssen. Bei Prüfung der Frage, ob ein solcher Fehler "infolge grober Fahrlässigkeit" unbekannt geblieben ist, muß jedoch auf den Zeitpunkt abgestellt werden, in dem der Vertrag abgeschlossen wurde und die Räume besichtigt wurden, die jedenfalls damals - unbestritten - einen "knochentrockenen" Eindruck gemacht haben sollen. Zweifel, ob der Begriff der groben Fahrlässigkeit vom Berufungsgericht zutreffend erkannt ist, ergeben sich auch daraus, daß der Beklagte ein eigenes Verschulden entschieden in Abrede genommen hat (worauf es allerdings, weil er auch ohne ein solches haftet, rechtlich nicht ankam), aber umgekehrt den Vertretern der Mieterin sogar grobe Fahrlässigkeit glaubt vorwerfen zu können, weil sie die ihm selbst angeblich unbekannten Mängel nicht erkannt hätten.

b) Schon die zu a) erörterten rechtlichen Bedenken gegen die Ausführungen in dem angefochtenen Urteil erfordern eine entsprechende Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht zwecks Prüfung,

ob wirklich grobe Fahrlässigkeit gemäß § 539 BGB in dem oben beschriebenen Sinne vorgelegen hat; denn das Revisionsgericht vermag das nicht abschließend zu entscheiden, weil es dazu weiterer Erörterungen tatsächlicher Art bedarf. Dazu muß noch bemerkt werden, daß sich aus § 5 des Mietvertrages nichts für die hier zu erörternde Frage ergibt, weil diese Bestimmung nur besagt, der Mieterin sei der Zustand der Mieträume bekannt; sie übernehme sie in diesem - äußeren - Zustand, woraus aber, wie in einem anderen Zusammenhang erörtert ist, nichts dafür zu entnehmen ist, daß eine Haftung des Beklagten ausgeschlossen sein sollte, und auch nicht dafür, daß der Mieterin etwa die Mängel bekannt oder grob fahrlässig unbekannt waren.

c) Bei der Sach- und Rechtslage, wie sie sich aus a) und b) ergibt, bedurfte es an sich keines näheren Eingehens auf die von der Revision des Klägers sonst noch erhobenen - zahlreichen - Verfahrensrügen; denn es kann dem Kläger überlassen bleiben, sein Vorbringen insoweit vor dem Berufungsgericht in der neuen Verhandlung zu wiederholen und gegebenenfalls noch zu ergänzen.

Es mag jedoch bemerkt werden, daß es darauf ankommen könnte, ob nicht die Mängel der Mietsache, wie die Revision vorträgt, zum Teil erst hätten erkannt werden können, wenn auch eine eingehende Besichtigung auch der nicht vermieteten Teile des Grundbesitzes (des Hofes, sogar der Nachbarräume usw.) durch die Vertreter der Mieterin vorgenommen worden wäre, ob, wie gleichfalls ausgeführt ist, die nähere Besichtigung teilweise unterblieben ist, weil der Schlüssel zur Stahltür nicht vorhanden war, ob sich das abgerissene Regenabflußrohr nur als Mangel auswirken konnte, weil auf dem nicht mitvermieteten Hof befindliche Siebkästen ohne Rückstausicherung an das Kanalnetz angeschlossen waren, ob der Verlauf des Luftschuttschachtes durch die Beauftragten

der Mieterin bei der Besichtigung nicht festgestellt werden konnte, weil er mit Fremdmaterial zugestellt war. Aufklärung und Erörterung aller dieser und weiterer von der Revision mit Verfahrensrügen vorgebrachter Umstände aus dem Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen könnten mindestens für die Beurteilung der Frage, ob den Vertretern der Mieterin, falls überhaupt Fahrlässigkeit anzunehmen ist, wirklich grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann, von erheblicher Bedeutung sein.

d) Die vorstehenden Ausführungen ergeben, daß das Berufungsurteil, soweit es die Klage wegen grob fahrlässiger Unkenntnis von Mängeln der Mietsache hinsichtlich der Schäden im Raum 3 des Oberkellers und teilweise wegen der Schäden im Tiefkeller und auch wegen eines Teiles der "Schadensminderungskosten" einschließlich Zinsen in Höhe von 4 % auf diesen Schaden seit Klagzustellung abgewiesen hat, nicht aufrechterhalten werden kann, daß die Sache vielmehr insoweit unter Aufhebung des Berufungsurteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen war.

