

Verkündet am 28. Mai 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
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 Hermann W [REDACTED], Speditionsgeschäft,
Inhaber Hermann W [REDACTED] in B [REDACTED], I [REDACTED]straße
[REDACTED]/[REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Witwe Hermine H [REDACTED] geb. T [REDACTED] in H [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. Mai 1957, unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Liesecke und
Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm vom
23. Februar 1956 wird auf Kosten der Kläge-
rin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestands

Die Klägerin, die ein Speditionsunternehmen betreibt, nimmt die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch, weil Räume, die sie in dem der Beklagten gehörigen Hause W [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED] für ihren Gewerbebetrieb gemietet hat, angeblich für den vorgesehenen Gebrauch untauglich gewesen seien.

Der am 28. August 1950 notariell abgeschlossene Mietvertrag enthält u. a. die folgenden Bestimmungen:

"§ 1: Die Erschienene zu 1), (Beklagte) ... vermietet an den Kaufmann Hermann W [REDACTED], (Inhaber der Klägerin) ... die im Hause W [REDACTED] H [REDACTED]str. [REDACTED] im Hochparterre gelegenen 5 Räume einschließlich des gesamten Kellergeschosses und der im ersten Obergeschoß gelegenen Toilette für Bürozwicke; ferner verpachtet sie an ihn das hinter dem Haus gelegene ... Gelände ... für gewerbliche Zwecke.

Das Miets- bzw. Pachtverhältnis beginnt am 1. September 1950.

§ 2: Der Vertrag wird zunächst auf 5 Jahre abgeschlossen, ...

§ 6: ... Die Miets- bzw. Pachtobjekte dürfen nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzt werden. Eine anderweitige Benutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin bzw. Verpächterin. Insbesondere darf eine Untervermietung bzw. Unterverpachtung nur mit Zustimmung der Vermieterin bzw. Verpächterin erfolgen. ..."

Mit Schreiben vom 1. Dezember 1952 verlangte die Klägerin von der Beklagten Schadensersatz, weil in die Kellerräume Wasser eingedrungen sei. Da das Auftreten des Wassers auf den Bergwerksbetrieb der M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft in H [REDACTED] zurückzuführen war, beanspruchte die Beklagte ihrerseits von der Gewerkschaft Schadloshaltung. In einem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 7. März 1953 erklärte der erstinstanzliche Prozeßbevollmächtigte der Beklagten in ihrem

- 3 -

Namen; seine Mandantin könne sich zu einer Entschädigung der Klägerin nur im Rahmen dessen halten, was die M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft sich zu zahlen verpflichtete.

Die Klägerin nahm bald darauf einen ihr von der M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft unter dem 10. März 1953 gemachten Vergleichsvorschlag an, in dem die Gewerkschaft sich bereit erklärt hatte, ihr zur vergleichswisen Regelung einen Betrag von 10 000,- DM zu zahlen, abzüglich der von der Klägerin der Beklagten noch geschuldeten Miete. Der Schluß dieses Vergleichsvorschlages lautete:

"Bei Annahme dieses Vergleiches sind Sie von der Zahlung der einbehaltenen Miete an Frau H [REDACTED] freigestellt. Frau H [REDACTED] wird in diesem Falle von uns schadlos gehalten werden. Gleichfalls sind durch Annahme dieses Vergleichsvorschlages alle gegenseitigen Ansprüche bis März 1953 abgegolten, soweit sie aus dem Mietverhältnis zwischen Ihnen und Frau H [REDACTED] und aus den Schadensersatzansprüchen der Frau H [REDACTED] an uns auf Grund der Bestimmungen des ABG entstanden sind. In dieser Entschädigung sind ferner sämtliche etwaigen Ausgaben an Reisekosten sowie Rechtsanwaltsgebühren eingeschlossen."

Die Klägerin plante, in den gemieteten Kellerräumen Auslieferungslager der B [REDACTED] Fleischwaren- und Konservenfabrik und der Firma Heinz G [REDACTED], B [REDACTED], einzurichten. Gegen ein Schreiben der Klägerin vom 19. Mai 1953, in dem sie bat, die Zustimmung zur Untervermietung an die B [REDACTED] Fleischwarenfabrik zu erteilen, erhob die Beklagte keinen Widerspruch.

Seit Mai 1953 wurden in den Kellerräumen Wurst- und Fleischwaren gelagert. Schon vorher hatte die M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft durch Bau von Pumpenanlagen Maßnahmen zur Beseitigung des Wassers in den Kellerräumen treffen lassen. Jedoch hatten diese Maßnahmen keinen nachhaltigen Erfolg. Bereits mit Schreiben vom 28. April 1953 an die Beklagte hatte die Klägerin erneut Feuchtigkeit im Treppenflur gerügt. Auch



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



hatte sich herausgestellt, daß die Abflußrohre das Wasser nicht ordnungsmäßig abführten. Daraufhin ließ die Gewerkschaft durch Handwerker Reparaturarbeiten ausführen. Mit einem weiteren Schreiben vom 19. Mai 1953 teilte die Klägerin der Beklagten mit, es sei Wasser in den Keller eingedrungen, das aber nach Betätigung der Pumpen wieder abgezogen sei. Sämtliche Kellerräume seien jetzt mit leicht verderblicher Ware (Wurst, Schinken usw.) voll belegt. Die B [REDACTED] Fleischwarenfabriken machten sie, die Klägerin, für jeglichen dadurch entstandenen Schaden verantwortlich. Sie sei daher gezwungen, die Beklagte für Schadensforderungen voll in Anspruch zu nehmen. Am 9. Juni 1953 mußten die in den Kellerräumen eingelagerten Fleisch- und Wurstwaren auf Anordnung des Ordnungsamtes entfernt werden, weil wieder ein erheblicher Wassereinbruch stattgefunden hatte und die Kellerräume bei einer hygienischen Überprüfung als zu feucht befunden wurden.

Die Klägerin hat mit der Klage einen Teilbetrag von 7.000.- DM des ihr angeblich durch das Eindringen des Wassers entstandenen Schadens gegen die Beklagte und die M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft geltend gemacht und hat ihre Ansprüche wie folgt begründet:

a) Die Beklagte und die M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft hätten sich verpflichtet, die Wasserschäden in den Kellerräumen bis zum 1. April 1953 zu beseitigen. Da die Räume zu dieser Zeit aber noch nicht benutzbar gewesen seien, mußten sie ihr die Kosten erstatten, die die Vertreter der B [REDACTED] Unternehmen und ihr eigener Inhaber nutzlos aufgewendet hätten, um die Mieträume zu besichtigen. Diese Kosten beliefen sich auf 865,-- DM.

b) Außerdem hätten die Auslieferungslager für die B [REDACTED] Fleischwaren- und Konservenfabrik und die Firma G [REDACTED] nicht wie geplant am 1. April 1953 eingerichtet werden können. Infolgedessen sei ihr ein Verdienstausschlag für den Monat April 1953 in Höhe von 1500,-- DM entstanden.

c) Dadurch, daß eingelagerte Fleisch- und Wurstwaren verdorben seien und es unmöglich gewesen sei, die Kellerräume weiter als Lagerräume zu benutzen, hätten die B. Fleischwaren- und Konservenfabrik einen Schaden von 45.819,58 DM und die Firma G. einen Schaden von 6.108,02 DM erlitten, auf dessen Ersatz sie die Klägerin in Anspruch genommen hätten. Die Klägerin macht als Teilanspruch den Anspruch auf Befreiung von den Verbindlichkeiten geltend und zwar gegenüber der Fleischwaren- und Konservenfabrik in Höhe von 2.635,-- DM und gegenüber der Firma G. 2.000,-- DM in Höhe von 4.635,-- DM

	4.635,-- DM	4.635,-- DM
zusammen		7.000,-- DM

Die Beklagte hält den Klageanspruch dem Grunde und Betrage nach für nicht begründet.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Klage gegen die Beklagte abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch gegen die Beklagte weiter. Diese beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht prüft in erster Linie, ob die Klägerin Ersatz des Schadens verlangen kann, der ihr dadurch entstanden ist, daß die Kellerräume nicht zur Lagerung von Fleisch- und Wurstwaren haben verwendet werden können. Es führt aus, sämtliche gemieteten Räume einschließlich des gesamten Kellergeschosses seien nach § 1 des Mietvertrages nur

