

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 537 Abs. 2

Sichert der Vermieter eines Lagerhauses dem Mieter eine bestimmte Tragfähigkeit zu, so kann der Mieter grundsätzlich auch dann auf die Richtigkeit der Zusicherung vertrauen, wenn sie der Vermieter erkennbar ohne hinreichende Unterlagen abgegeben hat.

BGB §§ 537, 538

Erleidet der Mieter dadurch Nachteile, daß er die gemieteten Räume nicht benutzen kann und sich Ersatzräume für einen höheren Mietzins mieten muß, so steht ihm der Mietzinsunterschied nur für die Zeit zu, in welcher der zum Schadensersatz verpflichtete Vermieter gegen seinen Willen am Mietvertrage festgehalten werden kann.

BGH, Urt. v. 15. Juni 1964 - VIII ZR 255/62 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

VIII ZR 255/62

V e r k ü n d e t
am 15. Juni 1964
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Firma S t [REDACTED] & S c h [REDACTED] in K [REDACTED],
Di [REDACTED] Br [REDACTED],
2. des Kaufmanns Karl S c h [REDACTED] in K [REDACTED], R [REDACTED]-
W [REDACTED]-Straße [REDACTED],
3. des Kaufmanns Johannes S t [REDACTED] in K [REDACTED]-F [REDACTED],
Kö [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Filmkauffrau Witwe Käte D [REDACTED], geb. We [REDACTED] in Bad
Wi [REDACTED], Am k [REDACTED] U [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. Juni 1964 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Mormann

für Recht erkannt:

- I. Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf vom 3. September 1962 wird zurückgewiesen, so-
weit sie sich dagegen richtet, daß das Berufungsge-
richt die Widerklage über den Betrag von 150 DM
(Gutachterentschädigung) hinaus in Höhe von
51.811,20 DM nebst Zinsen (Mietzinsunterschied ab
1. Oktober 1953) abgewiesen hat.
- II. Im übrigen wird das bezeichnete Urteil aufgehoben,
soweit es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

- 2 -

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Zwischen- und Teilurteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 24. November 1959 wird zurückgewiesen.
2. Auf die Anschlußberufung und die Widerklage der Beklagten werden unter Änderung dieses Urteils
 - a) die Klage in vollem Umfang abgewiesen;
 - b) die Klägerin verurteilt, an die Beklagte zu 1 weitere 14.511,05 DM zu zahlen;
 - c) die auf Zahlung an die Beklagte zu 1 gerichteten weiteren Zahlungsansprüche der Beklagten in Höhe von 35.593,66 DM nebst Zinsen dem Grunde nach in vollem Umfange für gerechtfertigt erklärt;
 - d) die Klägerin weiter verurteilt, die Beklagte in vollem Umfange von den Ansprüchen freizustellen, welche die Maria O. in dem Rechtsstreit O. gegen die Beklagte zu 1 und den früheren Kläger - 8 O. 168/55 = 8 O. 292/60 des Landgerichts Duisburg - als Gesamtschuldner bereits geltend gemacht hat, und die Beklagten in vollem Umfange von den Ansprüchen freizustellen, welche die Maria O. aus dem Zusammenbruch des Lagerhauses Du., I., gegen sie in dem vorbezeichneten Rechtsstreit mit Erfolg noch geltend machen wird;
 - e) festgestellt, daß die Klägerin verpflichtet ist, die Beklagten von allen weiteren Ansprüchen freizustellen, welche Dritte aus dem Einsturz des Lagerhauses Du., I., gegen sie mit Erfolg geltend machen werden.
3. Die Sache bleibt an das Landgericht zurückverweisen, soweit
 - a) Widerklageansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und mit der Widerklage verfolgte Zinsansprüche geltend gemacht sind;
 - b) das Landgericht sich die Entscheidung vorbehalten hat.

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



III. Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Klägerin 5/8, die Beklagten 1/4 zu tragen, von den Kosten des Revisionsverfahrens die Klägerin 5/9, die Beklagten 5/18. Die Entscheidung über die weiteren Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens wird dem Landgericht übertragen. Dieses hat auch über die Kosten des ersten Rechtszuges zu entscheiden.

Von Rechts wegen .

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Witwe und befreite Vorerbin des nach Einlegung der Berufung in diesem Rechtsstreit verstorbenen ursprünglichen Klägers Georg D. (im folgenden als "der Kläger" bezeichnet). Dieser hatte durch Mietvertrag vom 13. Oktober 1952 ein ihm gehöriges viergeschossiges Lagergebäude auf dem Grundstück Du., I., an die Rechtsvorgängerin der Erstbeklagten, deren persönlich haftender Gesellschafter der Zweitbeklagte war, für die Zeit bis zum 30. September 1953 mit der Maßgabe vermietet, daß das Mietverhältnis erstmals am 1. Juli 1953 zum 30. September 1953 gekündigt werden konnte und als auf unbestimmte Zeit geschlossen angesehen werden sollte, wenn keine Partei von dem Kündigungsrecht Gebrauch machte. Als Mietzins waren 1,-- DM monatlich für den Quadratmeter Fläche vereinbart, wobei die Parteien davon ausgingen, daß die Fläche rund 1200 qm betrug. Die Mieterin hatte das Recht, in dem Gebäude die für ihre gewerblichen Zwecke erforderlichen Veränderungen vorzunehmen, und war verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Der Drittbeklagte übernahm die selbstschuldnerische Bürgschaft für alle der Rechtsvorgängerin der Erstbeklagten aus dem Vertrage erwachsenden Verpflichtungen. Der Kläger sicherte in dem Vertrage der Mieterin eine Tragfähigkeit von 1500 kg je Quadratmeter Fläche zu.

Am 29. November 1952 stürzte das Lagerhaus beim Einschütten von Getreide durch Arbeiter der Mieterin zusammen. Dabei wurden zwei Arbeiter getötet und Gebäude auf angrenzenden Grundstücken beschädigt. Das eingelagerte Getreide wurde unbrauchbar. Wie zwischen den Parteien nunmehr unstreitig ist,

hatte das vermietete Gebäude eine Tragfähigkeit von nur rund 400 kg je Quadratmeter anstatt der zugesagten 1500 kg.

Der Kläger hat geltend gemacht, bei den Verhandlungen vor Abschluß des Vertrages hätten die Beklagten bei ihm den Eindruck erweckt, daß nur Getreide in Säcken und andere landwirtschaftliche Produkte in dem vermieteten Gebäude eingelagert werden würden. Das Einschütten des Getreides sei vertragswidrig gewesen. Die Beklagten handelten arglistig, wenn sie sich auf die Zusicherung hinsichtlich der Tragfähigkeit beriefen. Es gereiche ihnen zum Verschulden, daß sie die Tragfähigkeit des Gebäudes nicht überprüft hätten.

Mit der Klage hat der Kläger Ersatz des ihm durch die Zerstörung des Lagerhauses, infolge der notwendigen Abbruchs- und Aufräumarbeiten sowie des durch entgangenen Gewinn entstandenen Schadens verlangt, wobei er den ihm zuzubilligenden, ziffernmäßig noch nicht feststehenden Betrag der Höhe nach in das Ermessen eines Sachverständigen und des Gerichts gestellt hat.

Die Beklagten haben Widerklage erhoben und mit ihr die Verurteilung des Klägers zur Zahlung von 40.798,86 DM an die Erstbeklagte als Ersatz des dieser bisher entstandenen Schadens und zur Freistellung der Beklagten von den seitens der Nachbarn und der Einfuhr- und Vorratsstelle für Getreide und Futtermittel bis jetzt erhobenen Ansprüchen sowie die Feststellungen begehrt, daß der Kläger verpflichtet sei, sie von allen weiteren Forderungen Dritter aus Anlaß des Einsturzes des Lagergebäudes freizustellen und ihnen allen Schaden zu ersetzen, der ihnen aus dem Einsturz der Lagerhalle noch erwachsen wird.

Das Landgericht hat durch Grund- und Teilurteil die Klageansprüche gegen sämtliche Beklagten dem Grunde nach zu 1/3 und die bezifferten Widerklageansprüche auf Zahlung und Freistellung von den seitens der Nachbarn erhobenen Ansprüchen zu 2/3 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Ferner hat es dem auf Freistellung von Ansprüchen der Nachbarn gerichteten Feststellungsanspruch zu 2/3 entsprochen. Den auf Verpflichtung zum Schadensersatz gerichteten Feststellungsantrag hat es abgewiesen. Die Entscheidung über den Antrag auf Feststellung der Verpflichtung zur Freistellung der Beklagten von Ansprüchen der Einfuhr- und Vorratsstelle hat das Landgericht dem Schlußurteil vorbehalten.

Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch gegen sämtliche Beklagten dem Grunde nach zur Hälfte für gerechtfertigt erklärt. Die Anschlußberufung der Beklagten, mit der sie ihre Zahlungsansprüche auf 93.554,86 DM sowie weitere 10.011,05 DM nebst Zinsen erhöht hatten, ist zurückgewiesen worden, soweit die Erstbeklagte von dem Kläger 56.461,20 DM und weitere 10.011,05 DM, alle Beträge mit Zinsen, verlangt hat. Ferner ist die Klägerin auf die Anschlußberufung und die Widerklage verurteilt worden, an die Erstbeklagte 1500 DM zu zahlen. Der auf Zahlung an die Erstbeklagte gerichtete weitere Zahlungsanspruch ist in Höhe von 35.593,66 DM nebst Zinsen dem Grunde nach zur Hälfte für gerechtfertigt erklärt worden. Außerdem hat das Berufungsgericht die Klägerin verurteilt, die Beklagten von den seitens einer Nachbarin erhobenen Ansprüchen zur Hälfte freizustellen, und festgestellt, daß die Klägerin verpflichtet ist, die Beklagte von allen weiteren Ansprüchen der Nachbarn zur Hälfte freizustellen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf

vollständige Abweisung der Klage sowie auf Verurteilung der Klägerin, soweit das Berufungsgericht die Ansprüche abgewiesen oder ihnen dem Grunde nach nur zur Hälfte entsprochen hat, weiter, jedoch mit Ausnahme des vom Berufungsgericht abgewiesenen Betrages von 150 DM für Gutachterkosten. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist im wesentlichen begründet.

I. Zur Klage.

1. Die von der Revision gegen die Zulässigkeit des unbestimmten Klageantrags geäußerten Bedenken sind nicht begründet. Allerdings verlangt § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, daß die Klageschrift einen bestimmten Antrag enthält. Daraus kann aber nicht der Schluß gezogen werden, daß die Angabe eines bezifferten Betrages auch bei solchen Geldforderungen erforderlich ist, deren Höhe nicht ziffernmäßig feststeht, sondern erst durch Beweisaufnahme, insbesondere durch Sachverständigengutachten oder gerichtliche Schätzung, ermittelt werden muß und deshalb vom Kläger in das Ermessen des Gerichts gestellt worden ist. Gerade bei Schadensersatzforderungen, insbesondere bei Mitschuld des Klägers, ist deshalb anerkannt, daß der Antrag nicht notwendig auf Zuerkennung eines ziffernmäßig bestimmten Geldbetrages gerichtet sein muß, sondern daß es genügt, wenn der vom Kläger begehrte Schadensersatz nach Art und Umfang hinreichend bestimmt angegeben wird (BGHZ 4, 138, 141 mit Anmerkung von Pagendarm in LM BGB § 278 Nr. 4; RGZ 140, 211; 141,

304; 165, 289, 298; Rosenberg, Lehrbuch 9. Aufl. § 91 II 3 S. 447; Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 253 III 2 a ∞ ; Wicczorek, ZPO § 253 Anm. G III a 3). Entgegen der Ansicht der Revision entspricht hier der gestellte Klageantrag diesen Voraussetzungen. Die Klägerin durfte deshalb ihren Schadensersatzanspruch in das Ermessen des Gerichts stellen, ohne zuvor den Verkehrswert des Grundstücks durch einen Architekten schätzen zu lassen, mit der Ermittlung des ihr entgangenen Gewinns einen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen und den Kostenanschlag einer Baufirma über die Höhe der Abbruchs- und Aufräumungskosten einzuholen. Dadurch, daß die Klägerin den von ihr verlangten Schadensersatz auf den Verkehrswert des Lagerhauses vor dem Einsturz, den entgangenen Gewinn für die Zeit vom 29. November 1952 bis zum Erlaß des Urteils sowie auf die notwendigen Abbruchskosten und Aufwendungen für Aufräumarbeiten abzüglich etwaiger Erlöse begrenzt hat, ist Art und Umfang des von ihr erhobenen Schadensersatzanspruches hinreichend klargestellt worden. Der gestellte Klageantrag ist mithin zulässig.

2. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch in erster Linie nach § 276 BGB aus positiver Mietvertragsverletzung sowie wegen Unmöglichkeit der Rückgabe des Lagerhauses nach §§ 581 Abs. 2, 556 Abs. 1, 280 BGB und in zweiter Linie nach § 823 Abs. 1 BGB aus unerlaubter Handlung für dem Grunde nach, wenn auch nur zur Hälfte, gerechtfertigt. Wie die Revision mit Recht rügt, hält die Begründung des Berufungsurteils einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts rechtfertigen seine Feststellungen nicht den Schluß, daß die Beklagten den Mietvertrag positiv verletzt haben. Ebensowenig läßt

sich der Klageanspruch auf den vom Berufungsgericht nicht erörterten Klagegrund einer Verletzung der dem Mieter gegenüber dem Vermieter obliegenden Fürsorgepflicht für die Mietsache stützen.

Auf Grund des Mietvertrages ist der Mieter zum vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache berechtigt. Der vertragsgemäße Gebrauch des gemieteten Lagerhauses bestand in der Verwendung für die gewerblichen Zwecke der Rechtsvorgängerin der Erstbeklagten, also zur Einlagerung von Waren, mit denen die Rechtsvorgängerin der Erstbeklagten handelte. Hierzu gehörte unstreitig auch Getreide. Der Kläger hat nun allerdings geltend gemacht, er habe aus den Erklärungen der Beklagten zu 2 und 3 bei den Vertragsverhandlungen gefolgert, die Beklagten betrieben ein Speditionsgeschäft, und es sollten neben Getreide, dieses jedoch lediglich in Säcken, auch andere Waren eingelagert werden. Auf diese von den Beklagten bestrittene und vom Berufungsgericht ungeprüft gelassene Behauptung kommt es indes nicht an, denn das Vorbringen des Klägers ergibt nicht, daß eine entsprechende Einschränkung der Befugnis zur Einlagerung Inhalt des Mietvertrages geworden ist, aus dessen Vertragstext sich hierfür ^{herleiten} nichts/ ~~läßt~~. Ist mithin davon auszugehen, daß den Beklagten nach dem Vertrage auch das lose Einschütten von Getreide gestattet war, so haben sie sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mit der Einlagerung der Getreidemengen, die sich im Zeitpunkt des Einsturzes des Lagerhauses in diesem befand, im Rahmen des ihnen zustehenden vertragsmäßigen Gebrauchs gehalten. Das Berufungsgericht hat sich dem Gutachten des Sachverständigen Dr. Th. [REDACTED] angeschlossen, in dem dieser ausgeführt hatte, das Lagerhaus sei sowohl nach seiner Bauart als auch nach seiner Bauausgestaltung für Getreideeinlagerung durchaus geeignet gewesen; auch hätten die breite Lagerung des

Getreides, die Schütthöhe des Getreides sowie der Bewegungsraum von 14 % der Lagerfläche nicht gegen die anerkannten Regeln der Getreideeinlagerung verstoßen. Weiter stellt das Berufungsgericht fest, daß sich für die Einlagerung des Getreides in feuchtem Zustande kein Anhalt ergeben habe und demzufolge Mängel bei der Einlagerung des Getreides nicht zutage getreten seien. Die Beklagten haben auch nicht deshalb einen vertragswidrigen Gebrauch von dem Lagerhaus gemacht, weil sie mehr Getreide eingelagert hatten, als dieses tragen konnte. Da der Kläger eine Tragfähigkeit der Mieträume von 1500 kg je Quadratmeter zugesichert hatte, hielten sich die Beklagten im Rahmen des ihnen zustehenden Gebrauchs der Mietsache, wenn sie bei der Einlagerung diese Belastung nicht überschritten. Eine über ein Gewicht von 1500 kg je Quadratmeter hinausgehende Belastung des Lagerhauses scheidet nach den Feststellungen des Berufungsurteils ebenfalls aus. Das Berufungsgericht folgt der Auskunft der Einfuhr- und Vorratsstelle für Getreide und Futtermittel, nach der die Belastung 1250 bis 1500 kg je Quadratmeter betragen hat. Die Beklagten haben mithin die gemieteten Flächen nicht stärker belastet, als ihnen angesichts der Zusicherung in dem Mietvertrage gestattet war.

