



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 241/98

Verkündet am:
21. März 2001
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Weber-Monecke und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 22. Juli 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zahlung rückständiger Mietzinsen in Anspruch.

Der Kläger plante die Errichtung eines Kultur- und Medienzentrums in dem von ihm gemieteten Objekt "Waldschloß" in P.. Zu diesem Zweck führte er Verhandlungen mit dem Beklagten, der in der Form einer staatlich anerkannten Einrichtung als Nachfolger der Betriebsakademie der DEFA die berufliche Aus- und Fortbildung für Medienberufe betreibt. Der Beklagte sollte in dem Kultur-

und Medienzentrum den Medienbereich übernehmen. Für die erforderliche Sanierung und Renovierung des Waldschlosses und für die Einrichtung des Kultur- und Medienzentrums wurden dem Kläger öffentliche Mittel gewährt, über deren Bestimmung und Verwendung im einzelnen im Verhältnis der Parteien zueinander zum Teil unterschiedliche Auffassungen bestehen.

Die Parteien schlossen - nach dem Vortrag des Beklagten im Mai 1994 - einen undatierten (Unter-)Mietvertrag, der nach dem von dem Kläger mit der Klageschrift in Ablichtung vorgelegten, von beiden Seiten unterschriebenen Vertragsexemplar unter anderem folgenden Wortlaut hat:

"Mietvertrag zwischen Vertragspartner I (L.Park e.V. ...)
und
Vertragspartner II (Medienakademie B. e.V. ...)
wird vereinbart:

§ 1

VP I überläßt VP II folgende Räume im Obergeschoß im Objekt
"Das Waldschloß" ... P. zur alleinigen Nutzung:
... Obergeschoß ...
Treppenhaus zum Obergeschoß ...
zusammen: 539,23 qm.

§ 2

VP II verpflichtet sich, die Räume ausschließlich zu Zwecken seiner gemeinnützig statuierten Aufgaben zu nutzen und in den Mieträumen keinerlei Gewerbetätigkeit auszuüben

§ 3

Die vertragliche Nutzung beginnt am 1. Juni 1994 und endet ohne besondere Kündigung am 1. Februar des Jahres 2003. Die Vorschriften über das Kündigungsrecht gemäß §§ 542 ff. BGB für Vermieter und Mieter bleiben davon unberührt. Für den Fall der außergewöhnlichen Auflösung des Mietvertrages zwischen dem Eigentümer und dem Vermieter endet auch dieser Mietvertrag. Der Vertrag kommt zustande unter der Voraussetzung der Förderung des VP II. Im Fall der Nichtförderung gilt die Kündigungsfrist gemäß § 9.

...

§ 6

VP II übernimmt die Räume wie bei Vertragsabschluß gesehen und übergibt diese an VP I bei Vertragsende in einem nutzungsfähigen, besenreinen Zustand.

...

§ 9

Für die Beendigung des Mietverhältnisses außerhalb der Regelungen des § 3 gelten die Vorschriften des BGB für die fristgemäße und fristlose Kündigung. Für den Fall einer fristgemäßen Kündigung wird eine beiderseitig verbindliche Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart."

In einem von dem Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht in Ablichtung vorgelegten, ebenfalls undatierten und mit den Partei-Unterschriften versehenen Vertragsexemplar sind unter anderem in § 3 die beiden letzten Sätze nicht enthalten; statt dessen ist bei § 2 - mit einem *

gekennzeichnet - handschriftlich ausgeführt: "Der Vertrag kommt nur zustande, soweit der VP II dafür gefördert wird". Ein Originalvertrag ist nicht vorgelegt worden.

Der Beklagte übernahm die Mieträume zum 1. Juni 1994 und führte darin nach seinem Vortrag Renovierungsarbeiten aus. Die vereinbarten Mietzahlungen leistete er zunächst für die Monate Juni und Juli 1994, sodann für Oktober 1994 und für Februar bis Mai 1995. Weiteren Mietzins zahlte er nicht. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 6. Januar 1995 und vom 19. April 1996 fristlos wegen Zahlungsverzuges und erhob im Juni 1996 Räumungsklage, welcher durch Urteil vom 28. Juli 1997 stattgegeben wurde. Am 18. August 1997 räumte der Beklagte das Mietobjekt und gab es an den Kläger zurück.

Der Beklagte hat vorgetragen, er habe seit Beginn des Mietverhältnisses mehrfach die Erfüllung ihm von dem Kläger gemachter Zusagen zur Beseitigung von Mängeln der Mieträume angemahnt. Hierzu hat er unter anderem ein Schreiben an den Kläger vom 29. Mai 1995 zu den Akten gereicht, nach dem "nochmals klargestellt" wurde, daß der Kläger die aus öffentlichen Mitteln finanzierte Renovierung der Räume nicht durchgeführt habe, daß die Räume keinerlei Stromanschluß hätten und mit Ausnahme eines Raumes nicht beheizbar seien, sowie daß kein Wasseranschluß vorhanden sei. Außerdem enthält das Schreiben folgende Erklärung:

Wir gehen ferner davon aus, daß ein Vertrag deshalb nicht zustande gekommen ist, weil die Voraussetzung der Förderung unserer Arbeit aus den vorgenannten Gründen nicht erfolgte ...

Einem Hinweis von Herrn U. entsprechend kündigen wir ein etwa entstandenes Miet- oder Vertragsverhältnis mit Ihnen mit sofortiger Wirkung..."

Der Kläger macht rückständigen Mietzins zuzüglich Betriebskosten für die Monate August, September, November und Dezember 1994, Januar und Juni 1995 bis August 1997 geltend und hat zuletzt beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 221.935,36 DM nebst gestaffelten Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat eine Verpflichtung zur Mietzinszahlung in Abrede gestellt, weil die gemieteten Räume derartige Mängel aufgewiesen hätten, daß eine vertragsgemäße Nutzung nicht möglich gewesen sei und der Kläger trotz wiederholter Zusagen keine Abhilfe geschaffen habe.

Der Kläger hat die Behauptungen des Beklagten bestritten und sich auf die Regelung in § 6 Satz 1 des Mietvertrages berufen; im übrigen habe der Beklagte die gemieteten Räume tatsächlich genutzt und schulde schon deshalb die verlangten Beträge.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und die Klage wegen der Nebenkosten- und Heizkostenvorschüsse für die Jahre 1994, 1995 und 1996 abgewiesen. Hingegen hatte die Berufung des Beklagten in Höhe von 173.608,96 DM nebst Zinsen - wegen der geltend gemachten Mietzinsansprüche zuzüglich der Betriebs- und Nebenkosten für die Zeit seit Januar 1997 - keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt im Umfang der Anfechtung zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß zwischen den Parteien ein wirksam zustande gekommener Mietvertrag bestanden habe, der den Beklagten zur Entrichtung des vereinbarten Mietzinses in Höhe von zunächst monatlich 4.921,88 DM, ab Januar 1997 zuzüglich Heiz- und Betriebskosten von monatlich (1.013,14 DM und 1.000,46 DM =) 2.013,60 DM, zusammen monatlich 6.935,48 DM, bzw. einer Nutzungsentschädigung in derselben Höhe - ohne ein Minderungsrecht nach § 537 BGB - verpflichtet habe.

Im einzelnen hat das Gericht dazu ausgeführt:

Der Mietvertrag sei entgegen der von dem Beklagten nachträglich vorgelegten Vertragskopie nicht unter einer aufschiebenden - und später nicht eingetretenen - Bedingung geschlossen worden. Maßgeblich für die Beurteilung der Wirksamkeit des Vertrages sei angesichts des insoweit widersprüchlichen Vorbringens des Beklagten die von dem Kläger mit der Klageschrift vorgelegte Vertragskopie, gegen die der Beklagte zunächst ebenso wie in dem Räumungsverfahren keine Einwände erhoben habe. Nach diesem Vertragsexemplar habe die Bestimmung des § 3 zwar auch den Hinweis enthalten, daß der Vertrag unter der Voraussetzung der Förderung des Beklagten zustande komme. Gleichzeitig sei aber vorgesehen, daß im Fall der Nichtförderung die Kündigungsfrist gemäß § 9 gelte. Daß der Beklagte seinerseits eine Kündigung

des Mietverhältnisses ausgesprochen habe, sei von ihm selbst nicht behauptet worden. Unter Zugrundelegung der Version des Vertrages, die der Kläger vorgelegt habe, sei es daher nicht zu einer Auflösung des Vertragsverhältnisses zwischen den Parteien wegen Nichtförderung des Beklagten gekommen. Im übrigen habe der Beklagte selbst im ersten Rechtszug Erfüllungsansprüche geltend gemacht und unter Hinweis darauf gerügt, daß der Kläger ihm den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts nicht eingeräumt habe. Dieser Vortrag sei mit der Behauptung, der Mietvertrag sei mangels Eintritts der Bedingung nicht wirksam geworden, nicht in Einklang zu bringen.

Davon abgesehen habe der Beklagte den von ihm behaupteten Nichteintritt der Bedingung nicht substantiiert dargelegt. Angesichts der gerichtsbekannten Tatsache, daß der Beklagte öffentliche Fördermittel erhalten habe, hätte er im einzelnen vortragen müssen, welche konkreten Fördermittel er wofür beantragt und nicht erhalten habe. Daran fehle es. Unter diesen Umständen könne dahingestellt bleiben, mit welchen weiteren konkreten Ausgestaltungen der Vertrag der Parteien hinsichtlich der Bedingung versehen gewesen sei. Wenn schon der Nichteintritt der Bedingung nicht schlüssig dargelegt worden sei, komme es nicht mehr darauf an, ob zusätzlich eine Kündigung des Beklagten erforderlich gewesen sei oder nicht.

2. Der hiermit von dem Berufungsgericht vertretenen Auffassung, daß zwischen den Parteien ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen sei, ist im Ergebnis zuzustimmen.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich nicht bei den hier fraglichen Fassungen der beiden Vertragskopien ohnehin, wie die Revisionserwiderung geltend macht, um inhaltsgleiche Formulierungen handelt, bei denen nur in dem von dem Kläger vorgelegten Vertragsexemplar die getroffene Vereinba-

nung erschöpfend, einschließlich eines vorgesehenen Kündigungsrechts, niedergelegt wurde. Ebenso wenig bedarf es einer näheren Auseinandersetzung mit der Rüge der Revision, das Oberlandesgericht habe die unter anderem auf das Ausbleiben der öffentlichen Fördermittel gestützte Kündigungserklärung des Beklagten im Schreiben vom 29. Mai 1995 übersehen. Allerdings berücksichtigt das angefochtene Urteil in der Tat den Inhalt dieses von dem Beklagten mit dem Klageabweisungsschriftsatz vom 11. Juli 1997 in den Prozeß eingeführten Schreibens nicht, von dem der Kläger zunächst erklärt hat, es sei ihm unbekannt. In seiner Revisionserwiderung hat er sich indessen auf die "in dem Schreiben vom 29. Mai 1995 enthaltene fristlose Kündigung" bezogen und sich sachlich damit auseinandergesetzt. Unabhängig hiervon ist aber aus dem genannten Schreiben jedenfalls zu entnehmen, daß der Beklagte eine Kündigung des Mietvertrages im Hinblick auf das Ausbleiben der Fördermittel seinerzeit für erforderlich hielt und demnach selbst nicht davon ausging, der Vertrag sei wegen Nichteintritts einer aufschiebenden Bedingung nicht zustande gekommen. Das Verhalten des Beklagten im Mai 1995 läßt deshalb darauf schließen, daß er - ebenso wie der Kläger - die von diesem mit der Klageschrift vorgelegte Vertragsfassung als die für die Regelung der Vertragsbedingungen maßgebliche Fassung hielt, welche die getroffenen Vereinbarungen zutreffend wiedergab. Auf dieser Grundlage ist ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen, der erst später durch Kündigung beendet wurde.

Abgesehen hiervon haben die Parteien zumindest konkludent einen Mietvertrag dadurch geschlossen, daß der Kläger dem Beklagten die in der schriftlichen Vertragsurkunde bezeichneten Räume zum 1. Juni 1994 zum Gebrauch zur Verfügung gestellt, der Beklagte sie übernommen und genutzt und dafür zunächst den schriftlich vereinbarten Mietzins entrichtet hat. Dieses Verhalten läßt sich nicht mit der Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung im

Sinne von § 158 Abs. 1 BGB in Einklang bringen, nach welcher die von der Bedingung - hier Gewährung von Fördermitteln an den Beklagten - abhängig gemachte Wirkung - hier Wirksamkeit des Mietvertrages - erst "mit dem Eintritt der Bedingung" eintreten sollte.

Soweit die Formulierung in der von dem Beklagten vor dem Oberlandesgericht vorgelegten Vertragsfassung als Vereinbarung einer auflösenden Bedingung im Sinne von § 158 Abs. 2 BGB zu verstehen sein sollte, wäre zunächst ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen, dessen Wirkungen mit dem Eintritt der auflösenden Bedingung geendet hätten.

3. Aus alledem ergibt sich in Übereinstimmung mit dem angefochtenen Urteil, daß von dem wirksamen Zustandekommen eines Mietvertrages auszugehen ist. Dieser verpflichtete den Beklagten grundsätzlich zur Entrichtung des vereinbarten Mietzinses. Wann das Vertragsverhältnis - durch wirksame Kündigung oder gegebenenfalls mit dem Eintritt einer auflösenden Bedingung - geendet hat, kann für die hier zu treffende Entscheidung dahingestellt bleiben. Denn der Kläger hat nach der Beendigung des Mietverhältnisses für die Dauer der Vorenthaltung des Besitzes an den Mieträumen durch den Beklagten - bis zur Räumung im August 1997 - Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzinses, § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wenn und soweit dieser infolge von Mängeln des Mietobjekts gemindert war, die bei Vertragsende noch vorlagen, ist der geminderte Betrag auch für die Höhe der Nutzungsentschädigung maßgeblich (vgl. BGH, Urteile vom 7. Dezember 1960 - VIII ZR 16/60 = LM § 557 BGB Nr. 3 a = NJW 1961, 916; vom 21. Februar 1990 - VIII ZR 116/89 = NJW-RR 1990, 884; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl. § 557 Rdn. 18). Eine Minderung des Mietzinses gemäß § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB erfaßte hiernach sowohl den vertraglich zu entrichtenden Mietbetrag nach

§ 535 Satz 2 BGB als auch die Nutzungsentschädigung nach § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichermaßen.

4. Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen für eine Minderung des Mietzinses als nicht erfüllt angenommen und dazu ausgeführt:

Der Beklagte habe eine Verpflichtung zur Mietzinszahlung mit der Begründung verneint, daß der Kläger grundlegende Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen nicht zur Verfügung gestellt habe; mangels dieser Einrichtungen hätten die gemieteten Räume lediglich als Lager genutzt werden können, was aber nicht Vertragsgegenstand gewesen sei. Hiermit habe der Beklagte jedenfalls eingeräumt, die Räume in dem streitigen Zeitraum genutzt zu haben. Die Art und Weise einer Nutzung gemieteter Flächen liege grundsätzlich in der Hand des Nutzers, so daß schon die Tatsache der Nutzung als solche die Verpflichtung zur Entrichtung des vereinbarten Entgelts rechtfertige.

Im übrigen berufe sich der Beklagte ohne Erfolg darauf, daß die vertragsgemäße Nutzung nicht möglich gewesen sei. So sei sein Vortrag zur Nichtbenutzbarkeit der Räume unpräzise und, insbesondere unter Beachtung des vorgelegten vorprozessualen Schriftwechsels der Parteien, in sich widersprüchlich. Schon die über drei Jahre dauernde Nutzung spreche gegen die vom Beklagten behauptete gänzliche Unbrauchbarkeit des Objekts. Letztlich könne dies aber dahingestellt bleiben. Denn dem Beklagten sei jedenfalls nach § 539 BGB die Berufung auf etwaige Mängel verwehrt. Nach seinem eigenen Vorbringen hätten die Mängel bereits vor Abschluß des Mietvertrages bestanden. Gleichwohl enthalte der Vertrag hierzu keine Regelung. Daraus sei - angesichts der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer schriftlichen Vertragsurkunde - zu schließen, daß die Parteien nichts Verbindliches über die Ausführung bestimmter Arbeiten an dem Mietobjekt vereinbart hätten.

Darüber hinaus habe der Beklagte bei Übernahme der Mieträume in Kenntnis der Mängel keinen Vorbehalt erklärt, sondern die Räume, wie gesehen, übernommen (§ 6 des Vertrages). Damit habe er den ordnungsgemäßen Zustand anerkannt und könne sich nicht nachträglich auf angeblich bereits von Anfang an vorliegende, die Tauglichkeit der Mietsache ausschließende Mängel berufen.

5. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Revision rügt ihnen gegenüber zu Recht, daß das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft eine Beweiserhebung über die von dem Beklagten behaupteten Mängel der Mieträume und die behauptete Zusicherung des Klägers zu ihrer Beseitigung unterlassen habe.

a) Der Beklagte hat sowohl in erster als auch in zweiter Instanz substantiiert - und in den wesentlichen Punkten weder widersprüchlich noch insoweit unpräzise - erhebliche Mängel der Strom-, Wärme- und Wasserversorgung dargelegt und dazu im einzelnen ausgeführt: Im Zuge der Renovierungsarbeiten des Gesamtobjekts seien im Erdgeschoß sämtliche Elektrozuleitungen - mit Ausnahme eines 16 Ampère-Anschlusses in der Form eines alten vom Erdgeschoß zum Obergeschoß führenden Stromkabels - gekappt worden, so daß das Obergeschoß über keinerlei sonstige Stromzufuhr verfügt habe. Die alte Heizungsanlage sei herausgerissen, und es seien nur zum Teil neue Heizkörper angebracht worden; in vier der gemieteten Räume hätten die Heizkörper überhaupt gefehlt, die übrigen seien zwar installiert, aber nicht komplett angeschlossen gewesen. Entsprechendes gelte für die Wasser- bzw. Sanitärinstallationen. Hier seien zwar zum Teil Rohrleitungen zum Obergeschoß vorhanden gewesen, es hätten aber noch der Wasseranschluß und die Installation der Waschbecken und Toiletten gefehlt.

Insgesamt habe es damit in den gemieteten Räumen an der notwendigen Grundversorgung mit Strom, Wärme und Wasser gefehlt. So habe er, der Beklagte, Elektroenergie nur in der Größenordnung von etwa zwei Kilowatt entnehmen können; diese Leistung sei für die Zwecke seines Medienzentrums völlig unzureichend gewesen, wie dem Kläger aus den Vertragsverhandlungen und einer speziell angefertigten Bedarfsanmeldung für die notwendigen Elektroinstallationen in dem Medienbereich (vgl. Anlage B I zum Schriftsatz vom 12. Januar 1998) bekannt gewesen sei. Als er, der Beklagte, unter Berufung auf die gerügten Mängel zeitweise die Mietzinszahlungen eingestellt habe, habe der Kläger zudem die einzige vorhandene Stromzuführung abgestellt. Eine Beheizung der gemieteten Räume sei zu keinem Zeitpunkt möglich gewesen. Wasser habe nur aus einem zum Restaurant im Erdgeschoß gehörenden WC-Raum entnommen werden können.

Sämtliche aufgezeigten Mängel seien bereits vor Abschluß des Mietvertrages erörtert worden. Dabei habe die Vertreterin des Klägers ausdrücklich zugesichert, der Kläger werde - nach Durchführung der größten Renovierungsarbeiten durch den Beklagten - die Stromversorgung, die abschließende Heizungsinstallation und die Wasserzuleitung zum Obergeschoß veranlassen und die begonnene Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen zu Ende führen (vgl. Schriftsätze vom 11. Juli 1997, GA 45 ff. und vom 12. Januar 1998, GA 124 ff. sowie vom 26. August 1997, GA 77, vom 12. Januar 1998, GA 125, 126 und vom 17. Juni 1998, GA 190).