für Büro Zwecke vermietet worden. Dafür, daß die Parteien sich schon bei Vertragsschluß darüber einig gewesen seien, daß die Kellerräume auch für Einlagerungszwecke genutzt werden sollten, fehle es an jedem Anhalt. Die Einlagerung von Fleischwaren stelle daher eine nicht vertragsgemäße Ausnutzung der Mietsache dar. Infolgedessen brauche die Beklagte als Vermieterin für den dadurch entstandenen Schaden nicht einzustehen. Das Berufungsgericht erwägt sodann, daß die Beklagte der Benutzung der Kellerräume zu Lagerzwecken nicht widersprochen und die Einlagerung von Fleischwaren geduldet habe. Es meint aber, die Beklagte habe ihre bei Abschluß des Mietvertrages begründete Haftung für die Gebrauchsfähigkeit der Mieträume nicht erweitern wollen. Vielmehr habe die Haftung nach wie vor auf die Gewährleistung für den ursprünglich vereinbarten Vertragszweck beschränkt bleiben sollen. Die Klägerin habe keinen Anlaß gehabt, etwas anderes anzunehmen.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß eine Erweiterung der Haftung nicht eingetreten sei, werden von der Revision bekämpft. Ihr ist zuzugeben, daß dann, wenn durch nachträgliche Vereinbarung die Mietsache zu einem ursprünglich nicht vorausgesetzten Gebrauch überlassen wird, der Vermieter kraft Gesetzes verpflichtet ist, dafür einzustehen, daß die Sache auch für den nunmehr vertragsmäßig gewordenen Gebrauch geeignet ist, ohne daß es einer Erklärung des Vermieters, seine Haftung erweitern zu wollen, bedarf. Allerdings können die Vertragsparteien im Rahmen einer solchen nachträglichen Vereinbarung sehr wohl die Abrede treffen, dem Mieter solle zwar gestattet sein, die Mietsache zu einem weiteren im Mietvertrage nicht vereinbarten Zweck zu gebrauchen, der Vermieter solle jedoch nicht verpflichtet sein, die Mietsache in einen auch zu diesem Zweck tauglichen Zustand zu versetzen oder zu erhalten. Treffen die Parteien eine solche

Vereinbarung, so handelt es sich um den vertraglichen Ausschluß einer gesetzlich begründeten Haftung. Ob dem Vorbringen der Beklagten die Behauptung entnommen werden kann, sie habe vertraglich die Haftung für Schäden aus der Einlagerung von Waren in den Kellerräumen ausgeschlossen, und ob die Feststellungen des Berufungsgerichts, das nur davon ausgeht, die Beklagte habe ihre Haftung nicht erweitern wollen, eine ausreichende Grundlage auch für die Feststellung bieten, daß beide Parteien sich über den Ausschluß der Haftung geeinigt haben, bedarf indessen keiner Entscheidung. Die Abweisung der Klage rechtfertigt sich bereits aus anderen Gründen, so daß der Revision im Ergebnis der Erfolg versagt bleiben muß (§ 563 ZPO).

2.) Das klageabweisende Urteil stellt sich nämlich schon deshalb als richtig dar, weil der eigene Vortrag der Klägerin nicht ergibt, daß die Voraussetzungen vorliegen, unter denen ein Mieter Schadensersatz wegen eines Mangels der Mietsache beanspruchen kann. Nach § 538 BGB kann der Mieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn der Fehler, mit dem die Mietsache behaftet ist, bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden ist oder wenn ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug kommt.

a) Ob bei Abschluß des Mietvertrages am 28. August 1950 etwa schon eine Gefährdung des Mietgrundstückes durch den Bergbaubetrieb, der die Ursache für das spätere Eindringen des Wassers bildete, vorlag und ob eine solche bloße Gefährdung bereits als ein Fehler des Grundstückes angesehen werden könnte, bedarf hier keiner Entscheidung. Die Klägerin gründet ihre Ansprüche darauf, daß der Gebrauch der Kellerräume zu Einlagerungszwecken, den ihr die Beklagte in nachträglicher Erweiterung des im Vertrage bezeichneten Gebrauchszweckes gestattet habe, beeinträchtigt worden sei. Als Abschluß des

