

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

2218 087

BGB §§ 537, 557

Dem Schadensersatzanspruch des Vermieters aus § 557 BGB kann der Mieter zwar entgegenhalten, der Mietzins sei im Augenblick der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 537 BGB kraft Gesetzes gemindert gewesen, aber nicht, nach Beendigung des Mietverhältnisses sei eine weitere Verschlechterung der Mietsache eingetreten, die bei seinem Fortbestehen eine weitere Minderung zur Folge gehabt haben würde.

BGH Urt. v. 7. Dezember 1960 - VIII ZR 16/60 - OLG Oldenburg

V e r k ü n d e t

am 7. Dezember 1960

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
des Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Firma Gebrüder S [REDACTED] in W [REDACTED], K [REDACTED]
M [REDACTED],
2. ihrer Inhaber, der Kaufleute Paul S [REDACTED] und Hermann
S [REDACTED], beide in W [REDACTED], S [REDACTED]straße,

Beklagten, Berufungskläger, Anschlußberu-
fungsbeklagten und Revisionskläger,

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

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundes-
minister der Finanzen, dieser vertreten durch den
Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion in Hannover,

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschlußbe-
rufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1960 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel
und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg vom 15. Dezember 1959 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen
den Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1 ist eine offene Handelsgesellschaft, die unter 2 angeführten Beklagten sind ihre Inhaber. Laut Mietvertrag vom 13. Juli 1946 mietete die Beklagte zu 1 von der damaligen Marinestandortverwaltung Wilhelmshaven eine Reihe von Gebäuden und Hofgelände der früheren Marinewerft in Wilhelmshaven; dazu kam noch ab 1. Oktober 1946 eine ehemalige Exerzierhalle. Die vermieteten Gebäude und Grundstücke sind inzwischen in das Eigentum der klagenden Bundesrepublik übergegangen.

Am 25. Mai 1949 erwirkte die Rechtsvorgängerin der Klägerin gegen die Beklagte zu 1 einen rechtskräftig gewordenen Vollstreckungsbefehl wegen rückständiger Miete für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 30. Juni 1949 in Höhe von 10 498,07 DM. Im Frühjahr 1951 folgte eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses wegen erheblicher Mietrückstände. Im Laufe dieses Rechtsstreites ging die Klägerin, nachdem das Geschäftsraummietengesetz in Kraft getreten war, zur Räumungsklage über. Außerdem machte sie für die Zeit vom 1. Juli 1949 bis 31. Oktober 1954 Zahlungsansprüche in Höhe von insgesamt 31 986,48 DM geltend. Durch rechtskräftiges Urteil des Landgerichts als Berufungsinstanz vom 10. Oktober 1956 wurden die Beklagten verurteilt, die gemieteten Räume und Grundstücke herauszugeben und an die Klägerin 8720,25 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. November 1954 zu zahlen; mit ihren weitergehenden Zahlungsansprüchen wurde die Klägerin abgewiesen.

In der Folgezeit haben die Beklagten wiederholt Vollstreckungsschutz erreicht und die Mietgegenstände mit Ausnahme eines Fahrradschuppens mit einem Mietwert von 56,40 DM monatlich nicht herausgegeben; der Schuppen wurde zum 1. Juni 1956 zurückgegeben.



Die Klägerin fordert im gegenwärtigen Rechtsstreit eine Entschädigung für die Vorenthaltung der Mietsachen für die Zeit vom 1. November 1954 bis 30. September 1958 einschließlich. Diese Forderung berechnet sie im Anschluß an ein im Vorprozeß erstattetes Sachverständigengutachten mit monatlich 326,07 DM und für die Zeit vom 1. Juni 1956 - nach Rückgabe des Fahrradschuppens - mit monatlich 269,67 DM. Daraus errechnet sich ihre Gesamtforderung von 13 746,09 DM nebst 4 % Zinsen von den jeweils am Monatsersten fällig gewordenen Monatsraten von zunächst 326,07 und ab 1. Juni 1956 von 269,67 DM. Hilfsweise hat sie ihre Klage auf die für die spätere Zeit geschuldete Entschädigung gestüt

Die Beklagten beanstanden zunächst die Höhe der Forderung mit der Begründung, die vermieteten Gebäude seien seit dem Gutachten im Vorprozeß weiter verfallen und der Mietwert deshalb weiter gesunken. Außerdem haben sie die Aufrechnung mit verschiedenen Gegenforderungen erklärt. Von diesen spielen jetzt nur noch Ansprüche auf Rückzahlung oder Verrechnung angeblich früher zuvielgezahlter Mieten, auf Erstattung von Aufwendungen, die die Beklagten zur Erhaltung und Verbesserung der vermieteten Gebäude zu machen gezwungen gewesen sein wollen, sowie auf Ersatz von Schäden, die ihnen infolge der Schadhaftheit der Mietgebäude entstanden sein sollen, eine Rolle.

Das Landgericht hat zugunsten der Beklagten eine Gebrauchswertminderung der Mieträume infolge nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretener Verschlechterung in Höhe von 10 % monatlich ab 1. Juli 1956 berücksichtigt; es hat aber die Klage trotzdem in voller Höhe des verlangten Betrage zugesprochen; es hat zu der von ihm teilweise geminderten Entschädigung für die in erster Linie zur Klagebegründung herangezogenen Zeit vom 1. November 1954 bis 30. September 1958 noch entsprechend der Hilfsbegründung der Klägerin

auf die für die Folgezeit in Betracht kommenden Entschädigung bis zur Auffüllung der Klagesumme zurückgegriffen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin den geforderten Betrag nebst entsprechenden Zinsen antragsgemäß als Entschädigung für die Zeit vom 1. November 1954 bis einschließlich 30. September 1958 voll zugesprochen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten volle Klagabweisung.

Entscheidungsgründe:

A. Entschädigungsanspruch.

I. Das Berufungsgericht hat der Klägerin den eingeklagten Betrag als Schadensersatzanspruch in Höhe des vereinbarten Mietzinses nach § 557 BGB zugesprochen, dessen Voraussetzungen - Vorenthaltung der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses - es für die Dauer der Zeit, für die die Entschädigung verlangt wird, als gegeben ansieht.

1. Das Berufungsgericht geht rechtsirrtumsfrei davon aus, daß das Mietverhältnis zwischen den Parteien, das seit dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 (BGBl. I 338) nicht mehr dem Mieterschutz unterlag, gemäß §§ 24, 27 dieses Gesetzes mit dem 1. Juli 1952 sein Ende gefunden hat. Die Beklagten können sich angesichts der Tatsache, daß sie im Vorprozeß (7 C 286/53 = 7 C 337/51) rechtskräftig wegen Beendigung des Mietverhältnisses zur Räumung verurteilt worden sind, nicht auf das Fortbestehen des alten Mietverhältnisses berufen. Daß ein neues Miet-

zt.

S

verhältnis vereinbart ist, haben die Beklagten selbst nicht vorgetragen. Gegenüber dem Anspruch aus § 557 BGB ist auch unerheblich, daß den Beklagten mehrfach Vollstreckungsschutz gewährt worden ist. Aus der Gewährung von Vollstreckungsschutz folgt nach herrschender Auffassung nicht, daß die Parteien weiter die bisherigen Rechte und Pflichten haben; letzteres ist abweichend nur im § 5 a Abs. 4 des Mieterschutzgesetzes bei Bewilligung einer Räumungsfrist nach dieser Gesetzesbestimmung ausdrücklich angeordnet; eine Räumungsfrist nach dieser Gesetzesbestimmung ist hier aber unstreitig nicht gewährt worden.

2. Ebenfalls frei von Rechtsirrtum sind die Ausführungen des Berufungsgerichts, der ursprüngliche Mietvertrag sei nicht wegen Verstoßes gegen die Preisvorschriften nichtig gewesen. Zutreffend hat das Berufungsgericht ausgeführt, selbst wenn ein solcher Verstoß ursprünglich vorgelegen haben sollte, so hätte das nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrages, sondern nur die Unwirksamkeit der Vereinbarung einer über das gesetzliche Maß hinausgehenden Vergütung bewirkt. Bei dieser Rechtslage ist der Vortrag der Beklagten in der Berufungsbegründung vom 14. September 1959 S.5 und 6, unerheblich, der dahin geht, "der Preisverstoß sei augenfällig gewesen; das sei längst anerkannt und habe dazu geführt, daß für die Wilhelmshavener Wirtschaft mit der Oberfinanzdirektion Mietverträge formuliert worden seien, die von dem hier vorliegenden völlig abwichen, deren Zweck gewesen sei, daß anstelle der bisher nach den Preisvorschriften nichtigen Verträge wirksame Verträge zum Abschluß gelangen sollten"; denn die vorgetragenen Tatsachen ändern nichts daran, daß von den Vertragsvereinbarungen höchstens der zu hohe Mietzins nicht galt. Der von der Revision aus der Nichtberücksichtigung dieser Tatsachen hergeleitete Verstoß gegen § 286 ZPO liegt daher nicht vor.

3. Für den gegenwärtigen Rechtsstreit würde ein Verstoß gegen die (früheren) Preisvorschriften nur dann von Bedeutung sein, wenn davon die Höhe der Klagforderung abhinge. Das hat das Berufungsgericht jedoch rechtsirrtumsfrei verneint.

Es hebt zutreffend hervor, daß über die Mietzinsansprüche vor dem 1. November 1954 bereits rechtskräftig entschieden worden ist. Dem § 29 GRMG entnimmt es, daß die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung einer höheren als der ursprünglich allein berechtigten preisrechtlich zulässigen Miete inzwischen voll wirksam geworden ist, allerdings nach § 29 i.V.m. §§ 9 Abs. 2, 3 und 22 GRMG für die Zeit bis einschließlich 31. Mai 1956 mit der Maßgabe, daß die Klägerin für diese Zeit nur den angemessenen (ortsüblichen) Mietzins fordern könne. Auch diese Auffassung ist nicht rechtsirrig. Ein Mieter, der nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht herausgibt, muß als Entschädigung nach § 557 BGB mindestens einen Betrag zahlen, der nach dem Zeitraum, für den sie gefordert wird, der für diese Zeit vereinbarten preisrechtlich zulässigen Miete entspricht (Staudinger 11. Aufl. § 557 BGB Anm. 1). Er muß sogar - inzwischen - gesetzlich zulässig gewordene Erhöhungen in Kauf nehmen; denn er kann sich nicht besser stehen, als wenn er auf Grund des Mietvertrages weiter den Mietbesitz behalten hätte. Daß aber die hier bis zum 31. März 1956 geforderte Vergütung den angemessenen Mietzins nicht übersteigt, entnimmt das Berufungsgericht dem im Vorprozeß erstatteten Gutachten des Sachverständigen Barlage. Das ist von der Revision nicht angegriffen.

4. Ohne Rechtsirrtum geht das Berufungsgericht davon aus, bei dem Anspruch aus § 557 BGB handele es sich um einen reinen Schadensersatzanspruch, der in seiner Höhe weder davon abhängig ist, ob und inwieweit dem Vermieter aus der

Vorenthaltung der Mietsache ein Schaden erwächst, noch davon, ob der Mieter aus dem vorenthaltenen Mietgegenstand einen (entsprechenden) Nutzen hat ziehen können; der Vermieter könne danach immer als Mindestschaden den vereinbarten Mietzins fordern. Damit hält sich das Berufungsgericht im Rahmen der zutreffenden Rechtsprechung des Reichsgerichts (RG: HRR 1932 Nr.107 und 1934 Nr.855 sowie WarnRspr 1934 Nr.176) und der im Schrifttum zutreffend vertretenen Auffassung (Mittelstein, Die Miete, 4.Aufl. S. 511; BGB RGRK 11. Aufl. § 557 Anm.2; Staudinger, 11. Aufl. BGB § 557 Anm.1).

Aus allem folgt es, es komme auch auf die Frage, ob sich der Mietwert der Räume inzwischen, d.h. nach Beendigung des Mietverhältnisses, weiter verringert habe, nicht an und spricht der Klägerin - im Gegensatz zum Landgericht - die geforderten Beträge für den in Betracht kommenden Zeitraum voll zu. Das ist nicht rechtsirrig. Auch aus § 537 BGB ist nichts Gegenteiliges zu entnehmen. Danach ist der Mieter zwar, wenn im Laufe der Mietzeit ein Fehler entsteht, der die Tauglichkeit der Mietsache zu dem vertragsmäßigen Gebrauch mindert, für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines nach den §§ 472, 473 BGB zu bemessenden Teiles des Mietzinses verpflichtet. Dieses Recht auf Mietzinsminderung ist seiner rechtlichen Natur nach auch nicht - wie beim Kauf - ein Minderungsanspruch, sondern eine kraft Gesetzes eintretende Änderung der Vertragspflicht (BGB RGRK 11. Aufl. § 537 Anm.9; Staudinger 11. Aufl. BGB § 537 Anm. 16). Daraus ist zwar zu folgern, daß bei Vorenthaltung einer Mietsache, deren Mietwert im Augenblick der Beendigung des Mietverhältnisses gemindert war, sich auch der Mindestbetrag des Schadens, den der Vermieter gemäß § 557 BGB zu fordern berechtigt ist, nach diesem geminderten Mietzins richtet, weil dieser Betrag der im Augenblick der Beendigung des Mietverhältnisses vereinbarte Mietzins war (so Ruquette, DR 1942, 803 gegen LG Dresden aaO; Staudinger

BGB 11. Aufl. § 557 Nr.1). Daraus folgt aber nicht, daß der frühere Mieter, der die Mietsache vorenthält, sich dem Vermieter gegenüber darauf berufen kann, während der Vorenthaltung der Mietsache sei nach Beendigung des Mietverhältnisses eine weitere Verschlechterung eingetreten, die beim Fortbestehen des Vertragsverhältnisses eine weitere Minderung des Mietzinses zur Folge gehabt haben würde. Diese bei bestehendem Mietverhältnis kraft Gesetzes eintretende Abänderung der Vertragspflicht des Mieters folgt aus der besonderen Verpflichtung des Vermieters, seinem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache fortgesetzt zu gewähren (Staudinger aaO). Diese Verpflichtung entfällt aber mit Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter kann daher trotz weiterer Verschlechterung der ihm vorenthaltenen Mietsache den letzten Mietzins als Mindestschaden weiter fordern. Ob in Ausnahmefällen dem Mieter über § 242 BGB geholfen werden kann, bedarf hier keiner Entscheidung; ein Ausnahmefall könnte nämlich bei einer so geringfügigen Minderung von nur 10 %, wie sie für die Zeit seit dem 1. Juli 1956 streitig ist, nicht bejaht werden.

Mit dieser Auffassung steht auch nicht im Widerspruch, daß, wie oben ausgeführt, ein Vermieter berechtigt ist, während der Dauer der Vorenthaltung der Mietsache gesetzlich zulässig werdende Mieterhöhungen für sich in Anspruch zu nehmen. Das folgt daraus, daß der Mieter sich nicht besser stehen darf, wenn er dem Vermieter die Mietsache widerrechtlich vorenthält, als wenn er sie rechtmäßig besitzt. Wenn er sich aber umgekehrt auf jede - weitere - Verschlechterung berufen und den Schadensersatzanspruch "mindern" könnte, hieße das nur, ihn in seinem Willen, die Sache widerrechtlich zurückzubehalten, zu bestärken. Wenn er nicht den Mietzins als Schadensersatz weiter zahlen will, mag er die Sache herausgeben. Im übrigen mag ihm in Ausnahmefällen, wie bereits hervorgehoben, über § 242 BGB geholfen werden

können. Nur die hier vertretene Auffassung steht auch mit dem vom Gesetzgeber verfolgten Zweck der Bestimmung des § 557 BGB, dem Vermieter die Verfolgung seiner Ansprüche möglichst zu erleichtern, im Einklang. Die Klageforderung ist daher nach Grund und Höhe vom Berufungsgericht mit Recht anerkannt worden.