Das Berufungsgericht erblickt bei dieser Sachlage den Verstoß der Beklagten gegen ihre Pflichten aus dem Mietvertrag auch nicht darin, daß sie einen vertragswidrigen Gebrauch von dem Lagerhause gemacht oder die Flächen mehr belastet hätten, als es der Zusicherung entsprach, sondern es findet die Vertragsverletzung darin, daß die Beklagten ohne Nachprüfung, ob die zugesicherte Tragfähigkeit auch wirklich vorhanden war, mehr Getreide einlagerten, als das Lagerhaus tragen konnte. Einer Nachprüfungspflicht waren indes die Beklagten mit Rücksicht auf die vom Kläger gegebene Zusicherung enthoben. Der

Sinn und Zweck einer Zusicherung besteht darin, dem Empfänger der Zusicherung die Gewähr dafür zu geben, daß die Sache die Eigenschaften besitzt, die der Zusicherung entsprechen. Der Zusicherungsempfänger muß sich uneingeschränkt darauf verlassen können, daß die Zusicherung richtig ist, und er soll nicht genötigt sein, Ermittlungen darüber anzustellen, ob die zugesicherten Eigenschaften auch wirklich vorhanden sind. Das gilt auch dann, wenn die Zusicherung erkennbar ohne hinreichende Unterlagen abgegeben wird, wie das Berufungsgericht hier angenommen hat. Auch in einem solchen Falle trägt allein der Zusichernde die Verantwortung für die Richtigkeit seiner Angaben, und der Empfänger ist nicht genötigt, seinerseits Nachforschungen anzustellen und die fehlenden Unterlagen zu beschaffen.

Es ist für die Rechtsbeziehungen zwischen Zusicherndem und Zusicherungsempfänger auch ohne Bedeutung, ob dieser im Verhältnis zu Dritten verpflichtet ist, eine Nachprüfung der Angaben des Zusichernden zu veranlassen. Im Verhältnis zwischen den Parteien läßt sich daher zugunsten des Klägers nichts daraus herleiten, daß die Beklagten ihrer gegenüber der Einfuhr- und Vorratsstelle bestehenden Verpflichtung nicht nachgekommen sind, die Tragfähigkeit des Lagerhauses von der Baupolizei prüfen zu lassen (vgl. die auf Seite 28 des Berufungsurteils erwähnten Richtlinien für Lagerhalter der Einfuhr- und Vorratsstelle für Getreide und Futtermittel aus den Jahren 1950/1951), und daß sie es entgegen § 20 Abs. 3 der damals geltenden allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften der Großhandels- und Lagereibereifsgenossenschaft unterlassen haben, die Tragfähigkeit der Fußböden zu kennzeichnen. Es handelt sich insoweit nicht um Verpflichtungen, die den Beklagten gegenüber dem Kläger oblagen. Ihre Verletzung kann daher nicht zu einer Haftung der Beklag-

ten im Rahmen der zwischen den Parteien bestehenden vertraglichen Beziehungen führen (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 6. Mai 1958 - VIII ZR 66/57 - BB 1958, 575).

Ob anders zu entscheiden wäre, wenn die Beklagten Anlaß zu der Annahme gehabt hätten, daß die Zusicherung des Klägers über die Belastungsfähigkeit der Decken nicht ihrer wirklichen Tragfähigkeit entsprach, kann unerörtert bleiben, denn die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagten gegen die objektive Richtigkeit der Angaben des Klägers hätten Bedenken tragen müssen und ihnen bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt die ungenügende Tragfähigkeit des Lagerhauses nicht verborgen geblieben wäre. Das Berufungsgericht hält die Beklagten vielmehr allein deshalb zu Nachforschungen über die Richtigkeit der zugesicherten Angaben für verpflichtet, weil diese erkennbar ohne hinreichende Unterlagen gemacht wurden. Damit verkennt es, wie ausgeführt, die Pflichten, die den Beklagten nach Erhalt der Zusicherung des Klägers über die Tragfähigkeit des Lagerhauses oblagen. Der Mieter, dem der Vermieter bestimmte Eigenschaften der Mietsache zugesichert hat, darf sich grundsätzlich darauf verlassen, daß die Mietsache diese Eigenschaften auch besitzt und er die gemieteten Räume der Zusicherung entsprechend benutzen kann. Zu irgendwelchen weiteren Erkundungen waren dagegen die Beklagten bei dem hier festgestellten Sachverhalt nicht verpflichtet. Daraus folgt, daß die Ansicht des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten durch Unterlassung von Nachforschungen über die Richtigkeit der ihnen gegebenen Zusage eine positive Vertragsverletzung begangen, nicht gebilligt werden kann. Ebensowenig haben die Beklagten als Mieter des Lagerhauses die ihnen dem Kläger als Vermieter gegenüber obliegenden Fürsorgepflichten verletzt.

b) Für die Unmöglichkeit der Rückgabe des gemieteten Lagerhauses haften die Mieter nur dann, wenn sie ein Verschulden trifft. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich indes, daß die Beklagten von dem Lagerhaus lediglich den ihnen nach dem Mietvertrag zustehenden Gebrauch gemacht haben. Die hierdurch herbeigeführte Verschlechterung der Sache haben sie gemäß § 548 BGB nicht zu vertreten, so daß ein Verschulden der Beklagten ausscheidet.

c) Damit entfällt auch eine Haftung der Beklagten aus § 823 Abs. 1 BGB. Auch eine Inanspruchnahme der Beklagten aus § 823 Abs. 2 BGB kommt nicht in Frage, denn bei den bereits erwähnten Richtlinien der Einfuhr- und Vorratsstelle und den allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften handelt es sich nicht um Schutzgesetze zugunsten des Vermieters eines Lagerhauses.

Die Klage kann daher unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Erfolg haben.

II. Zur Widerklage.

Da dem Lagerhaus die zugesicherte Tragfähigkeit bereits im Zeitpunkt der Überlassung an die Beklagten fehlte, können diese, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, gemäß §§ 537, 538 BGB von der Klägerin Schadensersatz verlangen.

1. Das Berufungsgericht hat neben einem Betrage von 150 DM für Sachverständigenkosten, der nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, einen weiteren Betrag von 51.811,20 DM abgewiesen, den die Beklagten als Mietzinsunterschied für 84 Monate nach dem 1. Oktober 1953 mit je 616,80 DM verlangt haben. Es hält diese Forderung deshalb nicht für begründet,

weil sich weder aus dem Vortrage der Beklagten noch aus dem übrigen Akteninhalt Anhaltspunkte dafür ergäben, daß das Mietverhältnis ohne den Zusammenbruch des Lagerhauses über den Schluß des ersten Mietjahres hinaus fortgesetzt worden wäre. Die Beklagten hätten, so führt das Berufungsgericht aus, das Lagerhaus sicherlich erproben wollen, dieses sei aber bereits nach der ersten Getreideeinlagerung eingestürzt.

Die Revision macht demgegenüber geltend, es seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die Beklagten oder der Vermieter den auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag schon in Ausübung der ersten Kündigungsmöglichkeit beendet hätte. Das Berufungsgericht habe daher ohne Rücksicht auf das Bestehen der Kündigungsmöglichkeit den wahrscheinlichen Lauf der Dinge zugrundelegen müssen, wie sie sich entwickelt hätten, wenn das Lagerhaus nicht eingestürzt wäre.

Diese Rüge ist im Ergebnis nicht begründet. Der vom Vermieter gemäß §§ 537, 538 BGB zu leistende Schadensersatz umfaßt allerdings auch die Mehrbeträge, um die der Mietzins der von dem Mieter als Ersatz gemieteten Räume den mit dem Vermieter vereinbarten Mietzins übersteigt. Der Revision kann auch zugegeben werden, daß der Mietvertrag nach aller Wahrscheinlichkeit nicht schon am 30. September 1953 beendet, sondern noch für längere Zeit fortgesetzt worden wäre, wenn das Lagerhaus die zugesicherte Tragfähigkeit besessen hätte und nicht eingestürzt wäre. Dennoch hat das Berufungsgericht darin recht, daß die Beklagten den Mietzinsunterschied nur für die Zeit bis zum 30. September 1953 verlangen können. Die Schadensersatzpflicht in Bezug auf den Mietzinsunterschied ist nämlich ihrer Natur nach auf die Zeit der vertraglichen Bindung der Parteien begrenzt. Der Vermieter haftet deshalb auf Ersatz des Mietzins-

unterschiedes nur für die Zeit, während der er gegen seinen Willen am Vertrage festgehalten werden kann (vgl. Staudinger, BGB 11. Aufl. § 538 Nr. 1; Roquette, Mietrecht 5. Aufl. S. 270). Hier war allerdings eine feste Mietzeit nicht vereinbart, indes hatten sowohl Vermieter als auch Mieter eine Kündigungsmöglichkeit erstmals zum 30. September 1953. Der Kläger wäre daher nicht verpflichtet gewesen, den Vertrag über diesen Zeitpunkt hinaus fortzusetzen. Die Beklagten können demgemäß den Unterschied zwischen dem mit dem Kläger vereinbarten und dem für die neuen Räume gezahlten Mietzins nur bis zum 30. September 1953 verlangen. Auf das Urteil BGHZ 26, 248, 251 beruft sich die Revision zu Unrecht, denn es betrifft die Zahlung einer Enteignungsentschädigung, mithin einen Sachverhalt, der mit dem hier zu beurteilenden Tatbestand einer Vertragshaftung nicht zu vergleichen ist.

2. Die durch das Berufungsgericht erfolgte Abweisung von weiteren seitens der Beklagten mit der Widerklage geltend gemachten Ansprüchen und die Einschränkung der Verurteilung der Klägerin dahin, daß andere Ansprüche dem Grunde nach nur zur Hälfte für gerechtfertigt erklärt worden sind und dem mit der Leistungs- und Feststellungsklage geltend gemachten Freistellungsbegehren nur zur Hälfte entsprochen worden ist, beruht darauf, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die Beklagten treffe ein mitwirkendes Verschulden an dem Einsturz des Lagerhauses, welches sie ihren Ansprüchen mit der Folge entgegenhalten lassen müßten, daß sie nur die Hälfte des ihnen entstandenen Schadens ersetzt verlangen könnten.

Das Mitverschulden der Beklagten leitet das Berufungsgericht aus denselben Umständen her, aus denen heraus es eine

Schadensersatzpflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin bejaht hat. Mit dieser Begründung läßt sich jedoch ein Mitverschulden der Beklagten nicht rechtfertigen. Dies folgt aus denselben Erwägungen, mit denen der erkennende Senat eine Haftung der Beklagten gegenüber der Klägerin abgelehnt hat. Die Beklagten waren nicht verpflichtet, die Richtigkeit der ihnen gegebenen Zusicherung zu überprüfen, und die Klägerin kann ihnen auch nicht entgegenhalten, daß sie im Verhältnis zur Einfuhr- und Vorratsstelle und zur Berufsgenossenschaft zu weiteren Maßnahmen zwecks Ermittlung der Tragfähigkeit des Lagerhauses gehalten gewesen seien.

Für den Schaden der Beklagten muß die Klägerin deshalb in vollem Umfange aufkommen.

3. Hieraus ergibt sich einmal, daß die Klägerin den Beklagten die Beträge ersetzen muß, die diese dazu aufgewendet haben, um andere durch den Lagerhauseinsturz Geschädigte zu befriedigen. Da die Beklagten unstreitig an B. 6000 DM sowie an S. und die Rheinischen Wohnstätten einschließlich Kosten 10.011,05 DM gezahlt haben, schuldet ihnen die Klägerin insgesamt 16.011,05 DM. Sie ist vom Berufungsgericht nur zur Zahlung von 1500 DM verurteilt worden und muß deshalb auf die Widerklage zur Zahlung von weiteren 14.511,05 DM verurteilt werden. Außerdem muß der vom Berufungsgericht dem Grunde nach nur zur Hälfte als gerechtfertigt angesehene weitere Zahlungsanspruch der Beklagten in Höhe von 35.593,66 DM ohne Einschränkung für gerechtfertigt erklärt und dem Feststellungsbegehren sowie dem auf Freistellung gerichteten Feststellungsantrag in vollem Umfange entsprochen werden.

Die Entscheidung über die mit der Widerklage geltend

gemachten Zinsansprüche war aus den im Berufungsurteil angeführten Gründen dem Landgericht zu übertragen, das auch über die Höhe der bezifferten Klageansprüche und über den vorbehaltenen Feststellungsanspruch zu entscheiden hat.

Soweit der erkennende Senat über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens erkannt hat, beruht die Entscheidung auf §§ 91, 92, 97 ZPO. Da die Entscheidung über die weiteren Kosten der Rechtsmittelrechtszüge von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt, hat der erkennende Senat diese Entscheidung dem Landgericht übertragen, das auch über die Kosten des ersten Rechtszuges zu befinden haben wird.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Mormann