

2314 014

Für das Nachschlagewerk :

Nicht für die amtliche Sammlung :

Gesetz: BGB §§ 242, 535, 536

Rechtssatz: Der Vermieter von Wohnungen eines teilweise kriegszerstörten Hauses hat auch dann, wenn er zum Ersatz notdürftiger Instandsetzungen durch dauerhafte Maßnahmen nicht verpflichtet ist, den Zustand des Hauses prüfen und überwachen zu lassen sowie die Mieter davon zu unterrichten, daß er eine dauerhafte Instandsetzung nicht ausführen lassen will, wenn der Zustand die Sicherheit und das Leben der Bewohner gefährdet (hier betreffs eines Notdaches unter mehrfacher Überlastung der Tragfähigkeit).

Aktenzeichen: VIII ZR 41/56

Urt. des BGH v. 26. Februar 1957

OLG Düsseldorf

VIII ZR 41/56

Verkündet laut Protokoll
am 26. Februar 1957
Klett Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der S. [REDACTED] Lebensversicherungs- und Rentenanstalt
in Z. [REDACTED] (Schweiz), A. [REDACTED], vertreten durch ihren
Vorstand, dieser vertreten durch den Leiter der Zweignie-
derlassung und Hauptbevollmächtigten für Deutschland, Vize-
direktor K. [REDACTED] in M. [REDACTED], L. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Handelschemiker und Apotheker Dr. Paul Th. B. [REDACTED]
in D. [REDACTED], C. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Liesecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 5. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 24. Juni 1955
insoweit aufgehoben als zu Nr II 1 ein Gesamtbetrag von
mehr als 5 627,45 DM nebst Zinsen des bezifferten Klag-
anspruchs dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt ist.

- l a -

In diesem Umfange wird auf die Berufung der Beklagten das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts in Düsseldorf vom 15. Mai 1953 abgeändert und die Klage wegen eines weiteren Teilbetrages von 482,00 DM nebst Zinsen abgewiesen (Posten i) Unkosten infolge des Umzuges: aa, bb und ff).

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens haben der Kläger 1/12 und die Beklagte 11/12 zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

[\(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau hatten auf Grund schriftlichen Vertrages vom 30. November 1937 das erste Stockwerk in dem der Beklagten gehörenden Hause in D [REDACTED] [REDACTED] B [REDACTED]straße [REDACTED] zu Wohn- und gewerblichen Zwecken gemietet. Dieses Stockwerk umfaßte drei nach vorn gelegene Zimmer; nach hinten lagen außer dem Schlafzimmer Küche, Bad und weitere Nebenräume. Der Mietzins betrug ursprünglich jährlich 1 680, RM. In dem rechten vorderen Raum richtete der Kläger für seine Tätigkeit als Handelschemiker und Sachverständiger ein Laboratorium ein. In einem anderen der Vorderräume hielt er Kurse zur Ausbildung von Jungapothekern ab. Im übrigen dienten die Mieträume als Wohnung.

Im November 1943 wurde das Haus durch Kriegseinwirkung teilweise zerstört. Das zweite und dritte Stockwerk brannten aus. Erdgeschoß, Hochparterre und das erste Stockwerk, blieben bewohnbar. Der Hausverwalter der Beklagten (A [REDACTED]) erwirkte es, daß durch die Stadt D [REDACTED] [REDACTED] einige Wochen nach dem Schadensfall ein Notdach errichtet wurde. Dabei wurde auf die erhalten gebliebene Holzbalkendecke über der Wohnung des Klägers eine Schicht von etwa 50 cm Trümmerschutt und 10 cm Asche aufgeschüttet. Diese Schutzschicht wurde mit einer dünnen Betonschicht überzogen, die mit Zement verputzt wurde. Decke und Deckenbalken wurden nicht gegen Feuchtigkeit isoliert. Im Jahre 1949 wurde das Notdach mit einer Teerdecke versehen. Im August 1951 bemerkte der Kläger, daß sich auf ihm eine Senkung gebildet hatte. Der Hausverwalter veranlaßte daraufhin eine erneute Teerung. Die Senkung auf dem Notdach wurde zu 8/10 mit Bitumen-Masse ausgefüllt.