Diesen Beweisangeboten war, da der Kläger den entsprechenden Vortrag des Beklagten insgesamt bestritten hatte, im einzelnen nachzugehen.

b) Das Fehlen ausreichender Leitungen für den Bezug von Elektrizität bedeutet ebenso wie das Fehlen ausreichender Wärme- und Wasserversor-

gung grundsätzlich einen Mangel gemieteter Räume, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind (vgl. Stornel, Mietrecht 3. Aufl. II Rdn. 75 und Rdn. 517, jew. m.w.N.), wobei im vorliegenden Fall die behauptete unzureichende Stromversorgung wegen der von dem Beklagten beabsichtigten Nutzung der Mieträume als Medienzentrum in besonderem Maße als Mangel ins Gewicht gefallen sein dürfte. Die von dem Beklagten gerügten Mängel waren mithin generell geeignet, eine Minderung des vereinbarten Mietzinses in dem Umfang (und für die Dauer) zu rechtfertigen, in dem die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume durch sie beeinträchtigt war (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. Senatsurteil vom 27. Februar 1991 - XII ZR 47/90 = BGHR BGB § 537 Abs. 1 Mietzinsminderung 1 m.w.N.).

Der Beklagte hat insoweit zwar eine vollständige Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts für den vertraglich vereinbarten Zweck behauptet. Da er die Mieträume aber gleichwohl bis zum 18. August 1997 genutzt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts unter Umständen nur teilweise eingeschränkt war. Den Umfang dieser Einschränkung und das sich daraus ergebende Maß der Minderung des Mietzinses hatte das Berufungsgericht durch Beweiserhebung, gegebenenfalls unter Heranziehung eines Sachverständigen, zu ermitteln, um beurteilen zu können, ob und in welcher (Teil-)Höhe die Zahlungsklage auf rückständigen Mietzins begründet oder unbegründet war.

c) Soweit das Berufungsgericht eine nähere Auseinandersetzung mit den von dem Beklagten dargelegten Mängeln einschließlich einer Beweiserhebung hierüber unter Bezugnahme auf § 539 BGB unterlassen hat, ist dies von Rechtsirrtum beeinflusst. § 539 BGB steht der Berufung des Beklagten auf die geltend gemachten Mängel bei der von ihm behaupteten Sachlage nicht entgegen.

gen. Denn der Mieter verliert trotz Kenntnis von Mängeln der Mietsache bei oder nach dem Vertragsschluß die Rechte aus § 538 BGB dann nicht, wenn der Vermieter ihm auf sein Verlangen Abhilfe zugesagt hat. In einem solchen Fall trifft die dem Gewährleistungsausschluß nach § 539 BGB zugrundeliegende Erwägung nicht zu, der Mieter gebe sich mit dem mangelhaften Zustand des Mietobjekts zufrieden. Es widerspräche daher dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn sich der Vermieter seiner ausdrücklich übernommenen Verpflichtung zur Beseitigung eines Mangels durch Berufung auf die Kenntnis des Mieters von dem Mangel entziehen könnte (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1976 - VIII ZR 113/74 = WM 1976, 385, 387; Senatsurteil vom 18. Juni 1997 - XII ZR 63/95 = NJW 1997, 2674, 2675; Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. III B Rdn. 1404; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl. Rdn. 321).

Aus diesem Grund greift entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit einer Vertragsurkunde hier ebensowenig ein, wie die Bestimmung in § 6 Satz 1 des Mietvertrages einer Minderung des Mietzinses aufgrund der gerügten Mängel entgegensteht. Auch wenn die Parteien keinen ausdrücklichen Vorbehalt hinsichtlich der zugesagten und vereinbarten Mängelbeseitigung in den Vertrag aufgenommen haben, enthält dieser doch andererseits, wie die Revision zu Recht geltend macht, keine Schriftformklausel und auch keinen Hinweis darauf, daß mündliche Nebenabreden nicht getroffen worden seien. Der Vortrag des Beklagten über die ihm von der Vertreterin des Klägers erteilte Zusicherung der Mängelbeseitigung war daher rechtlich erheblich und bedurfte der Klärung durch die von dem Beklagten beantragte Beweiserhebung.

Da diese bisher unterblieben ist, kann das Berufungsurteil im Umfang der Anfechtung nicht bestehenbleiben. Der Rechtsstreit ist vielmehr zur weiteren Tatsachenfeststellung und zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Weber-Monecke

Wagenitz