

BUNDESGERICHTSHOF

2100 092

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 56/64

URTEIL

Verkündet am

9. Mai 1966
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B[REDACTED], vertreten durch das Bezirksamt Sch[REDACTED] von
B[REDACTED] in B[REDACTED], J[REDACTED] F.-K[REDACTED]-Platz,

Beklagten, Revisionsklägers und
Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Alfred L[REDACTED] in B[REDACTED], E[REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagten und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] - .

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Mai 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision und die Anschlußrevision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 13. Januar 1964 werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war seit 1. Oktober 1931 Mieter eines Ladenraumes mit anschließender Einzimmerwohnung im Hause B-Sch-, D-Straße . Er betrieb dort ein Milch- und Lebensmittelgeschäft. Der monatliche Mietzins für sämtliche Räume betrug zuletzt 114,75 DM. Der Beklagte beabsichtigte, die D-Straße zu verbreitern und zu diesem Zwecke mehrere Häuser in dieser Straße, darunter auch das Haus Nr. , abzureißen. Er erwarb es durch Kaufvertrag vom 7. Februar/25. März 1959. Als Eigentümer wurde er am 13. Mai 1959 ins Grundbuch eingetragen. Der Kläger hatte schon im Jahre 1957 von dem Straßenverbreiterungsplan des Beklagten erfahren und sich deshalb mit Schreiben vom 22. Februar 1957 an den Senator für Bau- und Wohnungswesen in B gewandt. Darin erkundigte er sich nach den Plänen, um sich rechtzeitig einen anderen Laden für sein Geschäft sichern

zu können, und bat auch um Auskunft, wie den Geschäftsinhabern geholfen werden sollte, die von den Abrißarbeiten betroffen würden. Der Beklagte antwortete am 2. April 1957, die Verbreiterung werde in den "nächsten Rechnungsjahren" erfolgen, mit dem Abriß von Gebäuden sei jedoch kaum vor April 1959 zu rechnen; der Kläger werde gebeten, sich schon jetzt in etwa auf diesen Termin einzustellen. Mittel für gegebenenfalls an Gewerbebetriebe zu zahlende Entschädigungen ständen noch nicht zur Verfügung.

Der Kläger kaufte durch Vertrag vom 9. Juli 1958 ein in B- F-, E-straße, gelegenes Milch- und Lebensmittelgeschäft zum Preise von 18 000 DM. Davon entfielen auf den Geschäftswert 15 000 DM und auf das Inventar 3 000 DM. Am 31. Juli 1958 schloß er mit der Hauseigentümerin einen Mietvertrag über den neuen Laden mit Nebenräumen und Wohnung sowie Zubehör zu einem monatlichen Gesamtmietzins von damals 250,16 DM. Davon entfielen 174,90 DM auf die Geschäftsräume. Das neue Geschäft eröffnete der Kläger am 1. September 1958. Das alte in der D-straße schloß er am 12. April 1959.

Der Umsatz des Klägers im alten Geschäft betrug 1957 = 359 067 DM, 1958 = 373 800 DM und 1959 bis zur Aufgabe des Geschäfts 89 700 DM. Das neue Geschäft hatte bei seinem Rechtsvorgänger einen Umsatz von durchschnittlich monatlich 16 000 bis 18 000 DM. Der Kläger, der das Geschäft modernisierte und in einen Selbstbedienungsladen umwandelte, erzielte darin vor der Umstellung in der Zeit von September bis November 1958 monatliche Umsätze von im Durchschnitt rund 21 000 DM und im Dezember 1958 (nach der Umwandlung) von rund 37 450 DM. Seine Umsätze im Jahre 1959, 1960 und 1961 betrugen rund 417 000 DM, 406 500 DM und 411 700 DM. Der Durchschnittsumsatz von Januar bis April 1962 betrug monatlich 35 100 DM. Für das neue Geschäft will der Kläger insbesondere zur Modernisierung, für neue Einrichtungsgegenstände usw. rund 55 000 DM aufgewendet



haben. Die Umzugskosten betrugen rund 412 DM. Aus dem Verkauf des alten Inventars will er 1 490 DM Erlöst haben. Der vom Finanzamt durch Bescheide vom 28. März 1961 für das alte Geschäft per 1. Januar 1957 festgestellte Einheitswert betrug 28 000 DM, der Einheitswert für das neue Geschäft per 1. Januar 1960 88 000 DM.