Anfang März 1952 zeigten sich Senkungen an einer Zimmerdecke der vorderen Räume. Das Bauaufsichtsamt stellte eine Gefährdung der Vorderzimmer fest, ordnete eine Überprüfung des Zustandes der Deckenbalken an und verbot bis zu einer Instandsetzung die Benutzung dieser Zimmer. Der Hausverwalter ließ nunmehr einen Teil des Deckenputzes in diesen Räumen abschlagen, um die Deckenbalken für die Untersuchung freizulegen. Dabei stürzte am 17. April 1952 plötzlich die Decke eines der vorderen Räume ein. Kurz danach brachen auch die Decken der beiden weiteren Vorderzimmer zusammen. Das Bauaufsichtsamt verfügte sofort die Räumung der gesamten Wohnung des Klägers. Dieser blieb jedoch zunächst mit seiner Ehefrau mangels einer anderen Wohnung weiter in den hinteren Räumen wohnen. Er ließ deren Decken durch den Einbau starker Stützen sichern und erreichte schließlich am 1. Juli 1952 die Aufhebung der Räumungsverfügung.

Sofort nach dem Deckeneinsturz forderte der Kläger die Beklagte auf, die Wohnung wieder instandzusetzen. Mit Schreiben vom 10. Mai 1952 erwiderte die Beklagte, sie wolle auf weitere Investitionen verzichten und ziehe es vor, das Haus in seinem jetzigen Zustande zu verkaufen. Durch Vertrag vom 18. September 1952 verkaufte die Beklagte das Haus für 25 000,- DM. Dies wurde dem Kläger am 27. September 1952 mitgeteilt. Der neue Eigentümer wurde am 12. Januar 1953 ins Grundbuch eingetragen. Am 21. März 1953 räumten der Kläger und seine Ehefrau die restlichen noch von ihnen bewohnten Räume und bezogen eine Neubauwohnung.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Schadensersatz mit der Behauptung, die Beklagte habe ihre Pflicht

zur Erhaltung der Mieträume dadurch verletzt, daß sie trotz aller Hinweise keine ausreichenden Vorkehrungen getroffen habe, um das Notdach zu ersetzen oder zu sichern.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, das Mietverhältnis wäre durch den Bombenschaden im Jahre 1943 infolge Unmöglichkeit der Leistung erloschen, auch durch die Kriegs- und Nachkriegsgesetzgebung aufgehoben, und behauptet, im Rahmen des Zumutbaren alles getan zu haben, um das Notdach, das durch ein neues zu ersetzen, sie nicht verpflichtet gewesen sei, so lange wie möglich zu erhalten.

Der Kläger hat einen Teilbetrag seines ihm nach seiner Behauptung erwachsenen Schadens in Höhe von 11 208,- DM eingeklagt und außerdem Klage auf Feststellung erhoben, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen entstandenen und noch entstehenden Schaden aus dem Deckeneinsturz zu ersetzen.

Den genannten Teilbetrag hat der Kläger zuletzt wie folgt aufgegliedert:

a) Mehrmiete für insgesamt 8 Jahre 8 160,- DM, davon eingeklagt:	2 200,00 DM
b) Baukostenzuschuß insgesamt 4 000,- DM, davon eingeklagt:	1 000,00 DM
c) Entgangene Zinsen auf den Baukostenzuschuß insgesamt 1 280,- DM, davon eingeklagt:	400,00 DM
d) Zinsen auf Mietvorauszahlung insgesamt 1 920,-DM, davon eingeklagt:	800,00 DM
e) Verdienstaussfall:	3 849,00 DM
f) Mehraufwand an Miete für Räume zur Abhaltung von Kursen	1 343,00 DM
g) Abstützung der Zimmerdecken in den hinteren Räumen	390,00 DM
h) Inserate:	45,45 DM