Insoweit hat das Berufungsgericht die Klage ersichtlich wegen folgender Beträge abweisen wollen:

a) Raum 3: ermittelter Gesamtschaden für die Räume 3, 4 und 7 im Oberkeller mit rund	28 673 DM
zugesprochene Beträge für die Räume 4 und 7 (zu vgl. BU 29 und 39) mit rund	23 000 DM

Der Restbetrag von	5 673 DM
müßte danach den abgewiesenen Betrag für Schäden in Raum 3 ergeben.	

b) Tiefkoller: zugrundegelegter Gesamtschade an Geräten in diesem Keller mit rund	25 650 DM
zugesprochener Betrag mit Rundung	12 800 DM

Der Restbetrag von	12 850 DM
ergibt danach den abgewiesenen Betrag.	
 c) Minderungskosten: zugrundegelegter Gesamtbetrag mit	20 738,66 DM
zugesprochen an anteiligen Minderungs- kosten (BU 29, 41) mit	14 310,- DM

abgewiesener Restbetrag deshalb	6 428,66 DM .
 Danach sollten Beträge von a)	5 673,- DM
b)	12 850,- DM
c)	6 428,66 DM

d.h. Beträge von insgesamt	24 951,66 DM
abgewiesen werden, die eigentliche Wasserschäden und Schadensminderungskosten betreffen.	

e) Selbstverständlich kann auch der Beklagte alsdann sein Vorbringen wiederholen und ergänzen, das dahin geht, ein Wassereinbruch hätte "infolge der außerordentlichen Gewalt des Wolkenbruchs" auch dann nicht verhindert werden können, wenn die Schwelle an der Stahltür, das abgerissene Regenrohr und der fehlende Wasserabfluß, der Entlüftungsschacht und der Luftschuttschacht und die etwaigen sonstigen Mängel, auf die die Schäden im Raum 3 und der abgewiesene Teil hinsichtlich der Schäden im Tiefkoller zurückzuführen sein sollen, in bestem Zustand und vorschriftsmäßig abgedeckt gewesen wären; denn alsdann könnte insoweit möglicherweise höhere Gewalt angenommen werden. Soweit die Revision der Beklagten jedoch meinen sollte, ein ungenügender Wasserabfluß auf dem Hofe und "Unzulänglichkeiten" an sonstigen nicht unmittelbar mitvermieteten Gebäudeteilen seien keine

Mängel der Mietsache selbst, kann ihr nicht gefolgt werden. Wenn von solchen außerhalb der Mietsache, aber auf dem Grundstück des Beklagten liegenden Gefahrenstellen schädigende Einwirkungen auf die Mietsache selbst (hier hinsichtlich des Wassereinbruchs) ausgehen können, handelt es sich nämlich auch insoweit um Fehler der Mietsache.

C. Zusammenfassung.

I. Rechtskräftig abgewiesen ist die Klage wegen 4 % Zinsen auf die Gesamtforderung von 55 116 DM für die Zeit vom 1. August 1955 bis 17. Mai 1957, weil der Kläger die Abweisung insoweit nicht angegriffen hat (zu vgl. B I).

II. In vollem Umfange unbegründet und deshalb zurückzuweisen ist die Revision des Beklagten (zu vgl. A VI); dem Kläger sind danach zu Recht 26 321,50 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 18. Mai 1957 zugesprochen.

III. Unbegründet ist die Revision des Klägers, soweit seine Klage in Höhe von 2515,05 DM nebst 4 % Zinsen mit Rücksicht auf die Vereinbarung mit der Haftpflichtversicherung wegen des Schadens bis zu 30 000 DM abgewiesen worden ist (zu vgl. B II 3). Sie war deshalb insoweit zurückzuweisen.

IV. Dagegen ist die Revision des Klägers begründet:

1. wegen der abgewiesenen Gutachtenkosten mit 1 223,- DM
(zu vgl. B IV 3) sowie
2. soweit das Berufungsgericht dem Kläger wegen der Schäden im Raum 3 des Oberkellers keinen und wegen der Schäden im Tiefkeller nicht vollen Ersatz zugesprochen hat (zu (vgl. B V 2 d), also in Höhe von 24 951,66 DM

V. Die Aufhebung in der Sache selbst ist dahin gefaßt worden, es werde das Berufungsurteil, auf die Revision des Klägers insoweit aufgehoben, als die Klage zu seinem Nachteil wegen eines Betrages von mehr als 2515,05 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist, weil rechnerische Unklarheiten im Berufungsurteil enthalten sind, deren Klarstellung dem Berufungsgericht überlassen werden sollte.

Die Zusammenstellung der einzelnen Schadensgruppen zeigt nämlich folgendes Bild:

Das Berufungsgericht hat für Raum 3 des Oberkellers und den Tiefkeller insgesamt abgesprochen (vgl. oben IV 2):	24 951,66 DM
zu Unrecht abgewiesen Gutachtenkosten (vgl. oben IV 1):	1 223,- DM
rechtskräftig abgewiesen wegen Vereinbarung mit Versicherung (vgl. oben III):	2 515,05 DM

insgesamt abgewiesen:	28 689,71 DM
ohne Rechtsirrtum zugesprochen (vgl. oben II)	26 321,50 DM

	55 011,21 DM
Eingeklagt war ein Betrag von	55 116,- DM

so daß sich ein nicht aufzuklärender Betrag von	104,79 DM
	=====

ergibt. Dieser mag sich damit erklären, daß das Berufungsgericht als gezahlt nur einen Betrag von 27 400 DM statt 27 484,95 DM gerechnet hat, aber auch damit, daß es nur von abgerundeten Beträgen ausgegangen ist.

D.

Die Kostenentscheidung hinsichtlich der Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf §§ 91, 92, 97 ZPO. Soweit über diese Kosten noch nicht entschieden ist, war die Entscheidung dem Berufungsgericht zu übertragen, weil sie insoweit mit von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Pagendarm

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Menzer