Am 13. November 1958 hatte zwischen den Parteien eine Verhandlung wegen der Höhe der dem Kläger zu gewährenden Entschädigung stattgefunden. Darüber nahm der Beklagte eine Niederschrift auf, in der folgende Erklärungen des Klägers niedergelegt sind:

"Meinen Entschädigungsanspruch beschränke ich auf 35 000 DM. Mir ist bekanntgegeben worden, daß durch Annahme dieser Erklärung ein Anerkenntnis seitens des Bezirksamtes auf Zahlung dieses Betrages nicht zu sehen ist.

Die tatsächliche Höhe wird zur gegebenen Zeit festgesetzt werden, nachdem ich die tatsächlichen Ausgaben nachgewiesen habe und diese auch vom Bezirksamt anerkannt worden sind.

Mir ist bekanntgegeben worden, daß seitens des Bezirksamtes die Auffassung vertreten wird, die vorgesehenen Einbauten wären in dem Umfang nicht notwendig, um die Umsatzsteigerung bis zu 30 000 DM je Monat zu erreichen. Ich werde daher zur gegebenen Zeit die tatsächliche Notwendigkeit des Einbaues nachweisen.

Ich habe bisher 18 000 DM für die Übernahme des Ladens und ca. 7 000 DM für die Übernahme der Warenbestände gezahlt ...

...

Ich verpflichte mich, den Laden und die dazugehörige Wohnung ... D[REDACTED]straße [REDACTED] innerhalb von zwei Monaten zu räumen, nachdem mir seitens des Bezirksamtes mitgeteilt wurde, daß die Räumung notwendig ist ..."

Der Beklagte zahlte an den Kläger daraufhin folgende Beträge:

am 3. Dezember 1958	15 000 DM
am 29. August 1959	5 000 DM
am 7. September 1960	<u>2 500 DM</u>
insgesamt	22 500 DM.

Eine weitere Entschädigungszahlung lehnte er ab.

Mit der gegenwärtigen Klage verlangt der Kläger einen zusätzlichen Betrag von 12 500 DM als Räumungsentschädigung.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht sprach dem Kläger 6 500 DM zu. Mit seiner Revision begehrt der Beklagte die vollständige Abweisung der Klage, mit seiner Anschlußrevision verfolgt der Kläger seinen Klaganspruch in voller Höhe weiter.

Jede Partei beantragt außerdem Zurückweisung des Rechtsmittels der anderen.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Zum Grund des Anspruches

Das Berufungsgericht hält einen Entschädigungsanspruch aufgrund Enteignung oder enteignungsähnlichen Eingriffs nicht für gegeben, weil weder eine Enteignung noch ein ähnlicher Eingriff seitens des Beklagten hinsichtlich des Geschäfts des Klägers erfolgt sei. Das Land B. habe sich bewußt zur Erreichung ihres Zieles, die D. -straße zu verbreitern, jeder hoheitlichen Tätigkeit enthalten. Der Kläger habe auch nicht abgewartet, bis ihm das Mietverhältnis gekündigt wurde, sondern sich schon vorsorglich nach einem

neuen Geschäft umgesehen und es erworben. Mit Rücksicht auf seine Entschädigungspflicht im Falle einer Kündigung nach Maßgabe des § 32 Abs. 2 MSchG habe sich der Beklagte dem Kläger gegenüber von vornherein verpflichtet, ihn entsprechend zu entschädigen, um ihn zu einer freiwilligen und rechtzeitigen Aufgabe seiner Mieträume zu veranlassen. Auf dieser rechtlichen Grundlage hätten die Parteien verhandelt. Der Rechtsgrund für die Entschädigungspflicht der Beklagten liege somit nicht unmittelbar in § 32 MSchG, dessen Voraussetzungen zur Zeit der Geschäftsaufgabe durch den Kläger noch nicht gegeben gewesen seien, sondern in der privatrechtlichen Verpflichtung des Beklagten gegenüber dem Kläger, ihn für die Aufgabe seiner Geschäftsräume entsprechend der Bestimmung des § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG zu entschädigen. Ein solcher Vertrag sei durch Angebot und Annahme zustandeg gekommen. Danach habe der Beklagte den Kläger für den Verlust seines Geschäfts in der D- straße insoweit angemessen zu entschädigen, als es hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachteile zum Ausgleich unbilliger Härten erforderlich sei.

II. Zur Höhe des Anspruchs

1. Das Berufungsgericht meint, die Kosten für den Erwerb eines anderen branchengleichen Geschäfts in der E- straße in Höhe von 18 000 DM stellten für den Kläger einen wirtschaftlichen Nachteil dar, den er durch den Verlust seines alten Ladens erlitten habe und dessen Ausgleich zur Vermeidung von Härten die Billigkeit erfordere. Es fährt fort, weil der Geschäftsvorgänger in diesem Geschäft nur monatliche Umsätze von 16 000 bis 18 000 DM erzielte und der Kläger darin vor dessen Modernisierung und Umwandlung in einen Selbstbedienungsladen von September bis November 1958 monatlich nur rund 21 000 DM Umsatz erzielen konnte, habe sich für ihn die Notwendigkeit ergeben, seinen neuen Laden in einem gewissen Umfange zu modernisieren, wenn er darin die gleichen monat-

lichen Durchschnittsumsätze von rd. 31 000 DM wie im alten Geschäft erreichen wollte. Dazu erwägt das Berufungsgericht, der Kläger habe nach seinem eigenen Vortrag für die Modernisierung und Umwandlung des neuen Geschäfts rund 53 000 DM aufgewendet. Demgegenüber sei aus den Einheitswertfestsetzungen für sein altes Geschäft zum 1. Januar 1957 auf 28 000 DM und für sein neues Geschäft zum 1. Januar 1960 auf 88 000 DM zu entnehmen, daß er jetzt ein ganz modernes Geschäft besitze dessen Wert den des alten um etwa das Dreifache übersteige. Es erscheine daher billig, die erforderlichen Modernisierungsarbeiten zur Schaffung der gleichen Werbemöglichkeiten wie in seinem alten Geschäft mit einem Drittel seiner Gesamtaufwendungen anzusetzen und zwei Drittel als auf die Umwandlung seines neuen Geschäfts in einen Selbstbedienungsladen entfallend anzusehen. Von dem einen Drittel seiner zu berücksichtigender Gesamtaufwendungen habe der Kläger wiederum billigerweise etwa ein Drittel selbst zu tragen, weil er durch die Modernisierung seines neuen Geschäfts eine neue moderne Geschäftseinrichtung erhalten habe, während die in seinem alten Geschäft unmodern und alt gewesen sei. Ein Abzug von rd. 1/3 "neu statt alt" sei daher angemessen.

2. Danach billigt das Berufungsgericht dem Kläger zu:

a) Die Umzugskosten in Höhe von	412,40 DM
b) den Kaufpreis für das neue Geschäft abzüglich des Erlöses für das alte Inventar (18 000 - 1 490) =	16 510,00 DM
c) von den Aufwendungen für Modernisierung (= 53 602) legt das Berufungsgericht der Entschädigung 2/9 zugrunde und kommt zu- sätzlich eines Aufrundungsbetrages von 166,02 DM auf =	<u>12 077,10 DM</u>
Von dem Gesamtbetrag von	29 000,00 DM
zieht es die gezahlten	<u>22 500,00 DM</u>
ab und spricht dem Kläger deshalb noch =	6 500,00 DM
zu.	

B.

Beide Rechtsmittel konnten keinen Erfolg haben.

I. Zur Anschlußrevision.

1. Die Anschlußrevision nimmt nicht in Abrede, daß sich der Beklagte dem Kläger gegenüber ausdrücklich nur privatrechtlich zu einer Entschädigung verpflichtet habe. Dazu meint sie, weil die Verhandlungsniederschrift vom 13. November 1958 nur Erklärungen des Klägers zum Inhalt habe, sei die Verpflichtung des Beklagten außerhalb der Urkunde begründet worden. Zur Feststellung ihres Inhalts sei es deshalb auf das Beweisangebot im Schriftsatz des Klägers vom 19. Dezember 1963 S. 2 angekommen, den das Berufungsgericht unter Verletzung von § 286 ZPO unbeachtet gelassen habe.

Die Rüge ist unbegründet.

Der Beweisantrag ging dahin, der bei der Besprechung am 13. November 1958 vor dem Bezirksamt Sch[REDACTED] als Beistand des Klägers zugegen gewesene Kaufmann Klatt werde bekunden, "dem Kläger sei erklärt worden, wenn er alsbald Geldmittel erhalten wolle, so solle er seinen Anspruch auf 35 000 DM beschränken; diesen Betrag würde er aber dann auch erhalten." Daraus will die Revision ersichtlich den Schluß gezogen wissen, der Beklagte habe sich fest verpflichtet, mindestens 35 000 DM zu zahlen.