Mietvertrages im Sinne des Gesetzes ist also die - sei es stillschweigend, sei es ausdrücklich getroffene - Vereinbarung anzusehen, durch die der Gebrauchszweck erweitert wurde. Als die Klägerin mit Duldung der Beklagten dazu übergang, die Kellerräume zum Einlagern empfindlicher Güter zu benutzen, war ihr aber aus den Wasserschäden, die früher eingetreten waren und beseitigt werden sollten, bekannt, daß das Grundstück durch den Bergbau der M. Steinkohलगewerkschaft gefährdet war. Eine solche Kenntnis oder auch nur grobfahrlässige Unkenntnis im Zeitpunkt der Einigung über die Zulässigkeit erweiterten Gebrauchs schließt aber nach § 539 BGB die Haftung der Beklagten aus.

b) Einen Verzug der Beklagten in der Beseitigung von Mängeln will die Klägerin darin sehen, daß die Kellerräume nicht, wie angeblich von der Beklagten zugesagt, am 1. April 1953 trocken gewesen seien. Aus diesem Verzuge leitet sie den Anspruch auf Ersatz desjenigen Schadens her, der ihr entstanden sein soll, weil die Räume am 1. April 1953 noch nicht in einem zur Einlagerung von Fleischwaren geeigneten Zustand gewesen seien. Da nach der eigenen Darstellung der Klägerin die Beklagte selbst eine solche Zusage nicht gegeben hat, könnte die Zusage höchstens im Rahmen des von der Klägerin mit der M. Steinkohलगewerkschaft geschlossenen Vergleichs erfolgt sein. Das Berufungsgericht sieht jedoch nicht als erwiesen an, daß irgendwelche Erklärungen, die die M. Steinkohलगewerkschaft im Laufe der Vergleichsverhandlungen abgegeben hat, für die Beklagte erfolgt sind. Die Klägerin greift die Beweiswürdigung erfolglos mit der Rüge an, das Berufungsgericht habe wesentliches Parteivorbringen unberücksichtigt gelassen. Die Behauptung der Klägerin, daß bei den Vergleichsverhandlungen der Bevollmächtigte der Beklagten zu dem Vertreter der M. Steinkohलगewerkschaft erklärt habe: "Herrn W. interessieren nicht die Pumpen. Er will wissen, ob er Kurst einlagern kann", und daß, als

diese Frage bejaht sei, er geäußert habe, unter diesen Umständen bestünden wegen der Lagerung von Wurst keine Bedenken, unterstellt das Berufungsgericht indes als wahr und würdigt die Erklärungen dahin, daß der Bevollmächtigte der Beklagten gegenüber der M. Steinkohlengewerkschaft die Interessen der Klägerin wahrgenommen habe, daß daraus aber nicht der Wille zu schließen sei, er habe für die Beklagte gegenüber der Klägerin eine Haftung übernehmen wollen, und daß die Klägerin dies nicht einmal habe vermuten können. Diese tatrichterliche Würdigung ist für die Revision nicht angreifbar. Da das Berufungsgericht die Behauptungen der Klägerin über die angeblichen Äußerungen des Bevollmächtigten der Beklagten als wahr unterstellt, war es auch nicht genötigt, den hierfür angebotenen Beweis zu erheben.

Ein Verzug der Beklagten würde überdies, wenn die Beseitigung der Feuchtigkeit eine ihr obliegende Verpflichtung gewesen wäre, voraussetzen, daß sie schuldhaft gehandelt hätte. Dafür, daß die Beklagte selbst an der behaupteten Verzögerung ein Verschulden trifft, hat die Klägerin nichts vorgetragen. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die M. Steinkohlengewerkschaft, die die Instandsetzung übernommen habe, Erfüllungsgehilfin der Beklagten gewesen sei und die Beklagte daher für deren Verschulden einzustehen habe. Diese Rüge ist aber nicht begründet. Erfüllungsgehilfe ist die Person, die mit Willen des Schuldners rein tatsächlich bei der Erfüllung tätig wird (EGHZ 13, 111, 113). Das Berufungsgericht hat den Sachverhalt auch unter diesem Gesichtspunkt geprüft. Es hat unter Berücksichtigung des gesamten Prozeßstoffes, insbesondere des Wortlauts des Vergleichsangebots vom 10. März 1953 und des Inhalts der Schreiben der Klägerin vom 22. April 1953 und 19. Mai 1953 das Verhalten der Beklagten dahin gewürdigt,

daß sie nicht den Willen gehabt hat, sich der Gewerkschaft zur Erfüllung irgendwelcher Verpflichtungen zu bedienen. Dabei hat es den Vergleich dahin aufgefaßt, daß die Beklagte an ihm nicht hat beteiligt sein sollen und daß sie lediglich "die Rolle eines durch die Gewerkschaft Begünstigten gespielt" habe. Diese Auslegung ist möglich, läßt keinen Verstoß gegen Auslegungsregeln und Verfahrensvorschriften erkennen und ist daher für das Revisionsgericht bindend.

c) Für die im Juni 1953 durch das erneute Auftreten von Wasser entstandenen Schäden könnte die Beklagte zwar möglicherweise trotz Kenntnis der Klägerin von den durch den Bergbau drohenden Gefahren haften, wenn sie etwa mit der Duldung der Einlagerung leichtverderblicher Waren die stillschweigende Verpflichtung übernommen hätte, die der Klägerin bekannte Feuchtigkeit zu beseitigen. Dann entfielen der innere Grund, aus dem die Festimmung des § 539 BGB dem Mieter die Rechtsbehelfe gegen den Vermieter versagt, nämlich die Annahme, daß der Mieter sich mit der Mietsache, wie sie ist, zufrieden gebe (RG JW 1909, 657). Die Beklagte würde aber auf Schadensersatz nur in Anspruch genommen werden können, wenn das Grundwasser infolge eines von ihr zu vertretenden Umstandes in die Kellerräume erneut eingedrungen wäre. Der Vortrag der Klägerin läßt jedoch jede Darlegung darüber vermissen, worin das Verschulden der Klägerin bestehen soll. Die Beklagte konnte nicht mehr tun, als der M. [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft, die über die erforderlichen technischen Hilfsmittel verfügt, zu überlassen, mittels Pumpen den Wassereinbruch zu beheben. Daß der Gewerkschaft dabei ein Fehler unterlaufen sei, hat die Klägerin im einzelnen nicht dargelegt. Der Hinweis der Revision auf das Schreiben der Klägerin vom 8. Mai 1953 geht fehl. In diesem Schreiben beanstandet die Klägerin nur, daß Schäden um 6 Wochen verspätet beseitigt seien, und erklärt, daß ihr da-

durch Unkosten in Höhe von 865,- DM und 1.500,- DM entstanden seien. Im übrigen erkennt sie an, daß durch Einsetzen der Pumpen das Grundwasser beseitigt worden sei. Erst geraume Zeit später ist erneut Wasser eingedrungen, das dann zum Verderb der eingelagerten Fleischwaren geführt haben soll. Die Klägerin selbst hat diesen Wassereinbruch auch stets als neuen Bergschaden bezeichnet. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat die Klägerin vorgetragen, die Beklagte hätte durch Sachverständige die Arbeiten der M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft überwachen lassen müssen. Daß eine solche Verpflichtung bestanden hat, kann indessen dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt nicht entnommen werden. Ein solches Verlangen würde vielmehr eine Überspannung der an einen Vermieter in einem Bergbaug Gebiet zu stellenden Anforderungen bedeuten.

3) Die ferner vorgetragene Behauptung der Klägerin, die Beklagte selbst oder die M [REDACTED] Steinkohlengewerkschaft als deren Vertreterin hätten ihr, der Klägerin, zugesichert, die Kellerräume würden nach Inbetriebnahme der Pumpen spätestens ab 1. April 1953 für die Lagerung von Fleisch- und Wurstwaren benutzt werden können, hat das Berufungsgericht nicht als erwiesen angesehen.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision greifen gleichfalls nicht durch. Der Berufungsrichter hat bei seiner Würdigung wesentlichen Prozeßstoff nicht übergangen. Die Erklärungen des Bevollmächtigten der Beklagten anlässlich der Vergleichsverhandlungen hat es, wie schon erwähnt, in für die Revisionsinstanz nicht angreifbarer Weise dahin ausgelegt, daß sie - auch für die Klägerin erkennbar - nicht auf den Willen hätten schließen lassen, eine Haftung der Beklagten über den Rahmen der gesetzlichen hinaus zu begründen, und deshalb nicht als Übernahme einer Garantie gedeutet werden

könnten. Das Berufungsgericht hat auch den Schriftwechsel, auf den die Revision sich stützt, berücksichtigt. Es hat ferner die Erklärungen des Vertreters der Gewerkschaft gewürdigt und sie dahin ausgelegt, daß die Gewerkschaft nur im eigenen Namen und nicht für die Beklagte habe handeln wollen. Eine Gesetzesverletzung ist auch insoweit nicht erkennbar.