B. Gegenforderungen.

I. Ohne Rechtsirrtum führt das Berufungsgericht aus, wegen des in dem Mietvertrage vom 13. Juli 1946 enthaltenen Aufrechnungsverbots (§ 4 Abs. 4) käme es nicht darauf an, ob den Beklagten Gegenforderungen gegen die Klägerin zustünden. Nach § 28 MSchG konnte sich ein Vermieter allerdings gegenüber bestimmten Ersatzforderungen des Mieters, nämlich gegenüber solchen Forderungen, die sich aus § 538 Abs. 1 und 2 BGB herleiten lassen, auf ein Aufrechnungsverbot nicht berufen. Diese Regelung galt jedoch für Geschäftsraummieten, wie das Berufungsgericht ebenfalls rechtsirrtumsfrei angenommen hat, nur solange, als Geschäftsräume noch dem Mieterschutz und Preisbindungen unterlagen. Durch das Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl I 338) sind Geschäftsräume aber aus dem Mieterschutz und auch aus der Preisbindung herausgenommen. Nicht zu folgen ist der Auffassung der Revision, daß das für den vorliegenden Vertrag zunächst teilweise, d.h. im Umfange der im § 28 MSchG vorgesehenen Ausnahmen, unwirksame Aufrechnungsverbot, im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien nicht mehr habe voll wirksam werden können, weil das Mietverhältnis infolge Kündigung mit Wirkung zum 1. Juli 1952 beendet worden sei und damit in dem gleichen Zeitpunkt zu bestehen aufgehört habe, mit dem § 28 MSchG für Geschäftsräume außer Kraft getreten sei. Bei dieser Vorschrift des § 28 MSchG handelt es sich um eine mindestens vorwiegend preisrechtliche Vorschrift (Bettmann, MSchG § 28 Anm. 3, 4, Einleitung Anm. 85), die,

wie ausgeführt, ihre Bedeutung für Geschäftsräume inzwischen verloren hat. Die Beklagten können sich nicht deshalb, weil sie der Klägerin den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietvertrages vorenthalten haben, besser stehen, als sie sich beim Fortbestehen des Mietverhältnisses gestanden haben würden. Sie können sich deshalb gegenüber Schadensersatzansprüchen aus § 557 BGB nach einhelliger Meinung auf Aufrechnung nur berufen, wenn sie es gegenüber Mietzinsansprüchen für die hier streitige Zeit hätten tun können. Dem steht aber das Aufrechnungsverbot des Mietvertrages vom 13. Juli 1946 entgegen.

II. Das Berufungsurteil hält auch gegenüber den von der Revision sonst erhobenen Rügen einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Vergeblich rügt die Revision als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß sich das Berufungsgericht nicht im einzelnen mit dem Vortrag im Schriftsatz vom 30. November 1959 S.4 befaßt habe. Danach wollten die Beklagten mit einer Gegenforderung in Höhe von 4357,99 DM aus "Überzahlung von Miete" aufrechnen, einen Anspruch, den sie auch auf unerlaubte Handlung glaubten stützen zu können. Dafür aber, daß das Berufungsgericht diesen Vortrag übersehen und deshalb nicht in den Kreis seiner Betrachtungen einbezogen haben könnte, liegt kein Anhalt vor. Es hat im Tatbestand ausdrücklich erwähnt, die Beklagten rechneten mit einer großen Zahl von Gegenforderungen, darunter Ansprüchen auf Erstattung zu viel gezahlter Mieten für die Vergangenheit auf, da die von der Klägerin (oder ihrer Rechtsvorgängerin) geforderten Mietzinsen zu hoch gewesen seien. Darunter muß auch die hier erwähnte Forderung verstanden werden, so daß es an einer Begründung im Berufungsurteil nicht fehlt und deshalb die Rüge aus § 551 Ziff. 7 ZPO nicht durchgreift. Eine Aufrechnungsmöglichkeit insoweit ist jedoch vom Berufungsgericht ohne

Rechtsirrtum verneint, weil ihr das vertraglich vereinbarte Aufrechnungsverbot entgegensteht. Bei dieser Forderung kann es sich auch nicht um einen unter den sog. Industrievertrag fallenden Anspruch (Erstattung von Investierungskosten durch Gestattung der Aufrechnung mit solchen) handeln

Die Beklagten können sich wegen dieser Gegenforderung, soweit sie sie mit unerlaubter Handlung begründen, auch nicht auf § 393 BGB berufen. Dort ist zwar bestimmt, gegenüber einer Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung sei eine Aufrechnung nicht zulässig. Das bedeutet aber nicht, daß umgekehrt mit einer Forderung aus unerlaubter Handlung eine Aufrechnung immer auch dann zulässig ist, wenn ein Aufrechnungsverbot vertraglich vereinbart ist.

