

2322 028

Für das Nachschlagewerk !
Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: MSchG § 4 Abs. 3

Rechtssatz: Wird das Mietverhältnis mit dem Mieter von zusammenhängenden Geschäfts- und Wohnräumen (Mischräumen) auf Grund von § 4 oder § 4 b MSchG aufgehoben, so kann dem Mieter nur für den Verlust der Geschäftsräume, nicht aber auch für den Verlust der Wohnräume eine Räumungsentschädigung zugebilligt werden.

Aktenzeichen: VIII ZR 280/56

Urt. des BGH vom 27. September 1957

Kammergericht

Verkündet
laut Protokoll
am 27. September 1957
Klett, Justizsekretär,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) des Kaufmanns Walter S [REDACTED]
- 2) seiner Ehefrau Grete S [REDACTED], geb. G [REDACTED]
beide wohnhaft in B [REDACTED] K [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger, Anschluß-
berufungsbeklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma R [REDACTED] C [REDACTED] Gesellschaft
mit beschränkter Haftung, vertreten durch ihre Ge-
schäftsführer Hermann F. und Philipp R [REDACTED] in
H [REDACTED], Abteilung Hausverwaltung B [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED] O [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 27. September 1957
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl,
Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Ur-
teil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts
vom 12. April 1956 wird auf ihre Kosten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

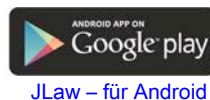
Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks B [REDACTED], K [REDACTED] Ecke A [REDACTED] A [REDACTED]-Straße. Der mittlere, die Straßenecke bildende Hausteil war durch Kriegseinwirkung zerstört worden. Im Erdgeschoß des an der A [REDACTED]-A [REDACTED]-Straße gelegenen Hausteiles hatten die Kläger auf Grund des Mietvertrages vom 4. September 1946 mehrere Räume inne, und zwar einen Laden, ein Zimmer sowie Küche und Bad mit Toilette, für die sie einen Mietzins von insgesamt 70,84 DM monatlich bezahlten. Sie betrieben in den Räumen eine Rundfunk-, Elektro- und Metallwarengroßhandlung und benutzten sie als Wohnung. Das Mietverhältnis wurde auf Grund des § 4 b MSchG durch Urteil des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg vom 14. Mai 1954 wegen des damals geplanten Wiederaufbaus des Hauses aufgehoben. Die damalige Klägerin - jetzige Beklagte - wurde in Nr. 4 des Urteilsausspruchs verpflichtet, den Beklagten - jetzigen Klägern - die für den Umzug erforderlichen Kosten hinsichtlich der gemieteten Räume in vollem Umfang zu ersetzen und ihnen eine angemessene Entschädigung für die wirtschaftlichen Nachteile zu gewähren, die sie durch den Verlust der Räume erleiden würden. Die Kläger sind Mitte Oktober 1954 in das Haus K [REDACTED] umgezogen. Sie haben dort im Erd- und ersten Obergeschoß Räume inne, die vor ihnen der Elektroingenieur H [REDACTED] genutzt hatte. Von diesem haben sie auf Grund des mit ihm abgeschlossenen Vertrages vom 31. August 1954 eine Reihe von Gegenständen erworben. Hierfür hatten sie den Betrag von 7.000 DM zu zahlen, der auch von ihnen entrichtet worden ist. Erst am 12. April 1955 kam ein Mietvertrag mit dem Hauseigentümer zustande. Der

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mietzins wurde darin auf 160 DM monatlich zuzüglich 4,24 DM Mehrbelastungszuschlag festgesetzt. In den Räumen waren erhebliche Umbauarbeiten erforderlich, die die Kläger ebenfalls bezahlt haben.

Mit der Klage haben die Kläger als Umzugskostenersatz und Räumungsentschädigung einen Betrag von 16.529,73 DM gefordert, der sich aus einer Reihe von Einzelposten zusammensetzt, von denen noch folgende Positionen streitig sind:

1. Teilbetrag aus dem Kaufvertrag mit H.....	3 910,-- DM
.....	
13. Neues Firmenschild	140,-- "
14. Maurer- und Tischlerarbeiten	898,14 "
15. Fliesenarbeiten	528,78 "
16. Malerarbeiten	278,60 "
17. Linoleumarbeiten	475,05 "
.....	
21. Geliefertes Material für die Be- und Entwässerungsanlagen	343,92 "
22. dto. für sanitäre Artikel	642,11 "
23. " " elektrische Geräte	1 091,80 "
24. Arbeitslohn zu Ziff. 21 u. 22	125,-- "
25. " " " 23	114,80 "
27. Geliefertes Material für die Herstellung der Wechselschaltung	13,50 "
28. dto. für die Neulegung der elektrischen Anlage	75,46 "
.....	
33. Mietdifferenz auf 2 Jahre monatlich 60 DM	1 440,-- "
34. Stromkosten für Elektroheißwasserspeicher für 2 Jahre ca.	720,-- "
(zu 14 bis 17 und 21 bis 28 abzüglich eines von der Beklagten anerkannten und den Klägern zugesprochenen Betrages von 75 DM)	

Die Parteien sind sich darüber einig, daß ein großer Teil der noch streitigen Einzelpositionen der Räumungsentschädigung auf den Umbau und die Herrichtung der Räume im Obergeschoß entfällt, die die Kläger auch zum Wohnen benutzen. Die Beklagte hält sich zum Ersatz dieser Kosten nicht für verpflichtet, weil es sich insoweit nicht um Geschäftsräume handele.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 4 896,67 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen.

Die Berufung der Kläger und die Anschlußberufung der Beklagten sind zurückgewiesen worden.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte begehrt, verfolgen die Kläger den restlichen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die in den Positionen 14 bis 17 und 21 bis 28 aufgeführten Kosten entfallen, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, abgesehen von einem Betrag von 75,-- DM auf die Herrichtung der Räume, die von den Klägern überwiegend zu Wohnzwecken benutzt werden. Diese liegen getrennt von dem Lager und dem Verkaufsraum, die im Keller und im Erdgeschoß eingerichtet sind, im ersten Obergeschoß. Sie bestehen aus einem Zimmer, einer Küche und einem Bad mit Toilette.

1) Das Berufungsgericht hat die Verpflichtung der Beklagten zur Erstattung dieser Kosten mit der Begründung verneint, daß sowohl nach § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG als auch nach dem Urteilsausspruch des Räumungsurteils Räumungsentschädigung nur für den Verlust der Geschäftsräume und nicht auch der Wohnräume gewährt werden dürfe.

Die Revision tritt dieser Rechtsauffassung entgegen. Sie beruft sich auf die Fassung des Urteilsausspruchs im Räumungsurteil:

"Die Klägerin (d.h. die jetzige Beklagte) wird verpflichtet, den Beklagten (jetzigen Klägern) die für den Umzug erforderlichen Kosten hinsichtlich der gemieteten Räume in vollem Umfange zu ersetzen. Ferner ist die Klägerin verpflichtet, den Beklagten eine angemessene Entschädigung für die wirtschaftlichen Nachteile zu gewähren, die sie durch den Verlust der Räume erleiden".

Sie vertritt die Ansicht, der Wortlaut des erwähnten Urteils ergebe klar, daß das Amtsgericht den Klägern eine Räumungsentschädigung für den Verlust aller Räume einschließlich der früheren Wohnräume zugebilligt habe. An dieses rechtskräftige Urteil sei das Berufungsgericht gebunden gewesen.

Indes hat das Berufungsgericht den Wortlaut des Urteilsausspruchs nicht unbeachtet gelassen und hat erwogen, ob er in dem Sinne verstanden werden müsse, den die Revision ihm geben will. Es hat jedoch diese Auffassung abgelehnt und dazu ausgeführt: Das Amtsgericht habe mit der Fassung des Urteilsausspruches nur den Gesetzestext wiederholt. Daraus ergebe sich aber, daß es den Klägern nicht mehr habe zubilligen wollen, als nach

dem Gesetz zulässig sei, das eine solche Entschädigung ausschließlich für den Verlust von Geschäftsräumen vorsehe. Deshalb sei es unschädlich, wenn die Wendung "für den Verlust der Räume" statt "für den Verlust der Geschäftsräume" gebraucht werde, was zur Vermeidung von Mißverständnissen zweckmäßiger gewesen wäre. Auch aus den Urteilsgründen ergebe sich nichts, was darauf schließen lasse, daß das Amtsgericht die Entschädigung entgegen dem Gesetz auch auf den Verlust der Wohnräume habe erstrecken wollen. Wenn das Räumungsurteil in den Gründen unter Verweisung auf die Ansicht von Roquette (Mietrecht, 4. Aufl. Kap. 5 Abschn. 5 B I S. 432) ausgeführt habe, daß das Gesetz nicht nur auf reine Geschäftsräume, sondern auch auf sog. Mischräume anzuwenden sei, so habe das Amtsgericht dadurch nur zum Ausdruck gebracht, daß die Räumungsentschädigung des § 4 Abs. 3 Satz 4 auch dann zugebilligt werden könne, wenn das Mietverhältnis auch andere als Geschäftsräume umfasse.

2) Dieser Gedankengang des Berufungsgerichts läßt weder einen Rechtsirrtum noch einen gedanklichen Fehler erkennen.

Die Revision übersieht bei ihrem Hinweis auf die Rechtskraft des Räumungsurteils, daß das Urteil trotz seiner Rechtskraft auslegungsfähig ist. Die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Räumungsurteil zuteilwerden läßt, verstößt weder gegen anerkannte Auslegungsregeln, noch widerspricht sie dem Sinn des Urteils. Sie läßt sich vielmehr mit dem Wortlaut des Urteilsausspruchs vereinen, und auch die Entscheidungsgründe des Urteils stehen ihr nicht entgegen. Insbesondere ergibt sich kein Widerspruch zwischen der Auslegung des Berufungsgerichts, das Amtsgericht habe nur das zubil-

ligen wollen, was nach dem Gesetze zulässig ist, und dem Hinweis im Räumungsurteil, daß die Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG auch bei Mischräumen gestattet sei; denn diese Erwägung ist offenbar durch die Vorstellung veranlaßt worden, daß man auch die Meinung vertreten könne, § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG habe bei Mischräumen ganz auszuschneiden.

Die Auslegung des Urteilsausspruches durch das Berufungsgericht ist daher nicht zu beanstanden, und es ist somit davon auszugehen, daß das Amtsgericht durch die Aufnahme des Gesetzestextes in seinen Urteilsauspruch lediglich eine Räumungsentschädigung nach Maßgabe des § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG zuerkennen wollte.

3) Die Revision verkennt auch, daß selbst dann, wenn das amtsgerichtliche Urteil, das nach seinem Wortlaut praktisch die Entscheidung über das Maß der Entschädigung vollständig in die Hand des über ihre Höhe entscheidenden Richters gelegt hat (Bettermann, Komm. z. MSchG 1950, § 4 Anm. 663), in ihrem Sinne ausgelegt werden müßte, der Schluß auf eine Verpflichtung der Beklagten, die Kläger in vollem Umfange für den Verlust der Wohnräume zu entschädigen, nicht ohne weiteres gerechtfertigt wäre. Denn aus der Formulierung des Gesetzes ist zu entnehmen, daß die Entschädigung nicht grundsätzlich auf vollen Schadensersatz zu gehen braucht. Vielmehr hat der Richter, der die "angemessene Entschädigung" nur "zum Ausgleich unbilliger Härten" gewähren darf, die Interessen der Mietparteien gegeneinander abzuwägen (vgl. Bettermann aaO § 4 Anm. 589 ff). Es wäre sehr wohl denkbar, daß das Berufungsgericht trotz grundsätzlicher Bejahung einer Entschädigungspflicht im Vorprozeß zu der Ansicht hätte kommen können, es sei unbillig, dem Vermie-

ter aus besonderen Gründen außer der Entschädigung für den Verlust der Geschäftsräume, auch noch eine Entschädigung für den Verlust der Wohnräume aufzubürden. Eine solche Interessenabwägung hat das Berufungsgericht jedoch nicht vorgenommen. Es hat sich vielmehr im Gegenteil anscheinend für verpflichtet gehalten, den Klägern vollen Schadensersatz zuzubilligen. Von diesem Standpunkt aus hat es deshalb auch zu der Frage Stellung nehmen müssen, ob im Rahmen des § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG auch der Verlust der mit den Geschäftsräumen verbundenen Wohnräume grundsätzlich entschädigt werden muß.

4) Unzutreffend ist aber die Ansicht der Revision, daß das Berufungsgericht die Bestimmung des § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG zu eng ausgelegt habe. Der Wortlaut der Bestimmung ist eindeutig. Er bezieht sich allein auf Geschäftsräume. Es kann daher nicht zweifelhaft sein, daß nur für den Verlust von Geschäftsräumen eine angemessene Entschädigung gewährt werden darf. Die Anwendung auf Mischräume versteht sich nicht von selbst. Deshalb ist es durchaus verständlich, wenn im Schrifttum die Heranziehung der Bestimmung auch auf diese Fälle besonders behandelt wird. Das bedeutet aber nicht, daß wegen der Räumung von Mischräumen auch der Verlust der Wohnräume zu entschädigen sei. Dem steht schon die Erwägung entgegen, daß die Verbindung der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden mit seiner Wohnung weder eine Notwendigkeit darstellt noch die Regel bildet. Wenn nicht ganz besondere Verhältnisse vorliegen, wird es im Gegenteil dem Gewerbetreibenden im allgemeinen möglich sein, diese Verbindung, die er aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Bequemlichkeit sowie zur Vermeidung weiterer Unkosten gewählt haben mag, auch wieder zu lösen, indem er entweder die Wohn- oder die Geschäftsräume am alten Ort bei-

behält und nur die anderen verlegt oder sich beim Auszug aus allen Räumen eine von den Geschäftsräumen getrennte Wohnung beschafft. Ist somit eine jederzeitige Trennung der Wohn- und Geschäftsräume grundsätzlich möglich, so besteht schon aus diesem Grunde keine Veranlassung, die Räumungsentschädigung auf die Wohnräume auszudehnen. Zudem sind Fälle denkbar, daß der Wohnraumcharakter der Mischräume so sehr überwiegt, daß die Einbeziehung der Wohnräume in die Bestimmung des § 4 Abs. 3 Satz 4 deren Sinn in das gerade Gegenteil verkehren würde. Im Schrifttum wird die von der Revision für richtig gehaltene Auffassung ebenfalls nicht vertreten. Roquette (MSchG, 1956, § 4 Anm. 4) weist zwar darauf hin, daß Räumungsentschädigung auch verlangt werden könne, wenn zur Mieteinheit neben Wohnräumen auch Geschäftsräume gehören und bringt dort nicht zum Ausdruck, daß die Entschädigung den Verlust der Wohnräume nicht mitumfasse. An anderer Stelle (Mietrecht aaO S. 431) hebt Roquette jedoch eindeutig hervor, daß für Wohnräume keine Räumungsentschädigung gewährt werden dürfe. Bettermann (aaO § 1 Anm. 68 g und § 4 Anm. 558, 559) ist derselben Ansicht. Er führt aus, bei Mischräumen müsse das Mietverhältnis zwar einheitlich beurteilt werden, je nachdem, ob der Wohnraum oder der Geschäftsraumcharakter überwiegt. Diese Übergewichts- und Schwerpunktstheorie spiele jedoch im Rahmen des § 4 keine Rolle, weil für die hier zu entscheidende Frage der Entschädigungspflicht die Einheit des Mietverhältnisses nicht von Bedeutung sei. Satz 4 könne sowohl nach seinem Wortlaut als auch nach seinem Sinn auch dann angewandt werden, wenn nur eine Minderheit von Räumen gewerblichen Zwecken diene. Bettermann will mithin Absatz 3 Satz 4 auch dann angewandt wissen, wenn der Wohnraumcharakter bei weitem überwiegt. Er stellt sich damit jedoch nicht auf dem Standpunkt, daß Entschädigung auch für den Verlust von Wohnräumen zu ge-

währen ist, zu denen der Gewerberaum im Einzelfalle ein völlig unbedeutendes Anhängsel bilden kann.

5) Auch der Hinweis der Revision, § 4 b MSchG, auf den sich das Räumungsurteil stützt, sei zu einer Zeit in das Mieterschutzgesetz eingefügt worden, als sich der Mieterschutz schon nicht mehr auf Geschäftsräume erstreckt habe, kann nicht zur Stützung ihrer Ansicht herangezogen werden.

Die Bestimmung des § 4 b ist durch § 28 Nr. 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (GBG1 I 97; GVBl Berlin 377) mit Wirkung vom 1. Juli 1953 eingefügt worden. In diesem Zeitpunkte war in der Bundesrepublik der Mieterschutz für Geschäftsräume bereits aufgehoben (§ 5 GRMG). Ein Mieterschutz und damit auch ein Anspruch aus § 4 Abs. 3 Satz 4 MSchG konnte somit nur noch in den Fällen Platz greifen, in denen gewerbliche Räume mit Wohnräumen eine Mieteinheit bildeten, also bei Mischräumen. Aber abgesehen davon, daß das Geschäftsräummietengesetz in Berlin noch nicht gilt, ist der Schluß der Revision, daraus ergebe sich etwas für die hier zur Erörterung stehende Frage, nicht gerechtfertigt. Die Einführung eines neuen Räumungstatbestandes liegt auf einer anderen Ebene als die Frage der Räumungsschädigung. Für ihre Beantwortung läßt sich aus der in der Revision erwähnten Tatsache nichts herleiten. Deshalb konnte demit auch an der bisherigen Rechtslage, ohne daß gleichzeitig eine entsprechende gesetzliche Neuregelung erfolgte, nichts geändert werden, was jedoch gerade nicht geschehen ist.

6) Auch die Verfahrensrüge der Revision, das Berufungsgericht habe das Vorbringen der Kläger im Schrift-

satz vom 20. Dezember 1955 S. 11, die als Wohnräume bezeichneten Räume würden im wesentlichen zu Geschäftszwecken benutzt, nicht gewürdigt, geht fehl. Das Berufungsgericht hat nämlich rechtlich zutreffend ausgeführt, der überwiegende Charakter als Wohnraum werde diesen Räumen nicht dadurch genommen, daß die Kläger nach ihrer Darstellung im Obergeschoß büromäßige Arbeiten erledigen und geschäftliche Besucher empfangen.

Für die Richtigkeit dieser im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegenden Würdigung spricht schon die Verbindung des Wohn- und Schlafzimmers mit Küche und Bad. Da sich Privat- und Geschäftsleben bei Gewerbetreibenden nicht streng scheiden lassen, ist die gleichzeitige geschäftliche Nutzung der Wohnräume unvermeidbar. Dadurch werden aber die Wohnräume noch nicht zu Geschäftsräumen. Ein solcher Gedankengang taucht übrigens dann gar nicht auf, wenn Geschäft und Wohnung in verschiedenen Grundstücken liegen, obwohl auch in diesen Fällen eine Ausdehnung der geschäftlichen Tätigkeit auf die Wohnung unvermeidbar und in gewissem Umfange die Regel ist.

Demzufolge hat das Berufungsgericht alle Aufwendungen, die mit der Instandsetzung und dem Umbau der Wohnräume zusammenhängen, mit Recht als nicht erstattungsfähig abgesetzt.

II.

1) Die Revision wendet sich ferner dagegen, daß das Berufungsgericht die Positionen 13 (Aufwendungen für ein neues Firmenschild) und 33 (Mietdifferenz auf 3 Jahre)

als nicht erstattungsfähig abgesetzt hat. Sie meint, daß der Zusammenhang dieser Aufwendungen mit der Verlegung der Geschäftsräume außer Zweifel stehe. Dabei übersieht sie jedoch, daß der Ursachenzusammenhang für die Berücksichtigung dieser Aufwendungen nicht allein entscheidend sein kann.

a) Zu Position 13 führt das Berufungsgericht aus, durch die Anbringung der Firma der Kläger in gefälligen Buchstaben habe der neue Laden der Kläger gegenüber dem früheren im Haus der Beklagten in seinem äußeren Ansehen sehr gewonnen, wie die überreichten Lichtbilder ohne weiteres erkennen ließen. Hierdurch erfolge eine Werbung, die früher nicht gegeben gewesen sei. Der damit verbundene Geschäftsvorteil sowie die Einsparung der Kosten für die bisher jährlich erforderliche Erneuerung des Firmennamens gleiche die für die Firmenbuchstaben aufgewendeten Kosten aus.

b) Die Absetzung der Position 33 wird wie folgt begründet:

Die neuen Räume seien besser als die früheren, da sie am K[REDACTED] gelegen seien, eine ansehnliche Fassade und gegenüber dem früheren Zustande bei einem Schaufenster nunmehr 2 Schaufenster hätten. Außerdem seien die Kläger bereit gewesen, auch den Mietzins für die früheren Räume zu erhöhen. Ein Ausgleich sei nicht angebracht.

c) Die Revision verkennt, daß es sich bei der Festsetzung der Räumungsentschädigung um eine Billigkeitsentscheidung handelt. Aus der Fassung des Gesetzes

"zum Ausgleich unbilliger Härten erforderlich" und "Leistung einer angemessenen Entschädigung" folgt, daß eine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter erfolgen muß. Die Anrechnung der dem Mieter zufließenden Vorteile, die er durch den Umzug in die neuen Räume erlangt, ist im Rahmen dieser Billigkeitsentscheidung ein selbstverständliches Gebot (vgl. dazu Bettermann aaO § 4 Anm. 592, 594 bis 596). Das Berufungsgericht hat aber für beide Positionen festgestellt, daß den Klägern im Zusammenhang mit den Aufwendungen anrechenbare Vorteile zugeflossen sind, die einen Schaden im wesentlichen ausgleichen.

2) Von Position 1 (7.000,-- DM als Vergütung für die von H. erworbenen Gegenstände) hat das Berufungsgericht nur einen Teilbetrag von 3 090,-- DM zugesprochen. Es hat sich dabei von der Erwägung leiten lassen, daß diese Gegenstände nur zum Teil für die Zwecke der Geschäftsräume bestimmt waren. Der in rechtsirrtumsfreier Weise geschätzte, auf die Geschäftsräume entfallende Anteil von 60 % ergibt einen Betrag von 4 200,-- DM; von dem das Berufungsgericht aber den Erlös für den inzwischen veräußerten Heizkessel mit 900,-- DM und den anteiligen Wert des übrigen Materials mit 210,-- DM in Abzug bringt. Auch diese Abzüge sind aus dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung gerechtfertigt. Folgerichtig ist es, den gesamten Betrag von 900,-- DM in Abzug zu bringen, da das Berufungsgericht festgestellt hat, daß die Heizung in der Hauptsache für den Geschäftsbetrieb bestimmt war.

III.

1) Ohne Rechtsirrtum bei der Festsetzung der Räumungsentschädigung unberücksichtigt gelassen hat das Berufungsgericht das Vorbringen der Kläger, es sei ihnen während der Umbauarbeiten bereits ein Geschäftsschaden entstanden, und zwar einmal durch einen Wasserrohrbruch, der von dem Versicherer der Beklagten nur ungenügend gedeckt worden sei, und außerdem deswegen, weil nach Errichtung des Bauzaunes und der Gerüste ihre Kundschaft ausgeblieben sei. Die von den Klägern vorgebrachten Umstände liegen vor der Räumung. Ein Zusammenhang mit dem Verlust der Räume ist daher nicht ersichtlich.

2) Die Kläger hatten zur Begründung ihres Schadensersatzanspruches geltend gemacht, daß der Verlust der Mieträume im Hause der Beklagten ihnen die Möglichkeit genommen habe, aus dem durch frühere Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen investierten Kapital Vorteile zu ziehen. Das Berufungsgericht ist diesem Vorbringen nicht gefolgt, weil etwaige Ansprüche gegen den Vermieter verwirkt gewesen seien, außerdem könnten, so hat es ausgeführt, die lange zurückliegenden Investitionen die Höhe der Räumungsentschädigung nicht beeinflussen.

Die Revision rügt ohne Erfolg, das Berufungsgericht habe mindestens den noch nicht abgewohnten Teil dieser Aufwendungen als entschädigungsfähig anerkennen müssen. Selbst wenn die Kläger Ansprüche gegen die Beklagte aus dem vorgetragenen Sachverhalt erheben könnten, sei es auf Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, sei es aus ungerechtfertigter Bereicherung, so könnten nämlich solche Ansprüche nicht aus dem Gesichtspunkte der

Räumungsentschädigung geltend gemacht werden, um die allein es in diesem Rechtsstreit geht. Sie wären daher nicht geeignet, die Höhe der Räumungsentschädigung zu beeinflussen (vgl. Bettermann aaO § 4 Anm. 541).

3) Dagegen konnten die Kläger den durch die Verlegung der Geschäftsräume angeblich entstandenen Geschäftsschaden als Teil der Räumungsentschädigung geltend machen. Das Berufungsgericht hat jedoch nicht als erwiesen angesehen, daß den Klägern ein solcher Schaden entstanden ist. Die Kläger hätten nämlich, so sagt es dazu, einen solchen Schaden nicht substantiiert. Sie hätten nicht einmal ihre Geschäftsbücher vorgelegt, hätten aber die Erklärung abgegeben, daß ihr Umsatz in den neuen Räumen gestiegen sei, was allerdings auf erhöhten Umsatz im Großhandel zurückgeführt werden müsse. Wenn die Kläger einige Laufkunden verloren hätten, so sei nach der Lebenserfahrung damit zu rechnen, daß es ihnen möglich gewesen sei, andere Kunden dazu zu gewinnen.

Die Revision rügt in diesem Zusammenhang, das Berufungsgericht habe das Vorbringen der Kläger nicht gewürdigt, daß die neuen Räume in einer Sackgasse ungünstig gelegen seien, und meint, das Berufungsgericht habe Sachverständigenbeweis anordnen müssen, um die Voraussetzungen für eine Schätzung nach § 287 ZPO zu schaffen. Diese Rügen sind unbegründet. Das Berufungsgericht hat an anderer Stelle der Entscheidungsgründe ausdrücklich festgestellt, daß die Räume sogar günstiger gelegen sind als die bisherigen. Zudem hat die Revision selbst nicht in Abrede gestellt, daß es an der Substantiierung des Geschäftsschadens fehlt. Wenn nun auch die Einschaltung der Berufsorganisation zur Abgabe eines Gutachtens gerade in Fällen der vorliegenden Art das geeignete Beweis-

mittel sein mag (vgl. Roquette DR 1940, 1252, 1255), um Geschäftsvorgänge darzutun, so hat das Berufungsgericht dennoch mit Recht von der Einholung eines Gutachtens abgesehen, weil das Vorbringen der Kläger mangels Substantiierung keine genügenden Anhaltspunkte für einen geschäftlichen Schaden gibt. Wenn auch keine ins einzelne gehende Schadensberechnung von den Klägern verlangt werden durfte, so hätten sie dennoch an Hand ihrer Geschäftsbücher in großen Zügen Tatsachen vortragen müssen, aus denen auf einen Umsatzrückgang hätte geschlossen werden können. Sie haben aber im Gegenteil sogar zugestanden, wie das Berufungsurteil angibt, daß sich der Umsatz gesteigert hat, wenn sie auch diese Umsatzsteigerung auf die allgemeine Entwicklung des Umsatzes in Großhandelsgeschäften zurückführen wollen

4) Der Erfolg versagt bleiben muß schließlich auch der Rüge, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Beklagte, wie die Kläger hilfsweise geltend gemacht hätten, gemäß §§ 276, 823 Abs. II BGB zu vollem Schadensersatz verpflichtet sei.

Die Beklagte hatte allerdings ihre auf § 4 b MSchG gestützte Räumungsklage damit begründet, daß der frühere Ladenraum der Kläger mit den wiederaufzubauenen Ladenräumen des Erdgeschosses zu einer Einheit zusammengefaßt werden sollte. Wie im Berufungsurteil festgestellt wird, sind die baulichen Voraussetzungen für diese Zusammenziehung auch geschaffen worden. Nur hat die Beklagte, weil sich nachträglich ein Interessent für das gesamte Erdgeschoß nicht gefunden hat, wieder eine Trennwand ziehen müssen, um das etwas veränderte frühere Ladenlokal der Kläger einzeln zu vermieten. Die Revision verkennt nicht, daß dieser Sachverhalt noch nicht den Vorwurf rechtfertigt, die Beklagte habe das

Räumungsurteil unter falschen Voraussetzungen erschließen. Sie meint jedoch, die Beklagte müsse dafür einstehen, daß sie im Räumungsrechtsstreit fahrlässig Voraussetzungen vorgetragen habe, die später nicht eingetreten seien. Da sie somit eine sachlich nicht gerechtfertigte Mietaufhebungsklage erhoben habe, habe die Beklagte, so trägt die Revision vor, sowohl ihre Pflichten aus dem Mietvertrage verletzt, als auch gegen ein Schutzgesetz, nämlich das Mieterschutzgesetz verstoßen.

Eine Haftung der Beklagten aus §§ 276, 823 Abs. II BGB scheitert jedoch schon daran, daß der von den Klägern behauptete Sachverhalt den Feststellungen des Berufungsurteils nicht entspricht. Danach lag es sogar bis zuletzt in der Absicht der Beklagten, das Erdgeschoß in seiner Gesamtheit zu vermieten, und sie hat nur deshalb hiervon Abstand genommen, weil sich ein Mieter nicht gefunden hat. Bei dieser Sachlage ist der gegen die Beklagte erhobene Vorwurf nicht gerechtfertigt. Die Kläger haben nichts dafür vorgetragen, daß die Beklagte in dieser Beziehung fahrlässig gehandelt hätte.

Selbst wenn aber die Beklagte bei Erhebung und Durchführung der Räumungsklage fahrlässig gegen ihre Wahrheitspflicht verstoßen haben sollte, ließe sich hieraus ein Schadensersatzanspruch nicht herleiten. Die Revision verkennt die Auswirkungen des rechtskräftigen Räumungsurteils. Der Senat sieht keine Veranlassung, von der vom Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung vertretenen Meinung abzugehen, wonach eine Durchbrechung der Rechtskraft beim Vorliegen einer unerlaubten Handlung, sofern nicht wegen einer Urteilserschleichung die Voraussetzungen des § 826 BGB gegeben sind, oder einer

positiven Vertragsverletzung nicht zugelassen werden darf (vgl. die Nachweise bei Rosenberg, Lehrbuch 7. Aufl. § 157 S. 753, auch Bettermann aaO § 4 Anm. 804). Demnach steht das rechtskräftige Räumungsurteil dem von den Klägern hilfsweise geltend gemachten Schadensersatzanspruch entgegen.

Die Revision der Kläger erweist sich daher als unbegründet. Sie war mit Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Messner