i) Unkosten infolge des Umzuges	
aa) reine Umzugskosten	350,00 DM
bb) Hilfspersonen, Putzhilfe:	72,00 DM
cc) Laboreinrichtung insgesamt 584,- DM, davon eingeklagt:	288,55 DM
dd) elektrische Anlagen insgesamt 400,- DM, davon eingeklagt:	100,00 DM
ee) Schreinerarbeiten insgesamt 272,70 DM, davon eingeklagt:	150,00 DM
ff) Aufräumarbeiten:	60,00 DM
gg) Anstreicherarbeiten insgesamt 64,68 DM, davon eingeklagt	-,--
hh) Bauarbeiten insgesamt 197,- DM, davon eingeklagt:	100,00 DM
ii) Installationsarbeiten insgesamt 200,-DM, davon eingeklagt:	100,00 DM
kk) Plattenlegerarbeiten insgesamt 200,- DM, davon eingeklagt:	-,--
Der Gesamtbetrag von	11 248,00 DM
übersteigt den eingeklagten Betrag um 40,- DM.	

Das Landgericht hat durch Teilzwischenurteil den Leistungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Das Berufungsgericht hat die Klage hinsichtlich eines Teilbetrages von 5 098,55 DM nebst Zinsen abgewiesen und hat den Leistungsanspruch bis zu einem Gesamthöchstbetrag von 6 109,45 DM nebst Zinsen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, und zwar wegen folgender Posten: e) Verdienstausschlag (3 849,- DM), f) Miete eines Ersatzlehrzimmers (1 343,- DM), g) Abstützung der Zimmerdecken (390,- DM), h) Instandhaltung (45,45 DM), i, aa) reine Umzugskosten (350,- DM), i, bb) Hilfspersonal (72,- DM) und i, ff) Aufräumarbeiten (60,- DM).

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung des Leistungsanspruchs in vollem Umfange. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Soweit das Berufungsgericht davon ausgeht, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis sei weder durch den Eintritt des Bombenschadens im November 1943 noch auf Grund der Kriegs- und Nachkriegsgesetzgebung erloschen, noch habe es auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes gekündigt werden können, wird es von der Revision nicht angegriffen.

Es enthält auch insoweit keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten.

1) Nach § 2 Abs 1 des Einwirkungsgesetzes vom 4. September 1950 (BGBl I 447) sind nur die Vertragsverhältnisse, die nach § 1 Abs 1 und § 7 Abs 1 der Einwirkungsverordnung vom 28. September 1943 (RGBl I 546) bestehen geblieben sind, erloschen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. Juli 1955 - V ZR 16/54 -, MDR 1955, 673). Hier ist jedoch das Bestehenbleiben des Mietverhältnisses nicht auf die Einwirkungsverordnung zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (vgl. Roquette NJW 1952, 747 [748]). Die Wohnung ist im Jahre 1943 nicht unbenutzbar geworden. Die Anwendung der Verordnung vom 28. September 1943 setzt aber Unbenutzbarkeit sämtlicher Räume voraus (Roquette aaO; LG Berlin NJW 1954, 1605). Es kommt hier hinzu, worauf insbesondere das Landgericht in seinen vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Urteilsgründen hingewiesen hat, daß der Kläger im Einvernehmen mit der Beklagten - ebenso wie die Mieter der darunterliegenden Geschosse - in den gemieteten und unversehrten Räumen wohnen geblieben ist und die Mietzinsen weiter entrichtet hat, die vorbehaltlos angenommen worden sind.

Soweit die Revision auf die Beschränkung einer Wiederaufbau- oder Wiederherstellungsverpflichtung durch § 4 des Einwirkungsgesetzes vom 4. September 1950 verwiesen hat, ist ihr Einwand gegenstandslos, weil das Berufungsgericht eine Instandsetzungspflicht nicht angenommen hat.

