

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2227 069

BGB § 537 ff

Verlangt der Vermieter vor Abschluß des Mietvertrages eine Veränderung der Mietsache, so trägt er grundsätzlich auch das Risiko einer sich daraus ergebenden Beeinträchtigung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Mietsache. Der Mieter hat dann keine Ansprüche gemäß den §§ 537 ff BGB.

BGH, Urteil v. 10. Januar 1962 - VIII ZR 199/60 - OLG München
LG München I

VIII ZR 199/60

Verkündet
am 10. Januar 1962
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma W [REDACTED] Gesellschaft mit beschränk-
ter Haftung, Südfrüchte-Großhandlung in M [REDACTED],
Großmarkthalle, vertreten durch die Geschäftsführer
Eheloute W [REDACTED] in M [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Viehagenturinhaber Peter S [REDACTED]
in M [REDACTED], V [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
München vom 5. Juli 1960 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsver-
fahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte vermietete durch Vertrag vom 15. Dezember 1956 der Klägerin, einer Südfrüchte-Großhandlung, in seinem in München gelegenen Garagengebäude fünf durch Mauern voneinander getrennte Kellerabteile als Lagerräume. Schon bei den Vertragsverhandlungen hatte die Klägerin gebeten, die die Kellerräume durchziehenden Heizrohre der Zentralheizung zu isolieren. Bevor es noch zum Vertragsabschluß gekommen war, hatte der Beklagte diese Maßnahme durchführen lassen. Die Verpflichtung hierzu wurde in § 5 des Mietvertrages nochmals besonders hervorgehoben. In § 9 des Vertrages bestätigte die Klägerin, daß sie über den Zustand der Mieträume informiert sei. Die Kellerräume waren im Zeitpunkte, in welchem sie die Klägerin in Besitz nahm, völlig trocken. Als die Klägerin am 7. Januar 1957 in Papiersäcken gestapelt einen Waggon Zwiebeln für 5 Wochen in den gemieteten Räumen einlagerte, bildete sich im Keller Feuchtigkeit, und zwar insbesondere an den nicht isolierten Seitenwänden. Der weitest- aus größte Teil der Zwiebeln verfaulte, wurde unverwendbar und mußte weggeworfen werden.

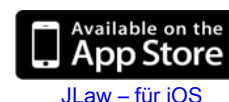
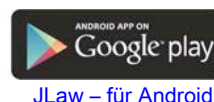
Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von 7105,61 DM nebst Zinsen. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte begehrt, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.



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



I. 1. Das Berufungsgericht ist bei der Prüfung der Frage, worauf die bei der Lagerung der Zwiebeln aufgetretene Feuchtigkeit beruht, dem Gutachten des Bausachverständigen, Diplom-Ingenieurs Hilz vom 29. April 1960 gefolgt. Dieser hat ausgeführt, daß die Feuchtigkeit des Kellers allein auf die Bildung von Kondenswasser zurückzuführen ist, das sich an den Seitenwänden niedergeschlagen hat. Die Ursache hierfür hat der Sachverständige darin erblickt, daß die den Kellerraum durchziehenden Heizrohre der Zentralheizung isoliert worden sind, ohne daß gleichzeitig die Isolierung der Innenseite der Umfassungswände des Kellers durchgeführt wurde. Hätte man auch die Kellerwände isoliert, so hat der Sachverständige ausgeführt, so wäre eine Verminderung der "Kontakttemperaturdifferenz" zwischen den Innenwänden und der einströmenden Frischluft erreicht und die Bildung von Kondenswasser verhütet worden.

2. Die Revision bemängelt, das angeführte Sachverständigengutachten habe den Vortrag der Klägerin nicht ausgeräumt, die Lagerräume seien wegen Mängel der Bauweise gegen das Eindringen von Feuchtigkeit bei Tauwetter nicht gesichert gewesen. Sie rügt, das Berufungsgericht sei dem Vorbringen der Klägerin im einzelnen nicht nachgegangen und habe insbesondere außer acht gelassen, daß die Klägerin im Schriftsatz vom 26. November 1959 gebeten habe, ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, daß die Art der Anlage der Kellerräume und der Zustand des Hofes bei Tauwetter das Eindringen von Schneewasser in den Keller zuließen. Sie meint, das Berufungsgericht habe diese Ausführungen durch die Darlegungen des Sachverständigen nicht als widerlegt ansehen dürfen. Denn Hilz habe sich geäußert, er könne der Ansicht der Klägerin zwar nur bedingt und beschränkt folgen, der Gesichtspunkt sei aber immerhin beachtlich.

Die Rüge der Revision muß schon deshalb erfolglos bleiben, weil es nicht darauf ankommt, ob das Eindringen von Schneewasser in den Keller möglich war, sondern allein darauf, ob es tatsächlich erfolgt ist und ob dadurch das Faulen der eingelagerten Zwiebel verursacht worden ist. Es ist aber angesichts der Tatsache, daß der Sachverständige Hilz die Kondenswasserbildung als die alleinige Ursache für das Auftreten der Feuchtigkeit genannt hat, kein Rechtsfehler, wenn das Berufungsgericht diesen von der Klägerin zu fordernden Nachweis nicht als erbracht angesehen und auch von der Einholung eines weiteren Gutachtens, welches nur über die theoretische Möglichkeit einer auf diese Weise entstandenen Feuchtigkeit hätte Aufschluß geben können, abgesehen hat.

II. Die Isolierung der Heizrohre ohne gleichzeitige Isolierung der Umfassungsmauern ist somit entsprechend den Feststellungen des Berufungsgerichts die alleinige Ursache dafür, daß sich in den Lagerräumen Feuchtigkeit bilden konnte und auch gebildet hat. Hierauf ist der Schaden der Klägerin zurückzuführen. Die Isolierung der Heizrohre ist aber unstreitig auf den ausdrücklichen Wunsch der Klägerin, erfolgt. Wenn diese es im Hinblick auf die von ihr beabsichtigte Einlagerung von Obst, Südfrüchten und Gemüse für notwendig erachtete, die Lagerräume hierfür vorher erst in bestimmter Weise herzurichten, so lag es bei ihr, zu entscheiden, welche Veränderungen der Misträume sie zu diesem Zweck für erforderlich und ausreichend hielt. Wünschte sie eine Isolierung der Heizungsrohre, so war es ihre Sache, Erwägungen darüber anzustellen, wie sich eine solche Maßnahme auf die Einlagerung ihrer Waren auswirken würde und ob zur Abwendung etwaiger negativer Auswirkungen, die sich hieraus auf die einzulagernden Waren ergeben konnten, noch

weitere Veränderungen der Mieträume, wie etwa auch eine Isolierung der Innenseiten der Umfassungswände, erforderlich waren. Beließ sie es bei ihrem Verlangen, die Heizungsrohre und nur sie zu isolieren, so übernahm sie damit auch das Risiko, daß sich diese von ihr gewünschte Veränderung der Mieträume negativ auf die Einlagerung ihrer Waren auswirken konnte. Sie kann deshalb nunmehr, nachdem solche negativen Auswirkungen eingetreten sind, gegen den Beklagten auch keine Ansprüche aus den §§ 537 ff BGB erheben.

III. Diese rechtliche Betrachtung schließt nicht aus, daß der Vermieter gleichwohl unter dem Gesichtspunkt der culpa in contrahendo für ein etwaiges Verschulden bei Abschluß des Mietvertrages haftpflichtig gemacht werden kann. Ein solcher Schadensersatzanspruch setzt aber voraus, daß der Vermieter bei Abschluß des Mietvertrages erkannt hat oder erkennen konnte, daß die Abänderungswünsche des Mieters Gefahren für den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache in sich bargen und daß er den Mieter trotz dieser Erkennbarkeit hierauf nicht hingewiesen hat. Eine solche Erkennbarkeit derartiger Gefahrenquellen für den Beklagten hat aber die Klägerin nicht behauptet und insbesondere keinerlei Umstände dafür vorgetragen, aus denen sich eine solche Erkennbarkeit ergeben könnte. Waren solche Gefahrenquellen für den Vermieter aber nicht erkennbar, so war er auch nicht verpflichtet, etwa einen Bausachverständigen darüber zu hören, ob die Abänderungswünsche des Mieters Gefahren mit sich bringen konnten. Deshalb entfällt hier auch ein Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß.

Bei dieser Sach- und Rechtslage kommt es auf die vom Berufungsgericht weiter erörterten Fragen des § 539 BGB, der exceptio doli und des § 254 BGB nicht mehr an.

IV. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner