

VI ZR 231/53

Verkündet am 22. Dezember 1954
[REDACTED], Justizsekretär als Ur-
kundsbeamter der Geschäftsstelle

2352 070

52

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

In dem Rechtsstreit

der Firma H. Kurt S [REDACTED] & Co. KG in M [REDACTED], F [REDACTED]
[REDACTED] Strasse [REDACTED]

Beklagten und Widerklägerin, Be-
rufungsklägerin und Anschlussbe-
rufungsbeklagten, Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Land
Bayern, dieses vertreten durch den Vorsteher der Zweig-
stelle des Oberfinanzpräsidiums M [REDACTED] in M [REDACTED],

Klägerin und Widerbeklagte, Beru-
fungsbeklagte und Anschlussberufungsklä-
gerin, Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. Dezember 1954 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das an Stelle
der Verkündung der Klägerin am 13. und der Be-
klagten am 9. Mai 1953 zugestellte Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Mün-
chen wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Beklagten auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat in dem Anwesen Fr. Landstrasse Nr. in M. verschiedene Räume für Zwecke ihrer Verbandstofffabrikation mietweise inne. Das Grundstück gehörte früher einer Brauerei, ist im Dezember 1939 von dem Unternehmen Reichsautobahnen käuflich erworben worden und nach dem Zusammenbruch des Reichs in das Eigentum der Klägerin übergegangen. Die Beklagte war auf Grund des Vertrages vom 11. Mai 1939 ursprünglich Untermieterin der I. H. OHG B. & K.; als diese 1946 auszog, erklärte das Strassenbauamt - Autobahn - M. an ihrer Stelle den Eintritt in den Vertrag. Weitere Räume hatte die Beklagte bereits durch Vertrag vom 8. November 1941 unmittelbar von dem Unternehmen Reichsautobahnen gemietet; später sind ihr noch andere Räume mietweise überlassen worden. Verhandlungen, die seit 1946 über den Abschluss eines zusammenfassenden schriftlichen Mietvertrages geführt wurden, scheiterten daran, dass wegen der Schadhaftheit der Mieträume Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des angemessenen Mietzinses bestanden. Unter Zugrundelegung eines vom Städtischen Schätzungsamt in München am 16. Dezember 1949 erstatteten Gutachtens hat die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von Mietzins für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 30. September 1950 in Höhe von noch 3.695,59 DM nebst Zinsen in Anspruch genommen.

Die Beklagte hat diese Forderung an sich nicht bestritten. Sie hat aber mit einer Gegenforderung auf Ersatz von Schäden aufgerechnet, die sie nach ihrem Vorbringen dadurch erlitten hat, dass durch das seit 1940, besonders aber seit 1945 schadhafte Dach über den Hauptmieträumen, für dessen

- 3 -

Instandsetzung die Klägerin trotz wiederholter Hinweise und Lahnungen nicht gesorgt habe, Regenwasser eingedrungen sei und vor allem bei Wassereinbrüchen Ende Mai/Anfang Juni 1949 Maschinen und Material beschädigt und Produktionsausfälle verursacht habe. Nachdem die Beklagte ihren Schaden zunächst auf 4.541,83 DM errechnet hatte, hat sie sich das im landgerichtlichen Verfahren eingeholte Gutachten über den Umfang der Schäden zu eigen gemacht und diese auf 34.731,20 DM beziffert. Die Aufrechnung auch noch gegenüber weiter fällig gewordenem Mietzins und Baunotabgabe erklärend, hat die Beklagte den verbleibenden Rest dieses Schadensersatzanspruchs in Höhe von 28.560,41 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 7. März 1951 im Wege der Widerklage geltend gemacht.

Die Klägerin hat u.a. entgegnet, die Gebäude seien durch das Unternehmen Reichsautobahnen seinerzeit auf Abbruch gekauft worden. Das habe die Beklagte gewusst. Bei den Vertragsverhandlungen sei sie ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Autobahnen eine Instandhaltungspflicht nicht übernehmen könnten. Für die bauliche Unterhaltung habe die Beklagte selbst aufkommen müssen, wie auch im Vertrage vom 8. November 1941 für die damals gemieteten Räume bereits bestimmt worden sei, dass die Beklagte die Räume auf eigene Kosten in gebrauchsmässigem Zustand zu erhalten habe. Die Beklagte treffe ein eigenes Verschulden an der Entstehung des Schadens.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 695,59 DM nebst Zinsen verurteilt und die weitergehende Klage sowie die Widerklage abgewiesen. Es hat eine Schadensersatzpflicht der Klägerin hinsichtlich der Schäden bejaht, die durch die Schadhafteit des Daches über den bereits 1939 gemieteten

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



Räumen verursacht worden sind, dies jedoch nur insoweit, als die Schäden nicht schon während der Dauer des früheren Untermietverhältnisses der Beklagten zur I. H. OHG entstanden sind. Es hat aber weiter angenommen, dass die Beklagte die Entstehung der Schäden zum überwiegenden Teil darum selbst verschuldet habe, weil sie es unterlassen habe, die Dachschäden gemäss § 538 Abs 2 BGB auf Kosten der Klägerin selbst zu beseitigen; die Kosten vorzulegen, sei ihr, die inzwischen einen eigenen Fabrikneubau habe errichten lassen, sowohl möglich als auch zuzumuten gewesen. Im Hinblick darauf, dass mit dem Klagebegehren der Schadhaf- tigkeit der Räume durch Mietzinsminderung bereits Rechnung getragen worden war, hat das Landgericht hiernach die Höhe des von der Klägerin noch zu ersetzenden Schadens auf ins- gesamt 3.000 DM bemessen und insoweit die Aufrechnung für durchgreifend erachtet.

Gegen das Urteil haben die Beklagte Berufung und die Klägerin Anschlussberufung eingelegt.

Die Beklagte hat daran festgehalten, dass die Klage abzuweisen sei, und hat ihre Widerklage unter Aufrechnung gegen weiter fällig gewordenen Mietzins in Höhe von 26.558,41 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 7. März 1951 wei- terverfolgt.

Die Klägerin hat mit der Anschlussberufung beantragt, das landgerichtliche Urteil dahin zu ändern, dass die Be- klagte 3.395,41 D. nebst 4 % Zinsen seit dem 30. September 1950 an sie zu zahlen habe.

Das Oberlandesgericht hat Berufung und Anschlussberu- fung zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie beantragt, nach ihren in der Berufungsinstantz gestellten Anträgen zu erkennen.

Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat eine Verpflichtung der Klägerin, der Beklagten die entstandenen Schäden zu ersetzen, nicht für gegeben gehalten.

Es hat als unstreitig festgestellt, dass die Reichsautobahnen das Anwesen seinerzeit gekauft haben, um die Gebäude abzubrechen. Aus dem Inhalt eines Schreibens der Beklagten vom 7. März 1947 an das Bayerische Staatsministerium des Innern hat das Berufungsgericht entnommen, dass dies der Beklagten bekannt gewesen ist. In diesem Schreiben hat die Beklagte den Wunsch ausgesprochen, das Grundstück selbst zu übernehmen; sie hat darauf hingewiesen, dass sie es schon früher habe erwerben wollen, dass sich damals aber die Reichsautobahnen eingeschaltet und erklärt hätten, die Anwesen müssten abgerissen werden. Das Schreiben fährt fort:

"..... Die schon sehr dringenden Reparaturen an den Gebäulichkeiten, in denen auch wir einen Teilbetrieb untergebracht hatten, wurden jeweils mit der Begründung abgelehnt, dass die Bauten doch abgerissen werden müssten. Heute ist selbstverständlich das Strassenbauamt ausserstande, an den sehr reparaturbedürftigen Gebäulichkeiten Ausbesserungen durchzuführen. Wir sind aber auch andererseits nicht gewillt, für unsere Rechnung und mit unseren Arbeitskräften die Gebäulichkeiten in ordnungsmässigen Zustand zu versetzen. Wenn also die Gebäude nicht

völlig verkommen und damit wertlos werden sollen, ist es unbedingt notwendig, dass sie der privaten Hand zurückgegeben werden."

Das Berufungsgericht hat auf Grund dieses Schreibens weiter als bewiesen angesehen, dass die Beklagte bei den gesamten Vertragsverhandlungen über den Eintritt der Reichsautobahnen in den Mietvertrag vom 11. Mai 1939 und über die Vermietung weiterer Räume von ihrem Verhandlungsgegner auf den schlechten und baufälligen Zustand der Gebäude hingewiesen und dass immer wieder betont worden ist, die Autobahnen könnten keine Pflicht zur Instandsetzung der auf Abbruch gekauften Gebäude übernehmen. Der Beklagten habe es freigestanden, so hat das Berufungsgericht erwogen, unter diesen Umständen ein Mietverhältnis mit den Autobahnen abzulehnen. Wenn sie trotzdem gemietet habe, so habe sie sich damit abgefunden, keine vollwertigen Räume zu erhalten, sondern in der Mietnutzung auf solche Räume beschränkt zu sein, die sich in einem nur teilweise gebrauchsfähigen Zustand befunden hätten, einem Zustand, der sich angesichts der Tatsache, dass nicht beabsichtigt gewesen sei, Reparaturen vorzunehmen, mit den Jahren noch verschlechtern würde. Vertragsinhalt sei geworden, dass nur teilweise benutzbare Räume vermietet würden. Der nach dem Vertrage vorgesehene Gebrauch der Mieträume (§ 536 BGB) sei von solcher Art gewesen, dass die Klägerin nicht verpflichtet gewesen sei, den mangelhaften Zustand zu beseitigen.

Dem steht es nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht entgegen, dass im Vertrage vom 11. Mai 1939 unter Ziff 6 bestimmt worden war:

"Der Mieter übernimmt kleinere Reparaturen sowie die Instandhaltung, während Hauptreparaturen zu Lasten des Vermieters gehen. (Dachreparaturen sind Hauptreparaturen.)"

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, angesichts der grundsätzlichen Erklärungen der Autobahnen bei den Verhandlungen mit der Beklagten sei durch diese Bestimmung mit dem Eintritt der Autobahnen in den Vertrag vom 11. Mai 1939 keineswegs die Verpflichtung für sie begründet worden, von einem Abbruch der Gebäude Abstand zu nehmen und diese in voll gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Vielmehr habe der Eintritt in den Vertrag nur so aufgefasst werden können, dass die Autobahnen, falls sie derartige Reparaturen vornähmen, auch die Kosten tragen würden. Das Schreiben der Beklagten an das Bayerische Staatsministerium des Innern vom 7. März 1947 lasse denn auch erkennen, dass sich die Beklagte bewusst gewesen sei, keine rechtliche Möglichkeit zu haben, die Vermietung zur Beseitigung der Mängel zu zwingen. An dieser Rechtslage habe sich auch in den folgenden Jahren nichts geändert; geändert habe sich nur die Meinung der Beklagten, die, nachdem es ihr bisher nicht möglich gewesen sei, andere geeignete Fabrikräume zu erhalten, nunmehr glaube, unter Berufung auf eine Instandsetzungs- und Unterhaltungspflicht der Klägerin sich vollwertige Fabrikräume verschaffen zu können. Da aber bewiesen sei, dass eine solche Pflicht nicht bestanden habe, ja ausdrücklich ausgeschlossen worden sei, habe sich die Klägerin auch nicht dadurch schadensersatzpflichtig gemacht, dass sie dem Mangel der vollen Verwendungsfähigkeit der Räume nicht abgeholfen habe.

2. Die Revision hebt hervor, dass es nur auf die Rechtsbeziehungen der Parteien hinsichtlich der Räume ankomme, die die Beklagte bereits auf Grund des Untermietverhältnisses zur I. H. OHG innegehabt habe, da der durch Aufrechnung und Widerklage geltend gemachte Schaden nach dem Vorbringen der Beklagten im Berufungsverfahren (Schriftsatz vom

1. Dezember 1952) allein in diesen Räumen entstanden sei. Sie tritt der Beurteilung des Streitfalles durch das Berufungsgericht in Bezug auf diese Räume entgegen. Die Würdigung des Berufungsgerichts beruht indessen auf einer Auslegung des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages, die, da der Vertrag individuellen, atypischen Inhalts ist, grundsätzlich Sache des Tatrichters ist und im Revisionsverfahren nur darauf nachgeprüft werden kann, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verkehrsvorschriften verletzt sind (BGH IV ZR 145/53 vom 18. Februar 1954 MDR 1954 S. 35; OHG NJW 1949, 943 mit weiteren Nachweisen). Die Angriffe, die von der Revision in dieser Hinsicht erhoben werden, greifen nicht durch.

a) Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe nicht feststellen können, dass die Klägerin keine Instandsetzungspflicht getroffen habe, weil die Autobahnen in den Vertrag vom 11. Mai 1939 eingetreten seien, ohne dass die Bestimmung unter Ziff 6 dieses Vertrages geändert worden sei. Mit dem Eintritt in den Vertrag, von dem die Beklagte durch das Strassenbauamt - Autobahn - in M. durch das in dem späteren Brief vom 17. August 1948 erwähnte Schreiben vom 10. Januar 1946 verständigt worden sei, hätten die Autobahnen auch die Verpflichtungen aus dieser Vertragsbestimmung übernommen.

Mit Recht hat das Berufungsgericht jedoch bei der Ermittlung dessen, was zwischen der Beklagten und den Autobahnen vereinbart worden ist, als das Untermietverhältnis der I. H. OHG zu den Autobahnen sein Ende fand und ein eigenes Mietverhältnis zwischen der Beklagten und den Autobahnen begründet wurde, nicht auf die Mitteilung von

dem Eintritt in den Vertrag vom 11. Mai 1939 und dessen Wortlaut allein abgestellt. Die Feststellung des mit dem Vertragsabschluss Gewollten darf nicht an dem buchstäblichen Sinn des verwendeten Ausdrucks haften bleiben (§ 133 BGB), sondern muss von der Gesamtheit der beiderseitigen Erklärungen ausgehen; es kommt darauf an, welchen Sinn sie nach dem ganzen Zusammenhang gehabt haben. Darum sind auch die begleitenden Umstände, die Erklärungen, die zum Vertragsabschluss geführt haben, und der wirtschaftliche Zweck des Vertrages mit in Betracht zu ziehen (BGB RGRK 10. Aufl. § 133 Anm 1; § 157 Anm 3). Es steht hiernach in Einklang mit anerkannten Auslegungsgrundsätzen, wenn das Berufungsgericht die Erklärung des Strassenbauamts - Autobahn - über den Eintritt in den Vertrag vom 11. Mai 1939 im Lichte der Tatsache gewürdigt hat, dass die Autobahnen das Anwesen auf Abbruch erworben hatten, dass der Beklagten dies bekannt gewesen ist und dass die Autobahnen ihren Willen zu erkennen gegeben haben, an den zum Abbruch bestimmten Gebäuden nicht noch bauliche Ausbesserungen vorzunehmen. Der Annahme des Berufungsgerichts, dass sich die Beklagte mit Eingehung des Mietverhältnisses zu den Autobahnen dieser ihr bekannten grundsätzlichen Einstellung ihrer Vermieterin gefügt habe, kann der Boden nicht dadurch entzogen werden, dass die Revision geltend macht, die Beklagte sei in Wirklichkeit nicht einverstanden gewesen. Entscheidend ist nicht der innere Wille, sondern der erklärte Wille, wie er von dem Vertragsgegner nach Treu und Glauben und nach der allgemeinen Auffassung des Verkehrs verstanden werden konnte. Ersichtlich hat das Berufungsgericht als dargetan angesehen, dass die Autobahnen das Einverständnis der Beklagten mit ihrem Eintritt in den früheren Vertrag im Sinne des eigenen Willens zur Gestaltung des unmittelbaren Mietverhältnisses verstehen konnten

und auch verstanden haben. Ob die Beklagte während ihres früheren Untermietverhältnisses bei der I. H. OHG zwecks Vornahme von Dachreparaturen vorstellig geworden ist und nach Begründung des Mietverhältnisses von 1946 gleiche Vorstellungen auch den Autobahnen gegenüber erhoben hat, war entgegen der Ansicht der Revision unerheblich. Die Beklagte hätte bei den Vertragsverhandlungen von 1946 selbst der Gegenauffassung widersprechen und darauf bestehen müssen, dass die bauliche Unterhaltung des Mietobjekts durch die Autobahnen gewährleistet bleibe. Dass dies geschehen sei, ist dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt nicht zu entnehmen. Wenn bei dieser Sachlage das Berufungsgericht den Sinn des zwischen den Parteien begründeten Mietverhältnisses darin gesehen hat, dass der Beklagten die vorher von der I. H. OHG gemieteten Räume fortan nur noch zu einem Gebrauch belassen blieben, bei dem sie die Räume sollte benutzen dürfen, soweit die Beklagte sie bei dem bereits schadhaft gewordenen und sich voraussichtlich weiter verschlechternden Zustand der Gebäude ohne Ausbesserung durch die Autobahnen ihrem Zweck dienstbar machen konnte, so lässt dies keinen einer Revisionsrüge zugänglichen Rechtsverstoß erkennen.

Bei einer so verstandenen vertraglichen Gebrauchsüberlassung hatte die in das Vertragsverhältnis der Parteien mit übernommene Bestimmung unter Ziff 6 des früheren Vertrages vom 11. Mai 1939 im Grunde freilich ihre Bedeutung verloren, soweit darin von der Reparaturlast der Vermieterin die Rede ist. Die Revision sieht in dieser Bestimmung des früheren Vertrages die Niederlegung einer Vertragspflicht der Vermieterin, Hauptreparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen. Das lässt sich aus ihr jedoch nicht ohne weiteres entnehmen. Da nach der gesetzlichen Regel des § 536 BGB der Vermieter die

Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten hat, liegt in der Bestimmung an sich nur die vertragliche Abwälzung der Instandhaltungspflicht auf die Mieterin, soweit es sich um kleinere Reparaturen handelt. Immerhin ist es denkbar, dass mit jener Vertragsbestimmung die an sich bestehende gesetzliche Verpflichtung der Vermieterin auch zu einer vertraglichen hat erhoben werden sollen. In jedem Falle richteten sich Maß und Umfang der Verpflichtung aber danach, was dem vertragsgemässen Gebrauch der Mieträume entsprach. Sie wurde daher praktisch bedeutungslos, wenn, wie das Berufungsgericht rechtlich unangreifbar festgestellt hat, der vertragsgemäße Gebrauch nur noch dahin ging, die Räume in dem Zustand zu benutzen, wie er bei der Begründung des Mietverhältnisses der Parteien war und sich im natürlichen Verlaufe der Dinge weiter entwickelte. Wenn das Berufungsgericht der Bestimmung unter Ziff 6 des früheren Untermietvertrages im Rahmen des Mietverhältnisses der Parteien keinen anderen Sinn mehr beigelegt hat, als dass, was an sich selbstverständlich erscheint, die Klägerin die Kosten zu tragen habe, falls sie Hauptreparaturen vornehmen lasse, so ist das also nicht, wie die Revision meint, eine unmögliche Auslegung, sondern eine Erkenntnis, die sich aus der Feststellung über den Charakter des vertragsmässigen Mietgebrauchs folgerichtig ergibt. Die genannte Bestimmung des früheren Vertrages brauchte entgegen der Ansicht der Revision nicht abgeändert zu werden, um die Verpflichtung der Klägerin zur Vornahme von Dachreparaturen entfallen zu lassen; diese Folge trat ohne weiteres dadurch ein, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Mieträume einen gewandelten Sinn bekam, als die I. H. OHG als Vermie-

terin der Beklagten ausschied und die Autobahnen an ihre Stelle traten.

b) Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass durch Schreiben vom 17. August 1948 das Strassenbauamt - Autobahn - ausdrücklich anerkannt habe, nach Ziff 6 des Vertrages vom 11. Mai 1939 zur Vornahme von Dachreparaturen verpflichtet zu sein. Ebenso sei die Aussage des Zeugen D., die gleichfalls eine derartige Anerkennung und Zusage ergeben habe, unbeachtet geblieben. Gerade auch auf die verpflichtenden Erklärungen, die in beiden Fällen zum Ausdruck gelangt seien, habe die Beklagte ihre Widerklageforderung gestützt.

Die Rüge der Revision ist unbegründet.

In dem Schreiben vom 17. August 1948 hat das Strassenbauamt der Beklagten mitgeteilt, dass es sich mit dem von ihr beigebrachten Gutachten des Architekten und Baumeisters Gu. über den Nutzungswert der Mieträume nicht einverstanden erklären könne. Weiter ist gesagt: "Da nach den Bestimmungen in Ziff 6 des Mietvertrages mit der Firma I. H. die Dachinstandsetzung als Hauptreparatur bezeichnet und als solche vom Vermieter zu tragen ist, sind wir bereit, diese Arbeiten an den Räumen 5 und 6 auf unsere Kosten zu übernehmen" Das Strassenbauamt hat in dem Schreiben dann erneut um Unterzeichnung des mit Schreiben vom 1. Dezember 1947 übersandten Mietvertragsentwurfs ersucht, der in Abschnitt IV die Bestimmung enthielt, dass die Mieterin sich verpflichtet, die Gebäude mit den angemieteten Räumen auf eigene Kosten in gebrauchsfähigem Zustande zu erhalten.

Was ferner die Aussage des Zeugen D. [REDACTED] betrifft, so hat er vor dem Landgericht bekundet, im Mai 1949 habe ihm der Angestellte Ma. [REDACTED] der Beklagten fernmündlich mitgeteilt, dass das Dach sehr schadhaft sei und es hineinregne; Ma. [REDACTED] habe ihn aufgefordert, dafür zu sorgen, dass es instand gesetzt werde. Er habe darauf erwidert, er möge den Schaden schriftlich melden. Auf die Frage, wann er die Mietzahlungen in Ordnung bringen wolle, habe Ma. [REDACTED] geantwortet: "Machen Sie das Dach in Ordnung, dann werden wir auch unsere Mietzahlungen in Ordnung bringen." Ohne die schriftliche Schadensmeldung abzuwarten, habe er, der Zeuge, einen Kostenvoranschlag über die Behebung der Dachschäden eingeholt und auf einem von dem Amtsleiter genehmigten Bestellschein auch den Beginn der Dacharbeiten in Auftrag gegeben. Nach Durchführung dieser ersten Arbeiten sei aber der Bestellschein über weitere Arbeiten nicht mehr genehmigt worden, weil die Rechtsabteilung inzwischen darauf hingewiesen habe, dass die Mietzahlung nicht eingegangen sei.

Das Berufungsgericht ist nun zwar auf den Inhalt des Schreibens vom 17. August 1948 und der Aussage des Zeugen D. [REDACTED] im einzelnen nicht näher eingegangen. Es hat aber auf die übergebenen Schriftstücke und Urkunden, zu denen auch das Schreiben vom 17. August 1948 gehört, sowie auf das Beweisergebnis des ersten Rechtszuges Bezug genommen und ausgeführt, an dem von ihm dargelegten Rechtszustand habe sich auch dadurch nichts geändert, dass anlässlich des verschiedenen Schriftwechsels zwischen den Parteien die Klägerin sich unter bestimmten Bedingungen insbesondere zur Vornahme der Dachreparatur bereit erklärt habe; es stehe fest, dass die Beklagte ihrerseits auf diese Bedingungen

nicht eingegangen sei. Diese Urteilsausführungen lassen erkennen, dass das Schreiben vom 17. August 1948 und die Bekundungen des Zeugen D. vom Berufungsgericht nicht übersehen worden sind. Das Berufungsgericht war nicht genötigt, sich mit ihnen im einzelnen auseinanderzusetzen, wenn sich nur ergibt, dass überhaupt eine sachentsprechende Beurteilung stattgefunden hat (BGHZ 3, 162 [175]). Das ist aber ersichtlich nicht unterblieben. Wie das Berufungsgericht den Inhalt des Schreibens und der Zeugenbekundungen bei der Untersuchung der Frage nach dem Sinn des Anfang 1946 zustande gekommenen Mietvertrages der Parteien einschätzte, war ebenso Sache seiner tatrichterlichen Beweiswürdigung, wie es dies auch insoweit der Fall gewesen ist, ob aus ihnen eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung des Strassenbauamts und eine Zustimmung der Beklagten zu entnehmen war, eine von keiner Bedingung abhängige Verpflichtung der Klägerin zur Vornahme von Dachreparaturen zu begründen. Wenn das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt ist, dass Schreiben und Zeugenaussage an seiner Deutung des Vertragssinnes nichts ändern können und dass sich aus ihnen auch keine nachträgliche Vertragsänderung ergebe, so lässt sich das im Revisionsverfahren nicht beanstanden.

Die Revision der Beklagten ist hiernach unbegründet.

Soweit das Berufungsgericht die Anschlussberufung der Klägerin im Hinblick darauf zurückgewiesen hat, dass sie sich nicht gegen das vom Landgericht angenommene Bestehen einer Schadensersatzforderung der Beklagten in Höhe von 3.000 DM wende, sondern nunmehr eine höhere Miete fordere, als sie nach dem Zustand der Räume gerechtfertigt und von der Klägerin in der Klageschrift selbst zunächst auch nur

berechnet worden sei, ist das Urteil nicht angegriffen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Klenewefers Dr.Gelhaar Hanebeck Dr.Bode Dr.Hauß