Dem widerspricht schon der Inhalt der Urkunde, in der der Kläger selbst bestätigt, ihm sei bekanntgegeben worden, in der Annahme seiner Erklärung (Beschränkung seines Ersatzanspruches auf 35 000 DM) sei eine Anerkennung des Bezirksamtes auf Zahlung dieses Betrages nicht zu sehen, aber auch der frühere Sachvortrag des Klägers im Rechtsstreit. Dieser hatte vorher nie behauptet, der Beklagte habe sich zur Zahlung eines Be-

trages von 35 000 DM schlechthin verpflichtet, sondern nur, es sei auf der rechtlichen Grundlage von § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG verhandelt, nach dem ihm nur eine der Höhe nach noch zu ermittelnde Entschädigung zustehe, einen Anspruch, den er in der Hoffnung, zu einem schnellen Resultat zu gelangen, auf 35 000 ermäßigt habe (Klageschrift S. 2, 3). Auch in seinem Schriftsatz vom 18. März 1963 S. 3, 4 (= Berufungsbegründung) hat der Kläger nur von "maximal 35 000 DM", nicht aber davon gesprochen, dieser Betrag sei ihm fest zugesagt. Dem entspricht seine Erklärung zu Protokoll vom 13. November 1958, nach der die tatsächliche Höhe seines Entschädigungsanspruches (erst) zu gegebener Zeit festgesetzt werden sollte. Ob der frühere Vortrag des Klägers als gerichtliches Geständnis zu werten ist, an dem er sich nach §§ 289, 290 ZPO festhalten lassen muß, kann dahin stehen. Der Beweisantrag im Schriftsatz vom 19. Dezember 1963, der erst drei Tage vor dem letzten Verhandlungstermin vom 23. Dezember 1963 beim Gericht einging, ist jedenfalls nur "vorsorglich" gestellt mit dem ausdrücklichen Bemerkens, der Zeuge werde zum Termin gestellt werden. Das ist ausweislich des Protokolls über diesen Termin nicht geschehen. Das Berufungsgericht konnte daher ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, der angekündigte Beweisantrag zu dem völlig neuen Vorbringen solle nicht gestellt werden. Das Berufungsgericht brauchte sich deshalb nicht ausdrücklich dazu zu äußern.

2. Die Anschlußrevision bittet um Nachprüfung, ob hier überhaupt eine (entsprechende) Anwendung von § 32 Abs. 2 MSchG in Betracht kommt. Dazu verweist sie darauf, daß das Bundesgerichtshofsurteil vom 13. Mai 1953 - VI ZR 215/52 - LM § 32 MSchG Nr. 1, die Bestimmung eines Gebäudes zu öffentlichen Zwecken könne auch dann vorliegen, wenn das Grundstück, auf dem es stehe, nach dessen Abbruch öffentlichen Zwecken dienen soll, Widerspruch gefunden habe. Das trifft zwar zu (außer Bettermann MSchG § 32 Nr. 83, 84, auch Roquette MSchG § 32 Anm. 18), ist aber unerheblich. Es bedarf hier auch sonst keiner ab-

schließenden Entscheidung, ob die Stadt Berlin dem Kläger in Anwendung von § 32 Abs. 1, 2 MSchG mit der Begründung hätte kündigen können, sie müsse das Gebäude abreißen, um die Straße im öffentlichen Interesse verbreitern zu können. Zwar sind die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts damals davon ausgegangen, dem Beklagten würde ein entsprechendes Recht zustehen und haben deshalb privatrechtlich vereinbart, der Beklagte werde den Kläger für eine vorzeitige Räumung entsprechend der Bestimmung des § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG entschädigen, wie das Berufungsgericht festgestellt hat. Wenn die Voraussetzungen für eine Kündigung aus § 32 Abs. 1 MSchG tatsächlich nicht gegeben gewesen sein sollten, folgt daraus jedoch nicht, wie die Anschlußrevision meint, daß der Beklagte den Kläger nunmehr nach anderen Grundsätzen höher entschädigen müßte. Privatrechtlich hat der Beklagte nach der unangreifbaren Würdigung des Berufungsgerichts jedenfalls nur eine Entschädigungspflicht nach Maßgabe des § 32 Abs. 2 MSchG vertraglich übernommen und der Kläger hat sich darauf eingelassen.

3. Auch aus anderen Rechtsgründen ergibt sich keine weitergehende als die vertraglich übernommene Entschädigungspflicht des Beklagten.

a) Die Anschlußrevision meint, es käme eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen deshalb in Betracht, weil die Verpflichtung des Beklagten auch für den Fall hätte Geltung haben sollen, daß dieser seine Absicht im Wege der Enteignung hätte durchsetzen müssen. Da der Kläger aber ohne Zwang das getan habe, was der Beklagte von ihm verlangte, nämlich die Räumung des Ladens mit Wohnung, könne er nicht schlechter gestellt werden, als wenn er enteignet worden wäre, müsse also nach Art. 14 Abs. 3 GG entschädigt werden. Dazu mag dahingestellt bleiben, ob nicht hier auch im Falle einer Enteignung aufgrund der festgestellten Parteivereinbarung nur eine Entschädigung nach den Grundsätzen des § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG vom Beklag-

ten geschuldet wurde. Entgegen den Ausführungen in der Anschlußrevision (unter II 1, 2) war nämlich, als die Parteien verhandelten, nicht ungewiß, ob sich die Absicht des Beklagten, Eigentum am Grundstück D■■■■■straße ■■ (privatrechtlich) zu erwerben, verwirklichen lasse, das "stand vielmehr fest" (Vortrag in der Klagschrift S. 2). An Enteignung war danach von vornherein nicht gedacht. Im übrigen hat die Revision auch nicht aufgezeigt, daß eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen höher als der zugesprochene Betrag zu bemessen gewesen wäre; denn der Kläger hatte nur einen kurzfristigen Mietvertrag aufgeben müssen. Eine Geschäftsenteignung kam nicht in Betracht.

b) Es liegt auch nichts dafür vor und ist auch nichts dazu vorgetragen, daß es eine unzulässige Rechtsausübung des Beklagten sein könnte, den Kläger an der getroffenen Vereinbarung festzuhalten. Sie hat ihm jedenfalls insoweit einen Vorteil gebracht, als er überhaupt ^{eine} wenn auch nach seiner Auffassung zu niedrige Entschädigung bekam. Daß Geschäftsräume auch in B■■■■■, wie es schließlich durch das Gesetz vom 10. Januar 1961 BGBl I, 13 = BGBl III 402-18-1 zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land B■■■■■ mit Wirkung vom 1. März 1961 geschah, aus dem Mieterschutzgesetz herausgenommen worden würden, war nämlich in den Jahren 1958/1959 nur noch eine Frage der Zeit und voraussehbar. Es kann danach keinesfalls davon ausgegangen werden, daß sich der Beklagte damals zu einer weitergehenden Entschädigung verpflichtet oder der Kläger auf einer solchen Verpflichtung auch auf die Gefahr hin bestanden hätte, später nichts mehr zu bekommen, weil Geschäftsräume frei kündbar wurden; einen langfristigen Vertrag hatte der Kläger jedenfalls nicht.

4. Das Berufungsgericht hat danach seine Entscheidung zur Höhe mit Recht darauf abgestellt, welcher Betrag dem Kläger im Rahmen von § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG zuzusprechen

gewesen wäre; denn auf Zahlung einer solchen Entschädigung ging, wie das Berufungsgericht tatrichterlich unangreifbar festgestellt hat, die von dem Beklagten übernommene Entschädigungspflicht. Damit hatte der Beklagte sich nicht zu einer festen, aber doch zu einer bestimmbaren Leistung verpflichtet. 35 000 DM waren der Höchstbetrag, den der Kläger fordern konnte, der Beklagte aber nur zu zahlen brauchte, soweit er die im Rahmen von § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG angemessene Leistung war. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Festsetzung durch das Berufungsgericht in entsprechender Anwendung von § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG (vgl. BGH Urt.v. 13. Mai 1953 - VI ZR 215/52 LM MSchG § 32 Nr. 1 = ZMR 1953, 345 f; Bettermann MSchG § 32 Nr. 199, 244 sowie Fußnote 75 bei Nr. 199) oder über §§ 315 ff BGB zu erfolgen hatte, sowie wer im letzteren Falle von den beiden Vertragsschließenden die tatsächliche Höhe der Entschädigung zu gegebener Zeit festsetzen sollte (vgl. Abs. 2 der Erklärung zu Protokoll vom 13. November 1958). Nach der Auslegung, die das Berufungsgericht der Vereinbarung gegeben hat, war die Bestimmung nicht schlechthin nach billigem Ermessen zu treffen, sondern im Rahmen von § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG. Entsprechend war durch das Berufungsgericht nachprüfbar, ob der Kläger als Leistung 35 000 DM bestimmen oder der Beklagte sie auf nur 22 500 DM festsetzen konnte, wobei das Berufungsgericht theoretisch auf jeden dazwischenliegenden Betrag kommen konnte.

5. Dafür, daß das Berufungsgericht, wenn es die "Angemessenheit" unter den hier erörterten rechtlichen Gesichtspunkten im Rahmen von § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG zu ermitteln hatte, mit 29 000 DM einen zu niedrigen Betrag angenommen haben könnte, hat die Anschlußrevision nichts vorgetragen. Sie hat vor allem keinen Vortrag als Übergang ^{der} gerügt, eine höhere Festsetzung hätte rechtfertigen können, und hat auch die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß dem Kläger weitere Nachteile,

die im Rahmen von § 32 Abs. 2 Satz 2 MSchG oder aus sonstigen Gründen einen Ausgleich erforderten, nicht entstanden seien, nicht im einzelnen angegriffen. Diese Darlegungen lassen auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Das Berufungsgericht hätte, was die jetzt zu zahlende etwas höhere Miete anlangt, auch darauf verweisen können, daß dem Kläger nicht nur mehr Geschäftsräume sondern daß ihm außerdem statt einer Einzimmerwohnung eine Zweieinhalbzimmerwohnung zur Verfügung steht.

II. Zur Revision des Beklagten.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Höhe der Entschädigung, gegen die sich die Revision ausschließlich wendet enthalten im wesentlichen tatrichterliche Erwägungen, die im Revisionsrechtszuge nur beschränkt nachprüfbar sind. Dabei kommt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum zu dem abschließenden Ergebnis, zum Ausgleich unbilliger Härten sei dem Kläger für die wirtschaftlichen Nachteile durch den Verlust seiner Ladenräume als angemessene Entschädigung ein Betrag in Höhe von insgesamt 29 000 DM (einschließlich Umzugskosten) zuzuerkennen (BU 13). Soweit die Revision das Berufungsurteil insoweit, insbesondere auch mit Verfahrensrügen angreift, kommen ihre Darlegungen darauf hinaus, daß sie ihre eigene Wertung dessen, was im Rahmen des § 32 Abs. 2 MSchG als angemessener Ausgleich anzusehen ist, an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts gesetzt wissen möchte, was nicht zulässig ist. Es besteht insbesondere kein Anhalt für die Annahme, das Berufungsgericht könne übersehen haben, daß es im Rahmen von § 32 Abs. 2 MSchG zunächst darauf ankommt, ob sich die Versagung einer Entschädigung für einen Mieter überhaupt als eine Härte darstellen würde, daß alsdann zu prüfen ist, ob es sich um eine unbillige Härte handelt und schließlich, daß das gleiche auch für die Ermittlung der Höhe der Entschädi-

gung gilt (Urteil des erkennenden Senats vom 14. Dezember 1964 - VIII ZR 74/63 - MDR 1965, 377 = WM 1965, 273 = LM § 32 MSchG Nr. 3, 4, 5, 6). Das Berufungsgericht hat auch nicht verkannt, daß eine Interessenabwägung vorzunehmen und daß die Vorteile, hier die Bereicherung, die dem Mieter aus Aufwendungen aus Anlaß des Verlustes der Geschäftsräume erwachsen sind, auf die Entschädigung anzurechnen sind (Urt. des erkennenden Senats aaO; Bettermann MSchG § 4 Anm. 569 ff). In diesem Zusammenhang hat das Berufungsgericht insbesondere den Vermögenszuwachs berücksichtigt, der dem Kläger dadurch zugeflossen ist, daß er jetzt ein modernes Geschäft hat, dessen Einheitswert etwa um das Dreifache den des alten übersteigt. Dabei ist jedoch unerheblich, ob das Berufungsgericht diesen Zuwachs im Rahmen der von ihm vorzunehmenden Abwägung auch höher zu Lasten des Klägers hätte werten können. Dazu war es nicht genötigt; denn die Würdigung der von ihm zutreffend und vollständig berücksichtigten Umstände lag im wesentlichen im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens. Dabei konnte es auch das Risiko der Geschäftsverlegung und den Aufwand des Klägers an Mühe und Arbeit berücksichtigen, sowie der Tatsache Rechnung tragen, daß der Beklagte anders als in dem Falle, der der oben erwähnten Entscheidung des erkennenden Senats zugrunde lag, durch Umzugskosten, die von dem Beklagten voll zu tragen gewesen wären, kaum belastet wurde.

C.

Danach mußten die Revision und die Anschlußrevision zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Messner

Braxmaier