

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2234 066

GeschäftsraummietenG vom 25. Juni 1952, BGBI I 338; §§ 7a,
7b, 15

Zur Anwendung dieser Vorschriften.

BGH, Urt. v. 8. Juli 1963 - VIII ZR 118/62 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

VIII ZR 118/62

Verkündet
am 8. Juli 1963
Wüst,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) Wolfgang H [REDACTED],
- 2) Kunibert H [REDACTED],
- 3) Anneliese H [REDACTED], alle wohnhaft in I [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Revisionskläger und Anschluß-
revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Georg R [REDACTED], Lebensmittelhandel in F [REDACTED]/B [REDACTED],
W [REDACTED] Straße [REDACTED], Inhaber Kaufmann Manfred R [REDACTED],

Beklagte, Revisionsbeklagte und Anschluß-
revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Juli 1963 unter Mitwirkung der Bun-
desrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner
und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision und die Anschlußrevision wird das
Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürn-
berg vom 1. März 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens,
an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

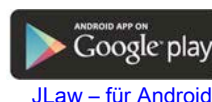
Tatbestand:

Am 30. Dezember 1937 mietete die Beklagte zwecks Einrichtung einer Filiale ihres Lebensmittelhandels von den Rechtsgängern der Kläger die Geschäftsräume im Erdgeschoss des Hauses I [REDACTED], L [REDACTED] -straße [REDACTED], mit einem Kellerraum. Als Monatsmiete wurde ein Betrag von 500 Reichsmark vereinbart, der sich vom 1. Januar 1941 an auf monatlich 475 Reichsmark ermäßigen sollte (§ 2). Der Vertrag wurde auf die Dauer von 5 Jahren bis zum 31. Dezember 1942 abgeschlossen (§ 1). Nach Ablauf der Vertragsdauer galt halbjährige Kündigung als vereinbart (§ 3). Der ursprüngliche Mietvertrag wurde am 1. Juni 1949 "unter Beibehaltung der gleichen Rechte und Pflichten" um fünf Jahre bis zum 31. Mai 1954 verlängert. Wegen 8 %iger Unkostenerhöhung wurde ab 1. Januar 1950 eine monatliche Miete von 540 DM gezahlt.

Die Kläger kündigten der Beklagten mit Schreiben vom 27. Oktober 1953 zum 31. Mai 1954. Die Beklagte weigerte sich zu räumen. Daraufhin erhoben die Kläger in einem Vorprozess (AG Ingolstadt C 262/54 = LG München II 1a S 485/55) Räumungsklage. Die Beklagte machte in diesem Verfahren geltend, die Kläger hätten frühestens zum 30. November 1954 kündigen können. Außerdem forderte sie einredeweise Kündigungswiderruf, da die Kündigung für sie erhebliche wirtschaftliche Nachteile bringe. Sie erklärte, sie weigere sich nicht, in eine angemessene ortsübliche Mieterhöhung von dem Zeitpunkt an einzuwilligen, zu dem die Kündigung wirksam sei. Durch Urteil des Amtsgerichts vom 29. Oktober 1955 wurde die Beklagte zur Räumung verurteilt. Ein Kündigungswiderrufsanspruch der Beklagten wurde wegen Eigenbedarfs der Kläger verneint. Im Berufungsverfahren erklärte sich die Beklagte auch weiterhin bereit, den angemessenen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Mietzins vom Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung an zu zahlen. In diesem Verfahren kündigten die Kläger vorsorglich am 1. Juni 1956 erneut zum nächstzulässigen Termin und beantragten hilfsweise, die Beklagte zu diesem Termin zur Räumung zu verurteilen. Durch Urteil vom 11. Dezember 1956, dessen Formel den Parteien am 18. Dezember 1956 an Verkündungsstatt zugestellt wurde, hob das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil auf, verurteilte jedoch die Beklagte zur Räumung zum 31. Dezember 1956 mit der Begründung, die Beklagte habe zwar einen Anspruch auf Widerruf der (ersten) Kündigung gehabt, sei aber nunmehr auf Grund der erneuten Kündigung der Kläger auf deren Hilfsantrag zur Herausgabe zu verurteilen. Der Beklagten wurde gleichzeitig eine Räumungsfrist bis zum 31. März 1957 bewilligt. Sie beantragte am 21. März 1957 Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Grund des § 7a GRMG. Daraufhin stellte das Amtsgericht durch Beschluß vom 22. März 1957 die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil bis zur Entscheidung über diesen Antrag einstweilen ein (Akten M 315/57 AG Ingolstadt). Durch den Parteien am 3. Juni 1957 zugestellten Beschluß vom 31. Mai 1957 lehnte es den Einstellungsantrag ab, weil die Voraussetzungen für eine Einstellung auf Grund des § 7a GRMG nicht gegeben seien. Die Beklagte räumte zum 30. Juni 1957.

Im gegenwärtigen Verfahren fordern die Kläger gestützt auf die Erklärungen der Beklagten im Räumungsprozess, sie weigere sich nicht, die ortsübliche Miete zu zahlen, und unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen verzögerter Räumung höhere Miet- oder Nutzungsentschädigungsbeträge für die Zeit vom 1. Dezember 1954 bis zur Räumung.

Sie klagten zunächst vor dem Amtsgericht Ingolstadt, das die Klage wegen örtlicher Unzuständigkeit des Ge-

richts abwies. Auf die Berufung der Kläger verwies das Landgericht München II den Rechtsstreit auf ihren Hilfsantrag an das örtlich und sachlich zuständige Landgericht Nürnberg-Fürth.

Vor diesem Gericht bezifferten die Kläger ihren Anspruch auf insgesamt 28 225,69 DM. Darauf beanspruchten sie Verzugszinsen in Höhe von 8 % jeweils von den Fälligkeitsterminen an.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte unter Abweisung der Mehrforderung der Klägerin zur Zahlung von 11 205,69 DM nebst 5 % Zinsen.

Beide Parteien legten Berufung ein. Die Beklagten beantragten vollständige Klagabweisung. Die Kläger forderten auf den ihnen vom Landgericht zugesprochenen Betrag noch weitere 3 % (insgesamt 8 %) Zinsen und über diesen Betrag hinaus weitere 15 910,43 DM nebst 8 % Zinsen von den verschiedenen Fälligkeitsterminen an.

Das Berufungsgericht wies die Berufung der Kläger zurück und änderte das landgerichtliche Urteil auf die Berufung der Beklagten teilweise ab. Es sprach den Klägern - unter Abweisung ihrer Klage im übrigen - 4 650,43 DM nebst 8 % Zinsen zu.

Die Kläger verfolgen mit ihrer Revision die von ihnen im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter. Die Beklagte erstrebt mit ihrer Anschlußrevision weiterhin vollständige Klagabweisung.

Beide Parteien beantragen, das Rechtsmittel der anderen Partei zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht hält im Gegensatz zum Landgericht weder eine unmittelbare noch eine entsprechende Anwendung des § 15 Abs. 2, 3 GRMG für möglich. Ihr stehe entgegen, daß es an einer rechtskräftigen Klagabweisung fehle und die Klägerin ihre (erste) Kündigung auch weder widerrufen habe noch rechtskräftig zum Widerruf verurteilt worden sei (§ 15 Abs. 2 GRMG) (BU 15, 16).

II. Für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis 3. Juni 1957 (Zustellung des den Einstellungsantrag der Beklagten ablehnenden Beschlusses des Amtsgerichts) bejaht das Berufungsgericht Ansprüche der Kläger aus § 7b GRMG auf eine höhere Entschädigung für die Räume und von da an bis zur Räumung zum 30. Juni 1957 aus § 557 Abs. 2 BGB. Es sieht auch als nachgewiesen an, daß die Kläger für diese Zeit einen monatlichen Mietzins von 1 500 DM = 9 000 DM (6 x 1 500 DM) hätten erzielen können. Darauf rechnet es die gezahlten 6 x 540 DM = 3 240 DM an, so daß 5 760 DM bleiben. Von dieser Summe zieht es die Kostengegenforderung der Beklagten in Höhe von 1 109,57 DM ab. Daraus ergibt sich der zugesprochene Betrag von 4 650,53 DM, auf den das Berufungsgericht den Klägern jeweils von Fälligkeit an 8 % Zinsen zuerkannt hat.

B.

I. Grund des Anspruchs.

1. Revision der Kläger

Ihr ist darin zu folgen, daß die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht schon den Grund des Anspruchs für eine erhöhte Mietzinsforderung der Klägerin für die Zeit vom 1. Dezember 1954 bis 31. Dezember 1956 verneint hat, einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhalten.

a) Das Berufungsgericht geht selbst ohne Rechtsirrtum davon aus (BU 15), daß die Beklagte in beiden Rechtszügen des Räumungsprozesses Erklärungen abgegeben hat, die als Einwilligung in eine angemessene Mieterhöhung (im Sinne von §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 4, 15 Abs. 3 GRMG) angesehen werden müssen. Diese Erklärungen bedurften, wie das Berufungsurteil ebenfalls rechtsirrtumsfrei ausführt, keiner Annahme durch die Kläger, so daß die Beklagte beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 GRMG nach § 15 Abs. 3 GRMG von dem Zeitpunkt an, in dem die Kündigung wirksam geworden ist (1. Dezember 1954), die erhöhte Miete zu zahlen verpflichtet ist (Urt. des erkennenden Senats vom 15. April 1958 - VIII ZR 161/57 - IM GRMG Nr. 6).

b) Rechtsirrtümlich verneint jedoch das Berufungsgericht die Anwendbarkeit von § 15 Abs. 3 in Verbindung mit § 15 Abs. 2 GRMG.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob eine entsprechende Anwendung dieser Bestimmungen entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts zulässig wäre; denn sie sind unmittelbar anwendbar.

aa) Die Kläger haben zwar weder als Vermieter ihre Kündigung widerrufen, noch sind sie rechtskräftig zum Widerruf verurteilt. Im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts ist jedoch ihre auf ihre (erste) Kündigung gestützte Räumungsklage auf Grund der von der Beklagten aus § 15 Abs. 1 GRMG erhobenen Einrede (Kündigungswiderruf wegen Bereiterklärung zu einer angemessenen Mieterhöhung) rechtskräftig abgewiesen worden. Das ergeben eindeutig die Gründe des landgerichtlichen Urteils im Räumungsprozess in Verbindung mit seinem Tatbestand. Dieses Gericht hat ausgeführt, die Beklagte habe in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt (S. 13), die Kläger könnten sich nicht auf Eigenbedarf berufen (S. 14, 15), somit sei die Beklagte zum Widerruf der Kündigung berechtigt (S. 15). Das Landgericht hat deshalb in diesem Prozeß nur auf den zweiten Hilfsantrag der Kläger (Tatbestand S. 8, Urteilsgründe S. 16) erkannt und die Beklagte dementsprechend zwar zur Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume an die Kläger, aber erst zum 31. Dezember 1956, verurteilt. Sind diese aber nur mit ihrem Zweiten Hilfsantrag durchgedrungen, so ergibt sich daraus, daß sie mit ihrem weitergehenden Hauptantrag (zur sofortigen Räumung auf Grund der ursprünglichen Kündigung) rechtskräftig abgewiesen worden sind (vergl. BGHZ 26, 295, 296). Gründe eines Urteils erwachsen zwar als solche nicht in Rechtskraft. Gegenstand und Umfang der Rechtskraft eines Urteils können und müssen aber durch Auslegung aus dem ganzen Urteil, d.h. auch aus Tatbestand und Entscheidungsgründen ermittelt werden (RGZ 33, 1, 4; 47, 366, 370; 97, 118, 124; BGHZ 2, 164; 26, 295, 296 mit Anm. von Gelhaar in LM ZPO § 546 Nr. 30). Es ist deshalb rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht meint, die Kläger könnten sich nicht auf die Gründe des landgerichtlichen Urteils im Räumungsverfahren berufen.

bb) Rechtlich verfehlt ist weiter die Auffassung des Berufungsgerichts, weil die Kläger im Ergebnis mit ihrer erneuten Kündigung und auf ihren Hilfsantrag ihr Ziel, Räumung und Herausgabe, erreicht hätten, könnten sie nicht zu ihrem Vorteil jetzt die im Gesetz festgelegten Folgen einer Klageabweisung oder einer Verurteilung zum Widerruf geltend machen.

Das ist eine unrichtige Betrachtungsweise. Nachdem der Gesetzgeber in weiterer Einschränkung des Mieterschutzes nunmehr Kündigungen bei Geschäftsräumen zuließ, denen eine Widerrufseinrede nicht mehr entgegengehalten werden konnte, durfte der Vermieter von dieser Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen, ohne der Rechte verlustig zu gehen, die ihm aus einem Kündigungswiderruf einer früheren Kündigung zustanden. Dafür ist es unerheblich, ob er die neue Kündigung noch während eines schwebenden Räumungsverfahrens aussprach und den sich aus dieser Kündigung ergebenden Räumungsanspruch in dieses Verfahren mit einem Hilfsantrag einführte oder ob er alsbald neu klagte. Der Mieter, der sich bereit erklärte, eine angemessen erhöhte Miete zu zahlen, um einen Kündigungswiderruf zu erreichen, und der im Ergebnis auch hiermit Erfolg hatte, bleibt an seine Erklärung auch noch gebunden, wenn sein Mietverhältnis schließlich doch zu einem frei kündbaren geworden ist.

Nach alledem ist das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gekommen ist, unhaltbar.

c) Als Schlußfolgerung ergibt sich für die Zeit bis zum 31. Dezember 1956, daß an die Stelle der bisherigen Miete von 540 DM vom 1. Dezember 1954 an nach § 15 Abs. 3 GRMG die ortsübliche Miete (§ 7 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 GRMG) als angemessen erhöhte Miete getreten ist. Daß sich die Kläger auch auf Eigenbedarf berufen haben, dessen Vorliegen das Landgericht im Räumungsprozess verneint hat (Urteil S. 13), ist unerheblich; denn sie haben auch geltend

gemacht, sie hätten bei anderweiter Vermietung eine (weit) höhere Miete erzielen können (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG). Nachdem keine der Parteien von der ihnen gegebenen Möglichkeit, im Räumungsprozess die geschuldete Miete feststellen zu lassen (§ 17 Abs. 1 GRMG), Gebrauch gemacht hat, muß sie im gegenwärtigen Verfahren ermittelt werden. Daß aber eine im Jahre 1937 vereinbarte Geschäftsraummiete, die nur einmal im Jahre 1950 wegen einer entsprechenden Erhöhung der Unkosten um 8 % von 500 DM auf 540 DM gesteigert ist, für die Zeit vom 1. Dezember 1954 an nicht mehr als angemessen angesehen werden kann, liegt auf der Hand.

2. Anschlußrevision der Beklagten.

Diese umfaßt die Zeit vom 1. Januar 1957 bis zum 30. Juni 1957.

Auch für diese Zeit muß die Beklagte mehr als 540 DM monatlich zahlen. Sie war auf Grund des am 18. Dezember 1956 mit der an Verkündungsstatt erfolgten Zustellung der Urteilsformel rechtskräftig gewordenen Urteils des Landgerichts München II im Räumungsprozess vom 11. (nicht 17.) Dezember 1956 zur Räumung verpflichtet. Mit der Räumung ist die Beklagte in Verzug gekommen, auch hat sie den Klägern die Mieträume vorenthalten.

a) Nach § 7b GRMG muß die Beklagte vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an mindestens die zur Zeit geschuldete angemessen erhöhte (ortsübliche) Miete zahlen; denn diese gilt gemäß § 15 Abs. 3 GRMG, wie schon das Landgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt hat, als die nunmehrige Vertragsmiete, die ein Vermieter nach § 557 Satz 1 BGB auf jeden Fall als Entschädigung für die Dauer der Vorent-

haltung der Mietsache verlangen kann. Durch § 7b GRMG ist nur die Geltendmachung eines weiteren Schadens gemäß § 557 Satz 2 BGB dahin eingeschränkt, eine solche Entschädigung könne der Vermieter nur insoweit verlangen, als sie "den Umständen nach billig erscheine".

b) Diese Einschränkung gilt hier jedoch nur bis zum Ablauf der Räumungsfrist, d.h. für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 1957. Sie ist zwar auch für den Fall vorgesehen (§ 7 b GRMG), daß die Vollstreckung nach § 7a GRMG eingestellt wird. Eine solche Einstellung liegt hier jedoch nicht vor. Die Beklagte hat zwar beim Amtsgericht einen Einstellungsantrag auf Grund des § 7a GRMG gestellt. Dieser Antrag ist jedoch vom Amtsgericht durch rechtskräftigen Beschluß vom 31. Mai 1957 abgelehnt worden. Dieses hatte zwar die Zwangsvollstreckung durch Beschluß vom 22. März 1959, aber nur auf Grund der §§ 766, 732 Abs. 2 ZPO "einstweilen bis zur Verbescheidung des Vollstreckungsschutzantrages" eingestellt. Auf diese Einstellung ist jedoch § 7b GRMG nicht anwendbar. § 7b GRMG sollte dem Räumungsschuldner, dessen wirtschaftliche Lebensgrundlage durch die Vollstreckung gefährdet ist (§ 7a GRMG), eine gewisse Erleichterung insofern bringen, als er nicht auf jeden Fall Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein sollte (Roquette, Die kleine Mietreform Bd. II, 1956, § 7b GRMG Anm. 4 S. 60). Das bedeutet aber noch nicht, daß ihm auch das Risiko für unbegründete auf § 7a GRMG gestützte Anträge abgenommen werden sollte, die zu einer einstweiligen Einstellung bis zur endgültigen Entscheidung darüber führten.

c) Für die Zeit vom 1. April bis 30. Juni 1957 gilt § 557 BGB unbeschränkt.

III. Der Grund des Anspruchs auf Zahlung eines höheren Monatsbetrages als 540 DM ist hiernach für den gesamten im Streit befindlichen Zeitraum zu bejahen. Daraus folgt, daß

die Revision der Kläger Erfolg haben muß, weil Klagabweisung für die Zeit vom 1. Dezember 1954 bis 31. Dezember 1956 nicht gerechtfertigt ist, und daß andererseits die Anschlußrevision ebenfalls nicht zur vollständigen Klagabweisung führen kann.

II. Zur Höhe des Anspruchs.

1. Von seinem Standpunkt aus gesehen brauchte das Berufungsgericht die angemessene ortsübliche Miete nicht festzustellen, weil es den Anspruch auf eine erhöhte Mietzahlung für die Zeit vom 1. Dezember 1954 bis 31. Dezember 1956 überhaupt, wenn auch rechtsirrig, verneint hat, und weil es die Entschädigung für die spätere Zeit nach Schadensersatzgrundsätzen ermittelt hat.

Es unterliegt nun zwar keinem Zweifel, daß die angemessene (ortsübliche) Miete, die auch für die Zeit nach dem 1. Januar 1957 maßgebend ist, soweit die Kläger keinen höheren Schaden nachweisen können oder soweit seine Zubilligung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 1957 nicht der Billigkeit entsprechen sollte, den Betrag von 540 DM übersteigt; denn eine seit 1938 nur um 8 % erhöhte Miete war in den Jahren seit 1954 sicher nicht mehr ortsüblich und angemessen. Zu einer abschließenden Entscheidung bedarf es jedoch weiterer Erörterungen tatsächlicher Art, die dem Revisionsgericht nicht möglich sind.

Die Ermittlung der ortsüblichen angemessenen Miete mußte daher dem Berufungsgericht überlassen werden.

2. Was die Höhe der vom Berufungsgericht für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis 30. Juni 1957 festgestellten "Entschädigung" anbelangt, so ist der Anschlußrevision darin zu folgen, daß deren Höhe im Ergebnis nicht rechtsirrtums-

frei begründet ist.

a) Wie oben bereits ausgeführt, kommt es für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis 31. März 1957 auch darauf an, ob eine Entschädigung, die über die bis zum 31. Dezember 1956 hinaus geschuldete Miete geht, "nach den Umständen billig" erscheint (§ 7b GRMG). Die Anschlußrevision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht diese Billigkeit nicht näher begründet hat.

b) Rechtsirrig ist dagegen die auf § 254 BGB gestützte Erwägung der Anschlußrevision, eine Forderung der Kläger auf Schadensersatz müsse deshalb scheitern, weil diese einen Schaden dadurch hätten abwenden können, daß sie die ihnen günstigen Angebote der Beklagten annahmen. Dazu führt diese Revision selbst aus, die Vorschläge der Beklagten seien davon ausgegangen, daß die Kläger bereit seien, mit der Beklagten einen neuen langfristigen Vertrag zu einem festen Mietzins abzuschließen. Da das in ihrem Ermessen stand, liegt auch in der Ablehnung des Angebotes der Beklagten durch die Kläger kein Mitverschulden im Sinne von § 254 BGB. In diesem Zusammenhang ist auch unerheblich, ob die Kläger für ihre Kündigung beachtliche Gründe hatten oder ob in der Person des Inhabers der Beklagten und auch sonst keine Umstände vorlagen, die dagegen sprachen, die Beklagte schließlich gegen eine erhöhte Miete weiter als Mieterin zu behalten. Anhaltspunkte für eine reine Schikane liegen nicht vor.

c) Der Anschlußrevision ist jedoch darin zu folgen, daß die Begründung des Berufungsgerichts dafür, die Kläger hätten auf jeden Fall bei freier Verfügung über ihre Geschäftsräume für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis 30. Juni 1957, einen Zeitraum, bei dem, wie oben ausgeführt, für die Zeit vom 1. Januar 1957 an einerseits und die vom 1. April 1957 an andererseits zu unterscheiden ist, einen monatlichen Mietzins von 1 500 DM bekommen können, auch

unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Gerichte bei der Schätzung eines Schadens nach § 287 ZPO weitgehend frei sind, den nach dieser Bestimmung zu stellenden Mindestanforderungen "einer Würdigung aller Umstände" nicht genügt.

aa) Die Beklagte hat zwar in ihrem Schreiben vom 7. Mai 1956, auf das vom Berufungsgericht verwiesen wird, den Klägern außer einer einmaligen "freiwilligen" Zahlung von 20 000 DM, die für die Vergangenheit gedacht gewesen ist, eine laufende Miete von monatlich 1 500 DM geboten, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß sie dafür einen zwanzigjährigen Mietvertrag erhielt. Die Anschlußrevision hebt außerdem zutreffend hervor, daß diese Miete vom Standpunkt der Beklagten aus gesehen auch das Entgelt dafür enthielt, daß ihr ein Umziehen, was mit höheren Kosten und dem Verlust ihrer einzigen, seit 1938 geführten Filiale in guter oder sogar bester Lage in I [REDACTED] verbunden war, erspart blieb. Daß die Beklagte, deren Angebot die Kläger abgelehnt haben, diese Miete zu zahlen sich bereit erklärte, bedeutet danach noch nicht ohne weiteres, daß auch andere Mietbewerber diesen Betrag als Miete bezahlt haben würden.

bb) Im Berufungsurteil wird zwar auch noch ganz allgemein von "im Hauptakt und in den Beilagen vorgelegten Belegen" gesprochen. Diese sind jedoch weder im einzelnen bezeichnet, noch näher gewürdigt. Es läßt sich deshalb nicht nachprüfen, woraus das Berufungsgericht seine Schlüsse gezogen hat. Es liegen allerdings vor ein Schreiben der Firma P [REDACTED] vom 2. März 1956 und ein solches der Firma T [REDACTED] vom 17. März 1954, woraus sich ergibt, daß diese Firmen sich damals für die Mieträume interessierten. In keinem der Schreiben ist aber ein bestimmter Mietpreis genannt. Der Bevollmächtigte der Kläger hat allerdings unter dem 11. März 1954 einen Aktenvermerk niedergelegt, nach dem der geschäftsführende Vorstand

der Firma T [REDACTED] sich an diesem Tage bereit erklärt haben soll, die Räume zwecks Einrichtung eines modernen Selbstbedienungsladens für 1 500 DM monatlich zu mieten. Das war aber nur eine bestrittene Parteibehauptung.

cc) Das Berufungsgericht hat auch, wie die Anschlußrevision mit Recht rügt, nicht zu den eingehenden Darlegungen der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 19. Dezember 1961 S. 4 ff Stellung genommen und dabei auch den Beweisantrag auf S. 4 dieses Schriftsatzes übergangen. Dort war dafür Beweis angetreten, die Firma P [REDACTED] habe am 14. Mai 1957 nicht nur erklärt, sie sei an den Räumen nicht mehr interessiert, sondern auch, sie habe niemals beabsichtigt, eine monatliche Miete von 1 500 DM zu zahlen (Zeuge Dr. Ba [REDACTED]). In den Akten M 315/57 AG Ingolstadt ist allerdings (zu 13/17) ein Schreiben dieser Firma vom 23. März 1954 überreicht, nach dem sie den Klägern damals für die Räume der Beklagten 1 400 DM bot. In diesem Zeitpunkt konnten die Kläger aber diese Räume nicht anderweit vermieten. Für den Schadensersatzanspruch kommt es aber darauf an, ob und zu welchem die ortsüblich angemessene Miete übersteigenden Betrag die Kläger die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses anderweit hätten vermieten können. Daß das für 1 500 DM hätte geschehen können, ist zwar möglich, aber nicht bewiesen. Dafür hätte allerdings der Mietpreis einen Anhalt geben können, den die Kläger für die Räume nach dem Auszug der Beklagten tatsächlich erzielt haben. Auch dieser Preis ist jedoch bislang nicht festgestellt, soweit ersichtlich, nicht einmal angegeben.

C.

Die vorstehenden Ausführungen ergeben, daß das Berufungsurteil mit der Begründung des Berufungsgerichts nicht zu halten ist, daß das Revisionsgericht aber wegen

der Höhe des Anspruchs auch nicht teilweise selbst durcherkennen kann, weil es dazu weiterer Erörterungen tatsächlicher Art bedarf.

Das Berufungsurteil mußte hiernach in vollem Umfange aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dabei erschien es angebracht, von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch zu machen. Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, weil sie von der Entscheidung in der Sache selbst abhängt.

Hinsichtlich der Kosten des Verfahrens vor dem unzuständigen Amtsgericht Ingolstadt ist zu bemerken, daß den Klägern nach § 276 Abs. 3 ZPO nur die durch die Anrufung dieses unzuständigen Gerichts erwachsenen Mehrkosten aufzuerlegen sind (Baumbach-Lauterbach, 26. Aufl. § 276 Anm. 4, Kosten III).

Dr. Gelhaar Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner Mormann