Bei dieser Sachlage bedurfte die Unschlüssigkeit dieser zur Aufrechnung gestellten Forderung keiner Begründung.

2. Die Revision verweist auf den Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 30. November 1959 S.4, 5 "was die (geleistete) Mietvorauszahlung in Höhe von 5335,65 DM (gemeint I betreffe, so werde man zu dem Ergebnis kommen müssen, daß eine Umstellung 10 zu 1 nicht erfolgen durfte; vielmehr sei die Miete für die folgenden Monate nach der Währungsreform getilgt und dürfe nicht erneut in Ansatz gebracht werden". Ob die Revision damit Verletzung formellen oder materiellen Rechts rügen will, bleibt offen. Unter beiden Gesichtspunkten ist die Rüge unbegründet.

Davon, daß das Berufungsgericht das Vorbringen übersehen hat, kann nicht ausgegangen werden; es muß vielmehr angenommen werden, daß es von ihm als nicht schlüssig angesehen worden ist. Das ist nicht rechtsirrig. Der Vortrag der Beklagten läßt schon nicht erkennen, daß es sich um eine echte auf künftige Mietzinsforderungen im voraus verrechnete Mietvorauszahlung gehandelt hat. Das ist im übrigen aber

auch deshalb ohne Bedeutung, weil hier nicht Miete für die Zeit unmittelbar nach der Währungsreform eingeklagt wird, sondern ausschließlich die Entschädigung für die Vorenthaltung der Mietsache gemäß § 557 BGB für die Zeit ab 1. November 1954. Irgendein Grund, aus dem die Reichsmarkzahlung auf diese Entschädigung sollte verrechnet werden können, ist aber nicht erkennbar. Die Beklagten haben vielmehr in einem Schriftsatz selbst vorgetragen, mit diesem Betrage habe die Miete für die der Währungsreform folgenden Monate getilgt werden müssen; sie habe nicht erneut in Ansatz gebracht werden können. Das ist aber im gegenwärtigen Rechtsstreit seitens der Klägerin auch nicht geschehen. Andererseits ist aber auch über die Mieten für die Zeit nach der Währungsreform (bis zum 30. Juni 1949) bereits rechtskräftig entschieden, und zwar durch rechtskräftigen Vollstreckungsbefehl und für die spätere Zeit durch das landgerichtliche Urteil im Vorprozeß. Im gegenwärtigen Rechtsstreit kann die Richtigkeit der erwähnten Entscheidung^{en} nicht nachgeprüft werden.

3. Die Revision greift weiter im Ergebnis ohne Erfolg an, daß das Berufungsgericht aus den Behauptungen der Beklagten über den sog. Industriemietvertrag nichts zu ihren Gunsten hergeleitet hat.

a) Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Beklagten hätten schon nicht schlüssig dargetan, daß dieser Rahmenvertrag auf das Vertragsverhältnis zwischen ihnen unmittelbar habe Geltung haben sollen. Außerdem hätten die Beklagten die Investierung bereits im Vorprozeß geltend gemacht. Der Sachverständige in diesem Vorprozeß habe sie in Höhe von 18 228,22 DM auf die damals eingeklagte Mietzinsforderung verrechnet. Dieser Verrechnung habe sich das Landgericht angeschlossen. Damit sei der Anspruch der Klägerin auf Anrechnung der Investitionen verbraucht.

b) Dahingestellt bleiben kann, ob der sog. Industrievertrag auf die Beklagte unmittelbar Anwendung findet oder nicht, weil, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, der Anspruch durch Anrechnung der Investitionen verbraucht ist. Auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen der Revision kommt es deshalb nicht an. Nicht zu folgen ist ihr, soweit sie meint, die Begründung des Berufungsgerichts, der "Investitionsanspruch der Beklagten sei mit der Verrechnung von 18 228,22 DM auf Mietzinsen im Vorprozeß verbraucht", sei nicht aus sich heraus verständlich und reiche nicht aus (Verstoß gegen § 286 ZPO).

