

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 86 Abs. 1 Nr. 3, 95, 96

- a) Zum Umfang der bei der Enteignung eines Mietrechts zu leistenden Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG),
- b) Steht fest, daß der Mieter auch ohne die Enteignungsmaßnahme die Mietsache - wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt - hätte räumen müssen, so beschränkt sich die nach § 96 Abs. 1 Nr. 1, 3 BBauG zu leistende Entschädigung grundsätzlich auf den Zwischenzins der dadurch erforderlich gewordenen Aufwendungen.

BGH, Urt. v. 15. November 1971 - III ZR 162/69 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 162/69

URTEIL

Verkündet am

15. November 1971
Groß, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Entziehung des Mietrechts an einem Laden
nebst Keller auf dem Grundstück B[REDACTED]-S[REDACTED],
Sch[REDACTED]straße [REDACTED],

Beteiligte:

1. B[REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin für
das gerichtliche Verfahren und Revisionsführerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. Kaufmann Wilhelm Q[REDACTED], M[REDACTED]-G[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED],

Mieter, Antragsteller für das gerichtliche Ver-
fahren und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

3. Baulandbeschaffungsamt B[REDACTED],

Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1971 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Enteignungsbegünstigten wird das Schlußurteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts in Berlin vom 20. Juni 1969 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Enteignungsentschädigung auf mehr als 12.500 DM festgesetzt ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beteiligte zu 2) (im folgenden: der Mieter) mietete im September 1959 in dem Anwesen B- -S- , Sch- -straße , einen rund 34 qm großen Gewerberaum mit Nebenräumen, in dem in der Folgezeit die Firma K- -Q- - oHG, deren Mitinhaber der Mieter ist, einen Laden eröffnete. Das Mietverhältnis sollte bis zum 30. September 1969 dauern und sich, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt würde, jeweils um ein



Jahr verlängern. Der Mietzins war auf monatlich 600 DM festgelegt.

Die Beteiligten zu 1) (im folgenden: die Stadt) beansprucht das Grundstück Sch...straße 16 für den Ausbau des innerstädtischen Straßennetzes. Im Februar 1965 erwarb sie im Kaufwege das Eigentum an dem Mietgrundstück. Da der Mieter nicht bereit war, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden, beantragte sie im Juni 1966, das Mietrecht zu enteignen.

Die Enteignungsbehörde hat mit Beschluß vom 22. Februar 1967 das Mietrecht enteignet und die hierfür an den Mieter zu leistende Entschädigung auf 55.620 DM zuzüglich der bei der Verlagerung des Geschäfts anfallenden Umzugskosten festgesetzt. Außerdem hat die Behörde die Stadt in den vorzeitigen Besitz der Mieträume eingewiesen und sie verpflichtet, unter näher bestimmten Voraussetzungen eine Besitzeinweisungsentschädigung von monatlich 7.883 DM zu zahlen. Diesen Beschluß haben beide Beteiligten im gerichtlichen Verfahren angefochten. Die Baulandkammer des Landgerichts hat auf Antrag des Mieters den Beschluß der Enteignungsbehörde mit Ausnahme der Kostenentscheidung aufgehoben und den Antrag der Stadt auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Der Baulandsenat des Kammergerichts hat mit rechtskräftig gewordenem Teilurteil vom 2. Februar 1968 den Antrag des Mieters, soweit er sich gegen die vorzeitige Besitzeinweisung und die Festsetzung der Besitzeinweisungsentschädigung richtete, mit der Maßgabe zurückgewiesen,

daß die vorzeitige Besitzeinweisung am 15. März 1968 wirksam werde und der Mieter das Mietobjekt spätestens zu diesem Zeitpunkt zu räumen habe.

Die Stadt hat sich am 15. März 1968 gegen den Willen des Mieters in den Besitz der Mieträume gesetzt und in der Folge das Anwesen Sch[redacted]straße [redacted] abbrechen lassen. Der Mieter hat für die Zeit vom 1. September 1968 bis 31. Dezember 1969 (mit Aussicht auf Verlängerung des Mietvertrages) am Ku[redacted] einen rund 39 qm großen Ladenraum mit Nebenraum zu einer Monatsmiete von 1.650 DM gemietet und dafür an den Vermieter eine Abstandssumme von 24.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer entrichtet. In den neuen Mieträumen führt die Firma K[redacted]-Q[redacted]oHG ihren Gewerbebetrieb fort.

Das Berufungsgericht hat die Enteignungsentschädigung auf 57.166 DM festgesetzt und im übrigen die Anträge der Stadt und des Mieters auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit der Revision begehrt die Stadt die Herabsetzung der zu leistenden Entschädigung auf 12.500 DM. Der Mieter bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Bemessung der Entschädigung ausgeführt: Die Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BBauG) habe der Abstandssumme zu entsprechen,

die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der weichende Mieter von dem neuen Mieter für die Aufgabe seiner Rechte zu dessen Gunsten erhalte. Die Höhe dieser Abstandssumme sei zwar unterschiedlich und werde von mehreren Faktoren - Lage, Größe, Ausstattung der Räume, Dauer des Mietrechts, Höhe des Mietzinses, Branche des Interessenten - beeinflusst. Innerhalb der dadurch bedingten Schwankungsbreite hätten sich jedoch für geschäftlich interessante Mieträume gewisse Erfahrungswerte herausgebildet, von denen hier ausgegangen werden könne. Maßgebender Zeitpunkt für die Berechnung des Verkehrswertes des Mietrechts sei hier der Tag der Entscheidung der Enteignungsbehörde. Weil das Mietverhältnis von der Stadt als Hauseigentümerin nicht über den 30. September 1969 hinaus verlängert worden wäre, komme es auf die Abstandssumme an, die ein Interessent am 22. Februar 1967 für seinen Eintritt in einen noch rund 31 Monate laufenden Mietvertrag bezahlt haben würde. Dieser Betrag sei auf 24.000 DM zu schätzen. Er stehe jedoch dem Mieter nicht in voller Höhe zu, weil dieser den Besitz am Mietobjekt noch bis zum 14. März 1968 innegehabt habe. Für die noch verbleibende restliche Vertragsdauer von 18 1/2 Monaten (15. März 1968 bis 30. September 1969) sei der Verkehrswert des Mietrechts auf 15.000 DM zu veranschlagen. Darüber hinaus sei der Mieter auch für die durch die Entziehung des Mietrechts verursachten sonstigen Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) zu entschädigen. In diesem Zusammenhang könne außer Betracht bleiben, daß solche Nachteile die K[REDACTED]-Q[REDACTED] oHG betroffen hätten, die nicht Vertragspartei des Mietvertrages gewesen sei. Unstreitig sei nämlich durch die Enteignung letzten

Endes allein der Mieter geschädigt, so daß ihm für alle diese Vermögensnachteile ein Ausgleich gebühre.

Die Miete für den Laden in der Sch[redacted]straße sei mit rund 17 DM je qm Ladenraum außerordentlich niedrig gewesen. Da der Mieter für den Ersatzraum nunmehr 40 DM je qm aufbringen müsse, habe er Anspruch auf Entschädigung in Höhe der Mietdifferenz bis zum Zeitpunkt des Auslaufens des früheren Mietverhältnisses (10.166 DM). Weiter sei er für einen zweimonatigen Ertragsausfall im Gewerbebetrieb zu entschädigen, der sich, weil er in den umsatzstarken Monaten erfolgt sei, auf 16.000 DM belaufe. An Verlegungskosten (insgesamt 10.000 DM) seien dem Mieter zuzubilligen: 1.000 DM für die Anpassung der alten Möbel an die Erfordernisse des neuen Ladens, 1.000 DM für den Ersatz der Beleuchtungsanlage, 500 DM für einen neuen Fußbodenbelag, 1.000 DM für das Anbringen einer neuen Leuchtreklame, 2.000 DM für das Herrichten einer neuen Fassade und die Einrichtung des Schaufensters einschließlich der Schaufensterbeleuchtung, sowie 2.500 DM für die durchzuführenden Malerarbeiten. Die Höhe der zu ersetzenden Umzugskosten belaufe sich auf 500 DM. Erstattungsfähig seien weiter die dem Mieter aus Anlaß der Geschäftsverlegung entstandenen Reisekosten in Höhe von 1.500 DM.

Der Mieter habe in dem neuen Ladengeschäft eine Anlaufzeit in Kauf nehmen müssen, in der eine Ertragsminderung eingetreten sei. Bei einem Krawattengeschäft mit vorwiegend Laufkundschaft sei diese Einführungszeit

auf drei Monate zu beschränken. Der Höhe nach belaufe sich der dadurch eingetretene Gewinnentgang auf insgesamt 6.000 DM.

Die Revision rügt die Verletzung sachlichen Rechts und prozessualer Normen. Sie macht vor allem geltend, das Berufungsgericht habe nicht hinreichend beachtet, daß der Mietvertrag im Laden Sch[]straße ohnehin am 30. September 1969 ausgelaufen wäre. Berücksichtige man, daß der Mieter zu diesem Zeitpunkt das Ladengeschäft hätte verlegen und die damit verbundenen Unkosten auf sich nehmen müssen, so stehe ihm als angemessene Entschädigung lediglich ein der zeitigeren Aufwendung dieses Kapitals entsprechender Zinsbetrag zu.

II.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß das Recht des Mieters zu den in § 86 Abs. 1 Nr. 3 BBauG genannten, gesondert entziehbaren Besitzrechten gehört (Urteil des Senats vom 11. Mai 1967 - III ZR 21/66 = WM 1967, 866), deren Enteignung zu einer nach Maßgabe der §§ 95, 96 BBauG festzusetzenden Entschädigung führen kann (vgl. BGH NJW 1967, 1085; JR 1969, 259, 260 = LM GG Art. 14 Bb Nr. 41). Das in dem vorzeitigen Entzug einer vertraglich gesicherten und rechtlich geschützten Nutzungsmöglichkeit liegende Sonderopfer bestimmt sich bei solchen vorübergehenden Nutzungsrechten nach dem Umfang dessen, was der Mieter "von seinem Recht hat abgeben müssen" (BGH NJW 1967, 1085, 1086). Die Stärke dieser Rechtsposition wird rechtlich dadurch be-

stimmt und begrenzt, daß das Mietverhältnis - sofern nicht besondere gesetzliche Schutzvorschriften eingreifen - unter Wahrung der gesetzlichen oder vertraglichen Frist gekündigt werden kann, ohne daß besondere sachliche Voraussetzungen für die Ausübung des Kündigungsrechts durch den Vermieter vorzuliegen brauchen (BGHZ 50, 284, 289).

In Anwendung dieser Grundsätze kann der Mieter vorliegend nur nach der Stärke der Rechtsposition entschädigt werden, die ihm ein "bis zum 30. September 1969 laufender Mietvertrag" gewährte. Die Stadt hat das Grundstück im Kaufwege zu Eigentum erworben und ist dadurch in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten (§ 571 Abs. 1 BGB). Dies würde auch dann gelten, wenn der frühere Eigentümer das Grundstück zur Abwendung einer sonst drohenden Enteignung veräußert hätte (BGHZ 50, 284, 287). Es ist danach für den Umfang der zu leistenden Entschädigung zu beachten, daß die Stadt nicht bereit war, den Mietvertrag über den 30. September 1969 hinaus fortzusetzen, daß also der Mieter zu einem 18 1/2 Monate nach dem tatsächlichen Entzug des Besitzes liegenden Zeitpunkt ohne Aussicht auf Mieterschutz (vgl. das Berliner Geschäftsraum-Mietengesetz in der Fassung des Einführungsgesetzes vom 10. Januar 1961 - GVBl S. 161 iVm BGBI I S. 13 -; s. dazu bereits BGHZ 50, 284) die Mieträume ohnehin hätte aufgeben müssen, ohne hierfür eine Enteignungsentschädigung beanspruchen zu können (vgl. BGH JR 1969, 259). Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht die sich aus dieser Bewertung der mietvertrag-

lichen Position für die Bemessung der Entschädigung ergebenden Folgerungen nicht in dem erforderlichen Umfang gezogen hat.

III.

1. a) Die dem Mieter gemäß § 95 BBauG zustehende Entschädigung für den Rechtsverlust, die nach dem Verkehrswert (§ 141 Abs. 2 BBauG) des entzogenen Mietrechts zu bemessen ist, kann hier nicht, wie das Berufungsgericht es tut, mit der Abstandssumme gleichgesetzt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der weichende Mieter für die Aufgabe seiner Rechte von einem Nachfolger erhält. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem maßgeblichen Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Enteignungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 141 Abs. 2 BBauG). Die von dem Berufungsgericht für die Charakterisierung dieser Abstandssumme angegebenen wertbildenden Faktoren weisen indes nicht alle die Merkmale der hier festzulegenden Substanzentschädigung auf (vgl. Urteil des Senats vom 29. März 1971 - III ZR 108/67 = WM 1971, 829). Wie der Sachverständige Brandel, auf dessen Gutachten das Berufungsurteil wegen der Einzelheiten verweist, ausgeführt hat, kommt es für die Höhe des Abstandspreises in der Regel darauf an, ob der - vorzeitig aufgegebene - Geschäftsraum modern ausgebaut ist. Die Umgestaltung eines in einem älteren Hause geführten Ladens in einen

solchen mit modernem Gesicht und Innenraum pflegt in der Regel mit recht hohen Kosten verknüpft zu sein. Diese sind nach den Darlegungen des Sachverständigen üblicherweise von dem Mieter aufzubringen und dieser "will selbstverständlich, sofern er den Laden abgibt, nicht nur sie ersetzt wissen, sondern auch einen entsprechenden Betrag für die Aufgabe seiner Existenz erzielen, der je nach den Umständen recht unterschiedlich sein kann". Schon dies macht deutlich, daß die Höhe der so bestimmten Abstandssumme nicht nur durch Wertvorstellungen beeinflusst wird, die den Umfang des Rechtsverlustes nach einem rein objektiven Maßstab bestimmen, also den Wert des Mietrechts "für jedermann" festlegen (vgl. BGH NJW 1967, 1085, 1086). Durch eine Ausrichtung der für den Rechtsverlust zu leistenden Entschädigung auf eine Abstandssumme der festgestellten Art wird bei der Bewertung entzogener Mietrechte auch der Grundsatz verletzt, daß der Entzug eines Mietrechts einer Enteignung des in den Mieträumen geführten Gewerbebetriebs nicht gleichgesetzt werden kann. Enthält nämlich die Abstandssumme in solchen Fällen einen "entsprechenden Betrag für die Aufgabe der Existenz" des Vermieters, so würde dem von der Enteignungsmaßnahme betroffenen Mieter bei der Bewertung des entzogenen Mietrechts ein Rechnungsposten zugebilligt, der sich (auch) am Reinertrag des in den Mieträumen betriebenen Gewerbes orientiert und damit einen Bereich erfaßt, der über den durch vorzeitige Aufgabe des Nutzungsrechts erlittenen Substanzverlust hinausgreift (BGH aaO). Andererseits müssen dem Wert des Mietrechts "für jedermann" wertbildende Faktoren zugerechnet werden, die das

Berufungsgericht an anderer Stelle gesondert bewertet und als Entschädigung zuspricht: Die für den Laden in der Schloßstraße zu entrichtende Miete war, gemessen am allgemeinen Preisniveau, außerordentlich niedrig. Der dem Mieter durch die Enteignung auferlegte Nachteil, für die restliche Vertragsdauer für einen vergleichbaren neuen Geschäftsraum einen höheren Mietzins entrichten zu müssen, ist in die Entschädigung für den Rechtsverlust einzubeziehen (BGH aaO). Dasselbe gilt für das vorzeitige Wertloswerden der vom Mieter bereitgestellten Laden-ausstattung.

Die Abstandssumme, die das Berufungsgericht für die nach § 95 BBauG zu bestimmende Entschädigung für maßgeblich erachtet hat, ist hiernach nicht geeignet, den auf den Rechtsverlust entfallenden Teil der Entschädigung verbindlich abzugrenzen. Bei diesem Ergebnis der revisionsrechtlichen Prüfung kann offen bleiben, ob das Berufungsgericht bei der Bestimmung der Höhe dieser Abstandssumme möglicherweise verfahrensrechtliche Vorschriften verletzt hat.

b) Entgegen § 93 Abs. 4 Satz 1 BBauG ist für die Ermittlung des Verkehrswertes des Mietrechts nicht auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag, sondern auf den Zeitpunkt abzustellen, an dem der Mieter tatsächlich den Besitz verloren hat. Der Senat hat zwar für den Anwendungsbereich des Preußischen Enteignungsgesetzes ausgesprochen, daß für die Bemessung der Entschädigung der

Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung maßgebend ist, wenn die tatsächliche Einwirkung erst nach der administrativen Festsetzung erfolgt (BGH LM PrEnteigG Nr. 5; vgl. auch BGHZ 12, 357, 374, 375). Diese Betrachtung ist indessen nicht auf Nutzungsrechte anwendbar, die ihren wirtschaftlichen Gehalt aus der Ausübung des tatsächlichen Besitzes beziehen. Hier führt erst der Verlust des Besitzes (nach ausgesprochener Enteignung, vgl. Urteil des Senats vom 11. Mai 1967 - III ZR 21/66 - S. 8) zum Untergang des Besitzrechts (BGHZ 26, 248, 250). Erst hierdurch wird der Umfang des von dem enteigneten Mieter gebrachten Opfers abgesteckt, soweit es sich um die Feststellung handelt, welche rechtlich geschützte Stellung der Mieter im Einzelfall hatte. Nach diesem Grundsatz ist jedenfalls im gerichtlichen Verfahren die Bewertung vorzunehmen, wenn feststeht, in welchem Zeitpunkt der Mieter den Besitz verloren hat.

c) Die Berechtigung des Mieters, Entschädigung für den Substanzverlust zu verlangen, kann andererseits nicht, wie die Revision meint, grundsätzlich deshalb verneint werden, weil der Mieter das Mietobjekt auch ohne die Enteignung zu einem späteren Zeitpunkt ohnehin hätte räumen müssen. Insoweit handelt es sich nicht darum, daß dem Mieter Aufwendungen erwachsen sind, die er bei der Anmietung eines anderen Geschäftslokals auch ohne die Enteignung - wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt - hätte machen müssen. Hier geht es vielmehr um die Entschädigung für den Entzug einer Rechtsposition, die der Mieter ohne vorzeitige Enteignung noch 18 1/2 Monate hätte nutzen können.

2. Soweit das Berufungsgericht dem Mieter - unter Berücksichtigung seiner Stellung in der K[REDACTED]-G[REDACTED] oHG - eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 96 BBauG) zuerkannt hat, weist die Revision zutreffend darauf hin, daß der Aufwand, der erforderlich war, um das Ersatzgrundstück so herzurichten, daß es in der gleichen Weise genutzt werden konnte wie das frühere (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, vgl. dazu u.a. BGH NJW 1966, 493, 495), zu wesentlichen Teilen nur insoweit eine zu entschädigende Folge der Enteignung ist, als er vorzeitig (18 1/2 Monate vor dem Vertragsende) entstanden ist.

a) Nachdem die Stadt das Eigentum an dem Mietgrundstück erworben hatte, stand fest, daß der Mieter das Grundstück zum 30. September 1969 räumen mußte. Auch ohne die vorzeitige Enteignung des Mietrechts hätte der Mieter daher zu dem genannten Termin ausziehen und das Ladengeschäft verlegen müssen. Für Kosten dieser Art, die der Mieter ohnehin bei Ablauf des Mietvertrages aufzuwenden hätte, kann er eine Kapitalentschädigung, wie sie ihm das Berufungsgericht zuerkannt hat, nicht verlangen (Urteil des Senats vom 11. Mai 1959 - III ZR 18/58 = LM GG Art. 14 Ch Nr. 16). Soweit die durch die Enteignung verursachten Nachteile darin bestehen, daß diese Aufwendungen vorzeitig angefallen sind, beschränkt sich die Entschädigung darauf, dem Mieter bis zur Beendigung des Mietvertrages den Zwischenzins der Aufwendungen für die Verlegung des Ladens einschließlich der Umzugskosten und die Herrichtung des neuen Mietobjekts zu erstatten (RG Recht 1914 Sp. 338; zust. Meyer/

Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum, 5. Auflage, § 11 PrEnteigG Anm. 1). Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Mieter könne auch insoweit Kapitalentschädigung fordern, weil er nicht gehindert gewesen sei, einen anderen Ladenraum nur für die restliche Vertragsdauer zu mieten, wenn er einen längerfristigen Mietvertrag über einen ihm günstig erscheinenden Raum nicht oder doch zunächst nicht abschließen könne, läßt sich schon mit der im Urteil enthaltenen Feststellung nicht in Einklang bringen, der Ersatzmietvertrag sei "mit der Aussicht auf Verlängerung" geschlossen worden. Im übrigen könnten solche Mehrkosten nur dann und nur insoweit zu erstatten sein, als sie sachgemäß erforderlich wären und sich in einem angemessenen billigen Rahmen hielten. Es ist also darauf abzustellen, welche Nachteile und Kosten entstanden wären, wenn der Betroffene alle diejenigen Maßnahmen (sogleich) ergriffen hätte, die ein verständiger Mieter in der gegebenen Lage vernünftigerweise getroffen haben würde (BGH NJW 1966, 493, 496/497). Das Berufungsurteil enthält nicht die Feststellung, daß bei Anlegung dieses Maßstabes die für die Anmietung eines Ersatzladenlokals und die Verlegung des Geschäfts in diese Räume entstandenen Kosten erforderlich gewesen sind.

b) Für die nachfolgenden Entschädigungspositionen kommt nach dem bisher festgestellten Sachverhalt, abweichend vom Berufungsurteil, deshalb nur eine Entschädigung in Höhe des Zwischenzinses in Betracht: Anpassung der alten Möbel an die Verhältnisse im neuen Laden; Kosten einer neuen Beleuchtungsanlage, des Fuß-

bodenbelags, der Leuchtreklame, der Fassade, der Schau-
fenstereinrichtung und der Malerarbeiten. Die Umzugs-
kosten und die anlässlich der Geschäftsverlegung ent-
standenen Reisekosten fallen ebenfalls in diese Kosten-
gruppe. Eine weitergehende Erstattung dieser Aufwendungen
wäre nur möglich, wenn der zwangsweise Entzug des Miet-
rechts besondere Reisekosten verursacht hat (soweit sie
von den Reisekosten der Partei als Teil der Prozeßkosten
getrennt werden können), die bei einem vertragsgemäßen
Auslaufen des Mietverhältnisses nicht oder jedenfalls
nicht in diesem Umfang erwachsen wären. Dahingehende
tatsächliche Feststellungen enthält das Berufungsurteil
nicht.

Die vom Berufungsgericht zuerkannte Entschädigung
wegen Ertragsausfalls in der Zeit vom 15. März bis
15. Mai 1968 ist ebenfalls eine Folge der erzwungenen
Geschäftsverlegung. Auch insoweit ist ein Vergleich
mit der Vermögenslage anzustellen, die bei einem nor-
malen Auslaufen des Mietvertrages bestanden hätte.
Eine Kapitalentschädigung kann hiernach nur insoweit
zuerkannt werden, als gerade die vorzeitige Entziehung
der Grundstücksnutzung zu besonderen Einnahmeausfällen
geführt hat. Dies wäre der Fall, wenn die Zwangsräumung
den Mieter - anders als bei einer Verlegung bei Ver-
tragsende - in besonders umsatzstarken Monaten be-
troffen hat oder wenn die Zeitspanne zwischen der Auf-
gabe des alten Ladens und dem Bezug des neuen trotz
verständiger Handlungsweise des Mieters nach Ausspruch
der Enteignung bei einer nicht vorzeitigen Beendigung
des Mietverhältnisses kürzer gewesen wäre. Hierüber

enthält das Berufungsurteil keine tatsächlichen Feststellungen. Soweit die vorzeitige Verlegung des Geschäfts Ertragsausfälle verursacht hat, die in derselben Größenordnung ohnehin 18 1/2 Monate später aufgetreten wären, muß sich der Mieter auch hier mit dem Zwischenzins begnügen.

Die Gewinneinbuße in der Anlaufzeit des neuen Geschäfts betrifft einen betrieblichen Ausfall, der nach dem bisher festgestellten Sachverhalt auch bei dem durch Enteignung nicht beeinflussten Ablauf des Mietvertrages eingetreten wäre. Wenn die erneute Prüfung nicht zu dem Ergebnis führt, daß die erzwungene vorzeitige Verlegung des Ladens größere Anlaufschwierigkeiten verursacht hat, als dies voraussichtlich bei einer auf den 30. September 1969 ausgerichteten betrieblichen Planung der Fall gewesen wäre, beschränkt sich die dem Mieter zustehende Entschädigung auch insoweit auf den Ausgleich des eingetretenen Zinsverlustes.

IV.

Das Berufungsurteil beruht in dem zur revisionsrechtlichen Nachprüfung gestellten Umfang auf fehlerhafter Anwendung sachlich-rechtlicher Entschädigungsgrundsätze. Insoweit bedarf die Sache der erneuten tatrichterlichen Würdigung.

Auf die Revision der Stadt ist deshalb das Berufungs-
urteil in dem begehrten sachlichen Umfang sowie im Kosten-
ausspruch aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzu-
verweisen.

Dr. Kreft

Keßler

Dr. Beyer

Dr. Krohn

Dr. Hußla