4) Vergeblich will die Revision einen Schadensersatzanspruch aus einer von der Beklagten angeblich begangenen Arglist herleiten. In der schriftlichen Revisionsbegründung hat die Klägerin eine Arglist darin erblicken wollen, daß die Beklagte im Widerspruch zu ihrem sonstigen Verhalten den Standpunkt vertrete, der Vertragszweck habe sich nicht geändert. Hierauf kommt es aber nicht mehr an, wenn zugrundegelegt wird, daß die Beklagte in für sie verbindlicher Weise eine Erweiterung des Gebrauchs der Mieträume geduldet oder ihr zugestimmt hat. In der Verhandlung vor dem Senat hat die Klägerin eine Arglist daraus herleiten wollen, daß der Bevollmächtigte der Beklagten sich zwar bei den Vergleichsverhandlungen mit der M. Steinkohlengewerkschaft für die Klägerin eingesetzt habe, die Beklagte sich dann aber weigere, der Klägerin für die Erfüllung der Verpflichtungen einzustehen, die die Gewerkschaft im Vergleich übernommen habe. Daß das Verhalten der Beklagten sich als Arglist oder mißbräuchliche Rechtsverteidigung darstellen könnte, ist indessen nicht ersichtlich. Der erkennende Senat vermag dem in der mündlichen Verhandlung vorgetragenen Gedankengang der Revision nicht zu folgen.

II.

Da die Beklagte einer Verwendung der Kellerräume zu Lagerzwecken zugestimmt hat und die Klägerin sie hierzu auch hat benutzen wollen, kommt es nicht mehr darauf an, ob der Klägerin durch die eingedrungene Feuchtigkeit auch Schaden

entstanden wäre, wenn sie die Räume als Büroräume verwendet hätte.

III.

Der Klägerin mag, wenn die Kellerräume infolge der Feuchtigkeit nicht benutzt werden konnten, ein Minderungsanspruch zustehen.

Zu Unrecht beanstandet aber die Revision, daß das Berufungsgericht den Vortrag der Klägerin nicht auch unter dem Gesichtspunkt der Minderung des Mietzinses geprüft hat. Die Klägerin hat in ihren Schriftsätzen einen Minderungsanspruch nicht erwähnt, sondern hat im Rechtsstreit ausschließlich und ausdrücklich Schadensersatz verlangt. Sie hat auch ihren angeblichen Schaden eingehend dargelegt und hat die Posten dieses Schadens im einzelnen genau bezeichnet. Selbst wenn der Vortrag der Klägerin aber dahin zu deuten wäre, daß sie auch einen Minderungsanspruch geltend machen wolle, so hätte die Klage nicht durchdringen vermocht, da es an jeder Darlegung der tatsächlichen Voraussetzungen eines solchen Anspruchs fehlt. Die Klägerin hat nicht vorgetragen, welcher Teil des vereinbarten Mietzinses auf die Kellerräume entfällt, um wieviel geringer sich der angemessene Pachtzins für die Räume in mangelhaftem Zustand gegenüber dem Pachtzins für die Räume in mangelfreiem Zustand beläuft und für welche Zeit Minderung beansprucht wird. Die von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe die ihm nach § 139 ZPO obliegende Aufklärungspflicht verletzt, ist nicht begründet. Diese Pflicht geht nicht so weit, die durch einen Anwalt vertretene Klägerin darauf hinzuweisen, daß sie außer einem Schadensersatzanspruch auch einen Minderungsanspruch erheben könne, und ihr eine nähere Darlegung anheim zu geben. Überdies läßt die Revision eine Angabe der Tatsachen vermissen, die die Klägerin vorgetragen hätte, wenn das Berufungsgericht sie zur Begründung eines Minderungsanspruchs aufgefordert hätte.

Die Revision der Klägerin war daher zurückzuweisen.

Der Klägerin fallen nach § 97 ZPO auch die Kosten der Revision zur Last.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler

Liesecke Dr. Mezger