2) Daß die Wohnung des Klägers, weil in ihr nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche andern als Wohnzwecken gedient hat (§ 2 Abs 2 GMRG), Geschäftsräumen nicht gleichsteht, hat das Berufungsgericht auf Grund nicht angreifbarer tatsächlicher Feststellungen rechtsirrtumsfrei angenommen.

II.

Das Berufungsgericht hält eine Haftung der Beklagten aus § 538 Abs 1 BGB nicht für gegeben. Es führt dazu aus, die Beklagte sei zwar verpflichtet gewesen für die laufende Unterhaltung und Pflege des Notdaches Sorge zu tragen, soweit sie nicht durch die Schwierigkeiten der Kriegszeit und der Zeit vor der Währungsreform daran gehindert gewesen sei. Ein fahrlässiger oder gar ein vorsätzlicher Verstoß der Beklagten gegen diese Verpflichtung sei durch die Beweisaufnahme jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt worden. Eine Verpflichtung der Beklagten, das Notdach nach Eintritt normaler Verhältnisse durch eine geeignetere Überdachung zu ersetzen, oder es wenigstens nach Einsturz der Decken über den Vorderzimmern zu erneuern, verneint das Berufungsgericht, weil die Kosten für solche Maßnahmen unangemessen hoch und unwirtschaftlich gewesen wären. Sie hätten jenseits der Opfergrenze gelegen.

Das Berufungsgericht hält die Beklagte jedoch aus einem anderen Grunde - in beschränkterem Umfang - für haftbar. Dazu führt es aus, ihr müsse zum Vorwurf gemacht werden,

daß sie die an sich berechnigte Ablehnung der Erneuerung des Notdaches (Schreiben vom 10. Mai 1952) dem Kläger nicht schon viel früher mitgeteilt habe. Die Beklagte be- rufe sich zwar darauf, die Senkung der Decke Anfang März 1952, an die sich der Einsturz angeschlossen habe, sei das erste Anzeichen einer Gefahr gewesen, während vorher die weitgehende Zersetzung der Deckenbalken, die erst bei dem Einsturz offenbar geworden sei, weder erkennbar noch voraussehbar gewesen sei. Es könne auch nicht an- genommen werden, daß die Erfüllungsgehilfen der Beklagten (Hausverwalter und Architekt) die Gefahr früher erkannt hätten. Da aber die Zersetzung der Deckenbalken sich nicht in kurzer Zeit vollzogen haben könne, hätte die Be- klagte bei gehöriger Untersuchung den bedrohlichen Zustand schon längere Zeit vor der Senkung feststellen können und müssen. Bei dem Notdach habe es sich um ein Provisorium ge- handelt, dessen Lebensdauer gegenüber der normaler Dächer begrenzt gewesen sei. Es sei in einer Form errichtet ge- wesen, die zwar den kriegsbedingten Verhältnissen ent- sprochen habe, für normale Zeiten aber schon wegen der starken Belastung wenig geeignet gewesen sei. Zudem sei nicht damit zu rechnen gewesen, daß es unbedingt dicht gewesen sei. Dies habe der Sachverständige überzeugend dar- gelegt, durch dessen Gutachten die tatsächlichen Verhält- nisse hinreichend erörtert und soweit möglich geklärt sei- en. Die Beklagte habe die Sicherheit der Decken nachkon- trollieren lassen müssen, und zwar, wenn sie, wie aus ihrem Verhalten zu entnehmen sei, nicht die Absicht hatte, das Notdach zu erneuern, mit ganz besonderer Sorgfalt prüfen lassen müssen, wann das Weiterbelassen des Not- daches nicht mehr zu verantworten sein würde, und hätte die Mieter auf die sich daraus ergebenden Folgerungen rechtzeitig hinweisen müssen. Dadurch, daß die Erfüllungs- gehilfen der Beklagten diese im Verkehr erforderliche und ihr dem Kläger gegenüber obliegende Sorgfaltspflicht

nicht beobachtet hätten, ergebe sich eine Haftung der Beklagten wegen positiver Vertragsverletzung auf Schadensersatz aus §§ 242, 276, 278 BGB.

Bei der Beobachtung dieser Sorgfalt durch die Beklagte hätte der Kläger rechtzeitig seine Dispositionen treffen können, die ihn zwar nicht davor bewahrt haben würden, eine andere, teuerere, Wohnung mieten zu müssen, aber doch den anderen Schaden verhindert hätten, der ihm durch den plötzlichen Deckeneinsturz entstanden sei. Für diesen Schaden hafte deshalb die Beklagte.

III.

1) Die Revision meint, wenn die Beklagte weder vorsätzlich noch fahrlässig gegen ihre Verpflichtung, für die laufende Unterhaltung und Pflege des Notdaches Sorge zu tragen, verstoßen habe und wenn ihr auch die Ersetzung des Notdaches durch eine geeignetere Überdachung oder seine Erneuerung nicht zuzumuten sei, könne sie auch nicht über den Umweg der positiven Vertragsverletzung schadensersatzpflichtig gemacht werden. Eine über die Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Verpflichtung, den Vermieter bereits vor dem Auftreten von Fehlern darauf hinzuweisen, daß eine Beseitigung dieser Fehler dem Vermieter nicht zugemutet werden könne, kenne das Gesetz ebensowenig wie eine Verpflichtung des Vermieters zu einer besonderen Sorgfaltspflicht in einem derartigen Falle. Eine solche Verpflichtung bestehe hier umso weniger, als das Berufungsgericht nicht als bewiesen angenommen habe, daß die Erfüllungsgehilfen der Beklagten die Gefahr die Decke könne einstürzen, früher erkannt hätten. Ein Anlaß, die Sicherheit der Decken nachzuprüfen, habe nicht bestanden.

2) Der Revision ist darin beizutreten, daß eine allgemeine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf das Auftreten von Fehlern hinzuweisen, die er nicht zu vertreten hat und deren Beseitigung ihm nicht zuzumuten ist, nicht anzuerkennen ist. Es ist ebenso wenig möglich, einen Vermieter über den Umweg der Verletzung einer solchen allgemeinen Verpflichtung schadensersatzpflichtig zu machen, wie eine Verpflichtung zum Schadensersatz beim Fehlen der Voraussetzungen des § 538 BGB daraus hergeleitet werden kann, daß der Vermieter allgemein verpflichtet sei, sich in bestimmten Zeiträumen wiederkehrend von dem ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache zu überzeugen (Staudinger, BGB 11. Aufl., § 538 RandNr 20). Andererseits trifft es zu, daß ein Vermieter dem Mieter nach den allgemeinen Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches in Verbindung mit den mietrechtlichen Vorschriften, auch ohne daß die Voraussetzungen des § 538 BGB vorliegen, für Schäden aus positiver Vertragsverletzung haftbar sein kann (BGB RGRK 10. Aufl vor §§ 535 ff Anm III 2 a, Staudinger aaO § 536 Rand Nr 22). Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß sich im Einzel-fall aus den genannten Bestimmungen eine Rechtspflicht des Vermieters ergeben kann, seine Mieter rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen, daß er es ablehne, Kriegsschäden zu beseitigen, weil es ihm (nach § 242 BGB) nicht zuzumuten sei, für das Grundstück noch weitere Gelder aufzuwenden.