Das Berufungsgericht hat insoweit in zulässiger Weise ergänzend auf das rechtskräftige Urteil des Landgerichts Oldenburg im Vorprozeß verwiesen, das zwischen den gleichen Prozeßparteien ergangen ist. In diesem Urteil hat sich das Landgericht dem Gutachten des Sachverständigen Barlage vom 11. August 1954 angeschlossen. Darin hatte der Sachverständige den Beklagten aber (auf S.6) folgende Posten für "Investitionen" gutgebracht: a) vor der Währung umgewertet 66,35 DM + 137,36 DM, b) 2 Heizungsanlagen und 2 Schornsteine = 15 500 DM und c) bauliche Verbesserungen = 2524,51 DM, d.h. insgesamt 18 228,22 DM. Das Urteil des Berufungsgerichts ist damit insoweit verständlich.

c) Bei dieser Sachlage hätten die Beklagten im einzelnen dartun müssen, welche unter den Industrievertrag fallenden Investitionen, die im Vorprozeß noch keine Berücksichtigung gefunden haben, von ihnen vorgenommen worden sind. Das ist nicht geschehen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob Investitionen im Sinne des Industrievertrages nur solche sein können, die als dieser abgeschlossen wurde, schon vorgenommen waren oder doch bald danach vorgenommen würden. Als Investitionen auf Grund dieses Vertrages können jedenfalls nicht mehr solche Aufwendungen angesehen werden, die von den Beklagten erst nach rechtswirksamer

Kündigung ihres Vertrages gemacht worden sind, weil der "Industrie-Vertrag" die Regelung eines bestehenden Vertragsverhältnisses, nicht aber die Abänderung des § 557 BGB im Auge hatte. Damit erledigen sich im Ergebnis auch die Angriffe der Revision, soweit sie sich auf folgende Gegenrechnungsposten der Beklagten beziehen:

aa) Die Aufstellung vom 6. März 1959 über ausgeführte Dachinstandsetzungsarbeiten laut Berufungsbegründung vom 14. September 1959 S. 4 in Verbindung mit dem Schriftsatz vom 20. März 1959, insbesondere mit der Anlage dazu, umfaßt angeblich von der Beklagten in eigener Regie an der Halle Mühlenweg in der Zeit vom Januar 1956 bis Dezember 1958 durchgeführte Arbeiten im Gesamtbetrag von 2711,40 DM. Ob sie ausgeführt worden sind, ist unerheblich. Es ist aus Rechtsgründen nicht angriffbar, daß sie das Berufungsgericht nicht als Investitionen im Sinne des Industrievertrages angesehen hat. Ihrer aufrechnungsweisen Geltendmachung steht deshalb das vereinbarte Aufrechnungsverbot entgegen.

bb) Das gleiche gilt, soweit die Revision auf den Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 20. März 1959 in Verbindung mit der Aufstellung vom 11. März 1959 verweist. Dort ist ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 3054,98 DM mit der Begründung geltend gemacht, infolge der Schadhafteit des Daches sei an Materialien der Beklagten ein Schaden in dieser Höhe entstanden. Dazu ist auch darauf zu verweisen, daß die Klägerin - es handelt sich um angeblich seit 1956 entstandene Schäden - nach Beendigung des Mietverhältnisses den Beklagten gegenüber nicht mehr zur Instandhaltung der Mietsache verpflichtet war.

cc) Nichts anderes gilt hinsichtlich des im Schriftsatz vom 20. April 1959 in Verbindung mit der Aufstellung vom 19. April 1959 aufrechnungsweise geltend gemachten Schadensersatzanspruches in Höhe von 1428,30 DM.

dd) Auch dem mit Schriftsatz vom 20. April 1959 in Verbindung mit der Aufstellung vom 19. April 1952 zur Aufrechnung gestellten Ersatzanspruch in Höhe von 2880 DM (Aufwand an Arbeitsstunden zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an der Stromversorgung) steht das vertragliche Aufrechnungsverbot entgegen. Daß es sich um einen Aufwand für "Investierungen" im Sinne des Industrievertrages handelt, ist nicht dargetan.

C.

Da das Berufungsurteil auch sonst einen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten nicht erkennen läßt, ist die Revision der Beklagten zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger