

mens eines selbständigen Mietvertrages zur Folge, in den dann später die Bezirksbuchungsstation bzw. der Bezirkskonsumgenossenschaftsverband eingetreten ist. Das aber bedeutet, daß die Verklagte objektiv gehindert war, einen rechtswirksamen Untermietvertrag mit den Buchungsstationen bzw. den Konsumgenossenschaftsverbänden abzuschließen, da sie über die von den Buchungsstationen genutzten Räume kein Verfügungsrecht mehr besaß. Ein solcher Vertrag wäre gemäß § 306 BGB nichtig, ebenso eine im Rahmen eines solchen Vertrages übernommene Verpflichtung zur Herausgabe dieser Räume. Damit entfielen auch die Voraussetzungen für die vom Kläger angestrebte teilweise Aufhebung des Mietvertrages mit der Verklagten.

Nach alledem war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung des § 139 ZPO, § 2 MSchG und § 549 BGB gemäß § 11 AEG in Verbindung mit entsprechender Anwendung der §§ 564, 565 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung über die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Kreisgerichts an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

### §§ 538, 254 BGB; § 301 ZPO.

**1. Der Mieter, dem ein Schadenersatzanspruch zusteht, muß sich mitwirkendes Verschulden anrechnen lassen, wenn er nicht alle ihm nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zumutbaren Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung des drohenden bzw. eingetretenen Schadens trifft.**

**2. Wird durch ein Teilanerkennnis eines Anspruchs in jedem Falle der Anspruch dem Grunde nach anerkannt?**

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 20. Januar 1970 — 2 BCB 106/69.

Der Kläger hat eine Ein-Zimmer-Wohnung mit Küche, Kammer und Bad vom Verklagten gemietet. Er hat vorgetragen, durch ein defekt gewordenes Regenabfallrohr sei die Außenwand der Küche durchnäßt worden. Trotz seines Hinweises seien Malerarbeiten ohne die erforderliche Isolierung der Wand durchgeführt worden. Durch Lüftung und Heizung sei die Feuchtigkeit in der Küche nicht zu beseitigen gewesen. Deshalb seien ihm wertvolle Kleidungsstücke, die in einem Schrank in der Küche aufbewahrt wurden, verdorben. Der Schaden belaufe sich auf 5 565 M.

Der Verklagte hat, nachdem er zunächst einen Teilanspruch von 3 000 M anerkannte, Klagabweisung beantragt und behauptet, der Kläger habe insbesondere durch mangelhaftes Lüften die Feuchtigkeit in der Küche selbst verschuldet. Er habe Vorsorge gegen den Verderb seiner Kleidung treffen müssen.

Das Stadtbezirksgericht hat dem Klagantrag stattgegeben. Es hat dargelegt, der Verklagte habe nicht für die Beseitigung der Feuchtigkeit in der Wand der Küche gesorgt. Dadurch sei die Garderobe des Klägers verdorben worden. Ihm dürfe nicht zur Last gelegt werden, daß er den Kleiderschrank in der Küche aufstellte. Ein günstigerer Platz sei nicht vorhanden gewesen.

Der Verklagte hat gegen dieses Urteil Berufung eingelegt, in der er vorträgt, die Feuchtigkeitsursache sei noch im Jahre 1965 behoben worden. Wenn die Küchenwand nicht ausgetrocknet sei, liege das an der mangelhaften Belüftung des Raumes durch den Kläger. In der mündlichen Verhandlung stellte der Verklagte mit Rücksicht auf das Anerkenntnis anstelle des ursprünglichen Antrags auf Klagabweisung im vollen Umfang jetzt den Antrag, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage wegen des 3 000 M übersteigenden Betrags abzuweisen.

Der Kläger beantragte Zurückweisung der Berufung. Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Durch den eingeschränkten Berufungsantrag, der auf dem im erstinstanzlichen Verfahren erklärten Anerkenntnis beruht, ist eine Schadenersatzpflicht des Verklagten dem Grunde nach anerkannt. In der Tat stellt die Feuchtigkeit der Küche einen bereits bei Eingehung des Mietverhältnisses vorhanden gewesenen Mangel dar, der gemäß §§ 538, 537 BGB Schadenersatzpflichten auslöst. Auch hinsichtlich der Höhe des Schadenersatzanspruchs ist das Anerkenntnis und der darauf beruhende Berufungsantrag maßgeblich.

Ein weitergehender Anspruch steht dem Kläger allerdings nicht zu. In der Ablehnung eines mitwirkenden Verschuldens an der Entstehung des Schadens kann der Argumentation des erstinstanzlichen Urteils nicht gefolgt werden.

Der Kläger lebte zwar in beengten Wohnverhältnissen. Trotzdem bestand keine zwingende Notwendigkeit, gerade den zur Aufbewahrung der Kleidung dienenden Schrank in die Küche zu stellen. Wenn der Kläger den Schrank in einem schon an sich für die Unterbringung von Textilien wenig geeigneten Raum beließ, so verstieß er im vorliegenden Fall im besonderen Maße gegen die Sorgfaltspflichten, die jeder Partner eines Vertrags bei der Abwendung oder Minderung drohender Schäden durch geeignete Maßnahmen hat. Es ist unstatthaft und mit den Grundsätzen von Treu und Glauben im Zivilrecht (§ 242 BGB) schlechthin unvereinbar, wenn der Mieter unter Berufung auf die Pflicht des Vermieters zum Bereitstellen einer ordnungsgemäßen Wohnung den Schaden eintreten läßt, ohne selbst über den Hinweis auf notwendige Abhilfe hinaus geeignete und zumutbare Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Der Kläger äußerte Bedenken gegen die Ordnungsmäßigkeit der Renovierung und beklagte sich bei dem Beauftragten des Verklagten über die Feuchtigkeitseinwirkung. Er kannte also genau die Umstände, die das Aufbewahren wertvoller Textilien in der Küche schlechthin verboten. Hinzu kommt, daß er sogar die Tür des Kleiderschranks häufig offenhielt und sich gegenüber der Zeugin B. über das Schlimmerwerden der Feuchtigkeit und den Beginn von Schimmelbildung beklagte. Die Gefahr, in der sich seine Garderobe befand, war ihm also nicht verborgen geblieben. In dieser Situation hätte er dem drohenden Schaden vorbeugen und die wertvolle Kleidung aus der Küche entfernen und — wie üblich — im Wohnzimmer unterbringen müssen. Dieses Unterlassen der erforderlichen Sorgfalt (§ 276 BGB) rechtfertigt die Annahme eines nicht unbeträchtlichen mitwirkenden Verschuldens, das zumindest dem Verschulden des Verklagten gleichrangig ist.

Bei dieser Sachlage bedurfte es angesichts des Teilanerkennnisses in Höhe von 3 000 M keiner näheren Auseinandersetzung mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme wegen eines behaupteten Verschuldens durch mangelnde Lüftung und wegen der Höhe des geltend gemachten Schadens. Auch bei einer Schadenssumme von 5 565 M trägt der zuerkannte Betrag dem Verhältnis des beiderseitigen Verschuldens in einer dem Kläger keineswegs ungünstigen Weise Rechnung.

*An m e r k u n g :*

*Eine Beschränkung des Berufungsantrags bedeutet als solche kein Anerkenntnis des im Urteil erster Instanz dem Kläger zuerkannten Restanspruchs, wenn sie auch, falls der Berufungsantrag nicht noch nachträglich erhöht wird, im Endergebnis zur Rechtskraft dieses Teils des Urteils führen kann.*

*Im vorliegenden Fall hat diese Frage aber keine praktische Bedeutung, da der Verklagte den Teilbetrag von 3 000 M in erster Instanz bereits formell anerkannt*