Schon der Wortlaut des § 535 BGB, "den Gebrauch der Mietsache zu gewähren", nicht nur diese zu überlassen, stellt klar, daß sich die Verpflichtungen des Vermieters nicht in einem bloßen Dulden erschöpfen, sondern daß sie in der Entfaltung einer Tätigkeit bestehen. Verstärkt wird das durch die Bestimmung des § 536 BGB, nach der der Vermieter die vermietete Sache "zu erhalten" d.h. den zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand "fort und fort zu gewährleisten" hat (Staudinger aaO § 535 Rand Nr 87, § 536 Rand Nr 1). Danach trifft den Vermieter eine positive Für-

sorgepflicht für die Erhaltung der Mietsache. Was ein Vermieter im Rahmen dieser Verpflichtung alles zu tun oder auch zu unterlassen hat, läßt sich nicht von vornherein genau bestimmen, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Das Reichsgericht hat z.B. daraus mit Recht eine vertragliche Pflicht des Vermieters hergeleitet, den Mieter auch nicht durch Arbeiten zu gefährden die zwar am Hause, aber nicht in den Mieträumen selbst vorgenommen werden (RGZ 102. 231 /2347, BGB RGRK 10. Aufl. § 536 Anm III 2). Hier hat die Beklagte allerdings gerade keine Arbeiten vornehmen lassen, jedenfalls das Notdach weder vor dem Einsturz noch hinterher ersetzt, wodurch allein, wie den Feststellungen des Berufungsgerichts zu entnehmen ist, eine Dauersicherung der Mieträume zu erreichen und jeder Schaden von den Mietern abzuwenden gewesen wäre. Diese Maßnahmen hat allerdings das Berufungsgericht hier im Hinblick auf die entstehenden Kosten, weil diese jenseits der Opfergrenze lägen, als dem Beklagten nicht zumutbar angesehen. Diese Auffassung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen, soweit das Berufungsgericht von der Notwendigkeit der vollständigen Erneuerung des Daches ausgeht. In Frage könnte allerdings stehen, ob die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, solange sie vom Kläger Mietzins annahm, einer Gefahr für Leben und Eigentum der Bewohner, die durch den Einsturz des Notdaches drohte, durch provisorische Maßnahmen (z.B. Einbau von Stützen oder Stempeln) vorzubeugen. Die Freistellung der Beklagten von einer Verpflichtung, das Notdach völlig zu erneuern, steht indessen der vom Berufungsgericht angenommenen (beschränkteren) Haftung der Beklagten für die Folgen des plötzlichen Unbewohnbarwerdens eines Teils der Mieträume ebensowenig entgegen, wie die weitere Auffassung, es sei durch die Beweisaufnahme nicht mit hinreichender Sicherheit festzustellen, daß die Beklagte vorsätzlich oder auch nur fahrlässig gegen ihre Verpflichtung für die laufende Unterhaltung und Pflege des Notdaches Sorge zu tragen, verstoßen habe.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß das Notdach erkennbar nur eine beschränkte Lebensdauer hatte und daß es sich schon längere Zeit in einem die Sicherheit der Mieträume gefährdenden Zustand befand, womit nach Lage der Sache auch eine Gefährdung der Bewohner des Hauses verbunden war. Schon mit Rücksicht darauf durfte die Beklagte als Vermieterin nicht einfach abwarten, bis das Notdach den Zeitpunkt seiner begrenzten Lebensdauer erreicht hatte und, was im Rahmen des Vorhersehbaren lag, womit sogar zwangsläufig gerechnet werden mußte, schließlich zusammenbrach. Das durfte sie umsoweniger, als sie, wie das Berufungsgericht ebenfalls tatsächlich festgestellt hat, von vornherein nicht die Absicht hatte, das Notdach bei eintretender Baufälligkeit zu erneuern. Trat diese ein, dann war der Kläger als Mieter der unmittelbar unter dem Notdach befindlichen Wohnung nicht nur persönlich gefährdet. Er mußte auch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weiteren Schaden dadurch erleiden, daß er die Wohnung plötzlich ganz oder teilweise nicht mehr benutzen, insbesondere nicht mehr als Gewerberaum nutzen konnte, ohne sich rechtzeitig darauf vorbereiten und Maßnahmen treffen zu können, die den Eintritt eines solchen Schadens verhindern konnten. Es liegt aber im Rahmen der Verpflichtungen des Vermieters, seine Mieter auch vor solchen Schäden zu bewahren, und es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn sich ein Vermieter nach dem gänzlichen oder teilweisen Unbewohnbarwerden der Wohnung schlechthin darauf berufen könnte, ihm wäre nicht zuzumuten gewesen und auch nicht mehr zumutbar, das Notdach durch eine geeignetere Überdachung zu ersetzen. Das Mindeste, was von ihm verlangt werden muß, ist, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, daß er das Notdach rechtzeitig, d.h. spätestens nach Eintritt normaler Verhältnisse, daraufhin untersuchen läßt, wann seine weitere Belassung nicht mehr zu verantworten ist, und daß er seine Mieter von dem Ergebnis der

Nachprüfung und davon unterrichtet, daß er eine Erneuerung wegen Unzumutbarkeit ablehnen müsse.

Der Revision ist auch darin nicht beizutreten, daß die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht eines Vermieters hier überspannt wären. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagte und ihre Erfüllungsgehilfen (Hausverwalter und Architekt) jedenfalls die im Verkehr erforderliche Sorgfalt (§ 276 BGB) außer acht gelassen. Dem steht nicht entgegen, daß das Berufungsgericht nicht als festgestellt angesehen hat, daß die Erfüllungsgehilfen der Beklagten die Gefahr des Deckeneinsturzes vor Senkung der Decke in dem einen Zimmer positiv erkannt haben. Es erblickt rechtsirrtumsfrei ihr Verschulden, für das die Beklagte, weil es sich um Verpflichtungen aus dem Mietvertrag handelt, nach §§ 276- 278 BGB einzustehen hat (BGB RGRK 10. Aufl. § 536 Anm III 2; RGZ 102, 231 /234/), darin, daß sie es unterlassen haben, eine gründliche Untersuchung überhaupt vorzunehmen. Es kann natürlich sein, daß auch ein Notdach so dauerhaft ausgeführt ist, daß in der Unterlassung einer besonderen Kontrolle noch kein Verschulden zu erblicken ist. Das Berufungsgericht stellt aber ausdrücklich fest, daß das Notdach ein Provisorium mit begrenzter Lebensdauer und für normale Zeiten wenig geeignet war und daß es nur kriegsbedingten Verhältnissen entsprach, sowie ferner, daß nicht damit gerechnet werden konnte, es sei unbedingt dicht. Der Sachverständige hat es als einen "technischen Nonsens" bezeichnet und insbesondere auf die viel zu hohe (drei- bis vierfache) Überlastung der Deckenfläche hingewiesen. Als es die erste Teerung im Jahre 1949 erhielt, war es bereits annähernd 6 Jahre Wind und Wetter ausgesetzt. Das Berufungsgericht ist daher ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gekommen, es habe ausreichender Anlaß bestanden, eine gründliche Untersuchung vorzunehmen.

Die Revision irrt auch, wenn sie glaubt, die Beklagte könne sich zu ihrer Entlastung auf § 545 BGB berufen. Diese Bestimmung verpflichtet einen Mieter zwar, von ihm erkannte Mängel anzuzeigen. Daß der Beklagte als Handelschemiker und Apotheker nicht erkannt hat und nicht erkennen konnte, worin der grundlegende Mangel, der schließlich zum Einsturz führte, lag, davon geht das Berufungsgericht ersichtlich aus. Es war auch nicht seine Aufgabe, sondern Aufgabe der Beklagten, die nach Lage der Sache erforderliche Prüfung durchführen zu lassen.

Der gerichtliche Sachverständige hat nun allerdings bei seiner Vernehmung vor dem Berufungsgericht am 22. April 1955 auch erklärt, "eine Kontrolle des alten Zustandes wäre sehr schwer möglich gewesen. Durch die Kontrolle wären große Unkosten entstanden und die Notwendigkeit einer Abänderung wäre nicht behoben worden." Die von der Revision auf diese Aussage gestützte Verfahrensrüge aus § 286 ZPO greift jedoch nicht durch. Es liegt kein Anhalt dafür vor, daß das Berufungsgericht diesen Teil der Aussage des Sachverständigen übersehen und deshalb nicht mitgewürdigt hat. Nach dem Zusammenhang will der Sachverständige nicht etwa sagen, daß eine Kontrolle ergebnislos gewesen wäre, sondern gerade sie würde ergeben haben, daß das Notdach in dem alten Zustande nicht belassen werden durfte, sondern ersetzt werden mußte. Dafür, daß eine gründliche Prüfung des Notdaches Kosten verursacht haben würde, die außer Verhältnis zu den jährlichen Mieteinnahmen gestanden hätten, ist nichts vorgetragen; bei der Abwägung wäre überdies zu berücksichtigen, daß der Zustand des Notdachs eine Gefährdung der Mieter mit sich brachte.

Daß der bedrohliche Zustand der Decke, auf der das Notdach auflag, bei gehöriger Untersuchung hätte festgestellt

werden können und festgestellt worden wäre, und zwar längere Zeit vor dem Deckeneinsturz, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei tatsächlich festgestellt. Es hat weiter festgestellt, daß der Kläger, wenn ihm die Beklagte, wie es ihre Pflicht gewesen wäre, von diesem Zustande und davon, daß sie seine Beseitigung wegen Unzumutbarkeit ablehnen müsse, benachrichtigt hätte, noch rechtzeitig seine Dispositionen hätte treffen können und, wie dem Zusammenhang der Urteilsgründe zu entnehmen ist, auch tatsächlich getroffen hätte, die ihn vor dem Schaden bewahrt hätten, der ihm durch den plötzlichen Deckeneinsturz entstanden ist. Damit ist die Ursächlichkeit der schuldhaften Unterlassungen der Beklagten und ihrer Erfüllungsgehilfen für diesen Schaden festgestellt.

5) Gegen die von dem Berufungsgericht dem Grunde nach festgestellten Einzelposten der Schadensaufstellung hat die Revision Einwendungen nur erhoben, soweit dem Kläger auch Umzugskosten zugesprochen sind. Diese sind, worauf die Revision mit Recht hinweist, nicht durch den plötzlichen Deckeneinsturz verursacht. Sie wären dem Kläger auf jeden Fall erwachsen, wenn er, wovon das Berufungsgericht ausgeht, von der Beklagten rechtzeitig benachrichtigt freiwillig ausgezogen wäre. Der Kläger hätte sie auch dann aufzuwenden gehabt, wenn die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, provisorische Schutzmaßnahmen zu treffen, da diese eine dauernde Benutzbarkeit der Wohnung nicht gewährleistet hätten. Es mag sein, daß ihm diese Kosten zugesprochen wären, wenn die Beklagte - oder ein etwaiger Rechtsnachfolger - nach § 4 des Mieterschutzgesetzes - gestützt auf Eigenbedarf zum Zwecke des Wiederaufbaues - auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung geklagt hätte (zu vgl. § 4 Abs 3 aaO). Solche Billigkeitserwägungen können es aber nicht, wie das Berufungsgericht meint, rechtfertigen, dem Kläger diese Kosten im Rahmen der von ihm nur angenommenen

beschränkten Schadensersatzverpflichtung zuzusprechen.

Die Revision mußte daher wegen folgender Schadensposten: i) aa = 350,00 DM, i) bb = 72,00 DM und i) ff = 60,00 DM, d.h. insgesamt wegen eines Betrages von 482,- DM, Erfolg haben.

Wegen dieses (weiteren) Teilbetrages war die Zahlungsklage unter entsprechender Aufhebung des Berufungsurteils und Änderung des landgerichtlichen Urteils abzuweisen.

Im übrigen war die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung für die Revisionsinstanz folgt aus §§ 91, 92, 97 ZPO.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Torschel

Liesecke