

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2337 056

-41

1. BundesmietenG v. 27. Juli 1955, BGBl I 458, § 24 Abs. 2,
§ 18

Begegnet die Ermittlung von Vergleichsobjekten und der Mieten, die für sie gezahlt werden, besonderen Schwierigkeiten, so kann als Ersatz für die entsprechenden Angaben des Vermieters die Mitteilung des sachgemäß begründeten Gutachtens eines zuverlässigen Sachverständigen an den Mieter ausreichen (Ergänzung zu BGHZ 26, 310).

BGH, Urt. v. 30. Juni 1959 - VIII ZR 81/58 - OLG München

41

VIII ZR 81/58

Verkündet

am 30. Juni 1959

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Kaspar S _____, Inhaber Kaspar S _____,
in M _____, T _____straße _____,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. _____ -

gegen

Dr. Hans S c _____ in M _____, A _____
straße _____,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Dor-
schel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in München vom 25. März 1958 aufgehoben, soweit
dadurch die Berufung der Beklagten gegen das Ur-
teil der 6. Zivilkammer des Landgerichts München I
vom 21. März 1957
in Höhe von 4367,68 IM

- 1 a -

nebst 4 % Zinsen von 395,83 DM seit dem 1. September 1955
von 1187,49 DM seit dem 1. Oktober 1955
von 1187,49 DM seit dem 1. Januar 1956
von 1187,49 DM seit dem 1. April 1956 und
von 395,83 DM seit dem 1. Juli 1956
sowie hinsichtlich der 8/19 übersteigenden Kosten
des ersten Rechtszuges

zurückgewiesen worden ist, und ferner soweit dadurch der
Beklagten von den Kosten des zweiten Rechtszuges mehr als
8/19 auferlegt worden sind.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

II. Im übrigen wird die Revision gegen das bezeichnete
Urteil des Oberlandesgerichts zurückgewiesen. .

III. Von den Kosten des dritten Rechtszuges hat die Be-
klagte 8/19 zu tragen. Die Entscheidung über die weiteren
Kosten des dritten Rechtszuges wird dem Berufungsgericht
übertragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger hatte der Beklagten im Jahre 1939 von einem in München-Milbertshofen, an der Taunusstraße 7 gelegenen Grundstück eine 11 938 qm große unbebaute Fläche mit Gleisanschluß als Holzlagerplatz vermietet. Auf dieser Fläche hatte die Beklagte in Behelfsbauweise ein erdgeschossiges Hobelwerk in Größe von 913 qm errichtet und betrieben. Der vierteljährlich im voraus zu zahlende Jahresmietzins betrug zunächst 3000 RM. Die Beklagte hat 3250 RM für die Zeit seit 1. April 1941, 4200 DM für die Zeit seit 1. Januar 1949 und 6000 DM für die Zeit seit 1. April 1953 bezahlt.

Am 27. März 1953 hat der Kläger das Mietverhältnis entsprechend dem Vertrage zum 31. März 1954 gekündigt. Dem Antrag des Klägers gemäß ist die Beklagte, die den Widerruf der Kündigung verlangt hatte, am 19. Juni 1957 rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden. Sie hat dann geräumt.

Mit dem der Beklagten am 12. August 1955 zugegangenen Schreiben vom Tage vorher hat der Kläger ihr erklärt, er erhöhe die Nutzungsentschädigung mit Wirkung vom 1. September 1955 um 500 DM auf 1000 DM monatlich; diese Maßnahme stütze er insbesondere auf § 24 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 1. BMG; sie sei deshalb begründet, weil "der erhöhte Betrag erforderlich ist, um eine Angleichung an die Nutzungsentschädigung für ähnliche Grundstücke mit Gleisanschluß herbeizuführen."

Die Parteien streiten in erster Linie darüber, ob die Erklärung den gesetzlichen Erfordernissen genügt und ob die erhöhte Nutzungsentschädigung angemessen ist oder nicht, d.h., ob sie den ortsüblichen Mietzins für Grundstücke dieser Art und Lage übersteigt oder nicht.

Im Rechtsstreit hat der Sachverständige Gumpert in seinem schriftlichen, den Parteien alsbald mitgeteilten Gutachten vom 30. Juni 1956 als ortsüblichen Mietzins den Betrag von 10 750 DM jährlich bezeichnet. Demgemäß hat der Kläger, der sich in dem der Beklagten am 11. Juli 1956 zugestellten Schriftsatz vom 9. Juli 1956 diese Bemessung zu eigen gemacht hat, schließlich beantragt, die Beklagte zur Zahlung einer zusätzlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von 395,83 DM monatlich für die Zeit vom September 1955 bis zum März 1957 (19 Monate) nebst gestaffelten Zinsen und von 13,55 DM als Ersatz für Mahnkosten zu verurteilen.

Das Landgericht hat diesem Antrag entsprechend erkannt. Die Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Gegenstand des Mietverhältnisses ist ein gewerblich genutztes unbebautes Grundstück gewesen. Deshalb hat seine Vermietung seit dem 1. Dezember 1951 nicht mehr den Preisvorschriften unterlegen (§ 1 GFMG). Wann das Mietverhältnis beendet worden ist, bedarf insoweit keiner Prüfung, als mit der Klage Mietzins oder Nutzungsentschädigung geltend gemacht wird. Denn auch wenn es schon vor dem 31. März 1957 zu Ende gegangen sein und die Beklagte möglicherweise sogar bereits seit dem 1. September 1955 den vereinbarten Mietzins als Entschädigung gemäß § 557 Satz 1 BGB geschuldet haben sollte, hat der Kläger doch - wie das Berufungsgericht zutreffend er-

wegen hat - eine Entschädigung in der Höhe zu beanspruchen, in der die Beklagte im Falle des Fortbestehens des Mietverhältnisses Mietzins zu bezahlen gehabt hätte.

II. a) Um die Erhöhung des Mietzinses für die Zeit seit dem 1. September 1955 zu erreichen, mußte der Kläger gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 1. BMG bis zum 15. August 1955 der Beklagten gegenüber eine schriftliche Erklärung bestimmten Inhalts abgeben. Der Kläger hat in der rechtzeitig zugegangenen Erklärung vom 11. August 1955 500 DM als den Betrag bezeichnet, um den der Mietzins erhöht werden solle, und damit der Vorschrift des § 18 Abs. 1 Satz 1 1. BMG genügt. Er hat darin zutreffend die §§ 24, 18 1. BMG als Grund für die Zulässigkeit dieser Erhöhung bezeichnet. Handelte es sich um preisgebundenen Wohnraum, so würde - um die Erklärung wirksam zu machen - ferner notwendig gewesen sein, daß er der Beklagten auch "die Berechnung" des erhöhten Mietzinses mitteilte (§ 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG). Bei dem vermieteten Grundstück trat jedoch an die Stelle des preisrechtlich zulässigen Mietzinses ein angemessen erhöhter Mietzins, d.h. ein Mietzins, der den ortsüblichen Mietzins nicht überstieg. Ortsüblich ist der Mietzins, der sich für Grundstücke gleicher Art und Lage seit dem Wegfall der Preisbindung gebildet hat (§ 9 Abs. 2 GRMG). Es fragt sich, ob die in § 24 Abs. 1 Satz 1 1. BMG bestimmte entsprechende Anwendung des § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG den Vermieter nötigt, anstelle der "Berechnung" Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten mitzuteilen, um die Wirksamkeit seiner Erklärung zu erreichen.

Im angefochtenen Urteil ist das verneint. Die Revision bekämpft diese Auffassung unter Hinweis auf die zur Zeit der Verkündung des Urteils noch nicht veröffentlicht gewesene Entscheidung des erkennenden Senats vom 4. Februar 1958 -

VIII. ZR 13/57 - (BGHZ 26, 310), in der das bejaht ist. Die in der Revisionserwiderung dagegen angestellten Erwägungen geben dem Senat keine Veranlassung, seinen von Roquette (1. BMG, 2. Aufl. § 24 Anm. 27) übernommenen Standpunkt aufzugeben. Gleiches gilt für die vom Berufungsgericht verwerteten Anmerkungen von Müller (NJW 1957, 65) und Glaser (ZMR 1957, 164) zu dem aaO wiedergegebenen Urteil des Landgerichts Köln und für die Urteile des Amtsgerichts Schwerthe (MDR 1958, 166), des Landgerichts Koblenz (ZMR 1958, 90) und des Landgerichts Bochum (NJW 1959, 630) sowie für den Aufsatz von Glaser (Betrieb 1958, 1383).

Der Gegenmeinung ist zuzugeben, daß zwischen den Fällen des § 18 Abs. 1 einerseits und denen des § 24 Abs. 2 1. BMG andererseits ein gewisser Unterschied besteht: Die dem Vermieter von preisgebundenem Wohnraum obliegende Berechnung hat auf Grund von Unterlagen zu erfolgen, die sich nur auf den vermieteten Wohnraum beziehen, dem Vermieter also bekannt sind oder doch von ihm ohne weiteres beschafft werden können, während das für den Mieter nicht zutrifft. Wenn es sich dagegen darum handelt, die angemessene Erhöhung des Mietzinses festzustellen, befinden sich Vermieter und Mieter hinsichtlich der Feststellbarkeit der Angemessenheit zunächst in ungefähr der gleichen Lage.- Ferner trifft es zu, daß die Erklärung, mit der ein Vermieter von Geschäftsraum oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken einen überhöhten Mietzins verlangt und in der er angeblich geeignete Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten mitteilt, gemäß § 18 Abs. 1 Satz 3 1. BMG in Höhe des angemessenen Mietzinses wirksam ist, während die Erklärung, mit der ein Vermieter die angemessene Erhöhung des Mietzinses ohne derartige Angaben verlangt, nach BGHZ 26, 310 von vornherein unwirksam ist.- Schließlich hat der erkennende Senat auch nicht außer Acht gelassen, daß eine derartige Mitteilung für den Mieter nicht selten keinen besonders praktischen

Wert haben wird, weil er sich über die Richtigkeit der Mitteilung (anders als in den Fällen des § 18 Abs. 1 1. BMG, in denen er sich Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu verschaffen und so die Stichhaltigkeit der Berechnung recht genau zu prüfen vermag) nur bei besonderer Sachkunde und auf Grund eigener vielfach umständlicher Nachforschungen ein zudem oft recht unsicheres Bild wird machen können.

Alle diese Bedenken vermögen indessen die Berechtigung der vom erkennenden Senat in BGHZ 26, 310 angestellten, im angefochtenen Urteil dagegen nicht berücksichtigten Erwägungen nicht zu erschüttern. Der Bestimmung des § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG liegt der Gedanke zugrunde, daß es dem Mieter ermöglicht werden solle, aus der Erklärung des Vermieters über die Mieterhöhung zu entnehmen, aufgrund welcher Berechnungen der Vermieter die Anhebung der Miete bei preisgebundenem Wohnraum für zulässig hält. Dieser Sinn und Zweck der Vorschrift rechtfertigt aber auch bei ihrer in § 24 Abs. 1 BMG vorgesehenen entsprechenden Anwendung die Auslegung, daß der Vermieter dem Mieter in der Erklärung die Grundlagen für seine Forderung nach erhöhter Miete mitteilen muß. Mit Recht weist Roquette (aaO) darauf hin, daß die Formstrenge, die der Gesetzgeber für die Erhöhungserklärung nach § 18 1. BMG verlangt, nicht durchlöchert werden dürfe. Diese Regelung hat auch ihren guten Sinn, denn die im siebenten Abschnitt des 1. Bundesmietengesetzes zu Lasten des Mieters getroffene, den Grundsatz "pacta sunt servanda" durchbrechende Regelung ist so ungewöhnlich, daß vom Vermieter auch in den Fällen, in denen dieser in entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 1 1. BMG durch seine einseitige Erklärung den angemessenen Mietzins zum Gegenstand der vertraglichen Verpflichtung des Mieters machen kann, die Mitteilung ausreichender Anhaltspunkte verlangt werden muß, die dem Mieter in der Mehrzahl der Fälle eine wenigstens annähernd brauchbare Grundlage für den besonders bei langfristi-

gen Mietverhältnissen einschneidenden Entschluß bieten, ob er mit Rücksicht auf die Erklärung des Vermieters gemäß § 20 1. BMG kündigen soll. Nur eine solche Auslegung der angeführten Vorschriften wird den berechtigten Belangen des Mieters gerecht, denen im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung die erforderliche Beachtung geschenkt werden muß.

Wie bereits in BGHZ 26, 310, 313 hervorgehoben ist, kann der Gegenmeinung auch nicht zugegeben werden, daß die von dem erkennenden Senat für richtig gehaltene Auslegung der angezogenen Vorschriften vielfach dazu führen würde, dem Vermieter, der keine geeigneten Vergleichsobjekte finden könne, eine berechtigte Mieterhöhung praktisch unmöglich zu machen. Bei Geschäftsräumen in ausgesprochenen Geschäftsgegenständen, auf die sich die angeführte Entscheidung des erkennenden Senats bezog, wird es, wie in dieser Entscheidung betont ist, im Regelfalle nicht allzu schwierig sein, Vergleichsobjekte und die für sie gezahlten Mieten zu ermitteln. Dagegen ist einzuräumen, daß bei Geschäftsräumen in Außenbezirken und bei unbebauten gewerblich genutzten Grundstücken dem Vermieter die Namhaftmachung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten manchmal nicht ohne weiteres möglich sein wird, wie gerade der hier zu beurteilende Sachverhalt deutlich zeigt. Wenn auch diese praktischen Schwierigkeiten keinen Anlaß dazu geben können, von dem Grundsatz abzugehen, daß die Erklärung des Vermieters die nötigen Angaben enthalten muß, die dem Mieter die Prüfung ermöglichen sollen, ob die von ihm gezahlte Miete tatsächlich unter der ortsüblichen liegt und deshalb das Verlangen auf Mieterhöhung gerechtfertigt erscheint, so dürfen doch, wie Gelhaar in seiner Anmerkung zu dem erwähnten Urteil des erkennenden Senats (LM 1. BMG § 18 Nr. 2) unter Hinweis auf das Urteil VIII ZR 121/57 vom 26. September 1958 (LM 1. BMG § 18 Nr. 3) zutreffend hervorhebt, die Anforderungen an

den Inhalt der Erklärung keinesfalls überspannt werden, um gerade in solchen Ausnahmefällen zu verhindern, daß der Vermieter Rechtsverluste erleidet, die ihm nach Treu und Glauben billigerweise nicht zugemutet werden können. An der in BGHZ 26, 310, 313 aufgestellten Forderung nach Angabe von Vergleichsobjekten und der für diese gezahlten Mieten ist sonach zwar für den Regelfall festzuhalten. Diese Regel ist jedoch in besonders gelagerten Ausnahmefällen, in denen die Ermittlung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten für den Vermieter mit sehr erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre, dahin einzuschränken, daß anstelle der Mitteilung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten die Beifügung oder die Bezugnahme auf ein dem Mieter bekanntes sachgemäß begründetes Gutachten eines zuverlässigen Sachverständigen über die Höhe des angemessenen Mietzinses als ausreichend angesehen werden kann. Insbesondere wird eine solche Erleichterung zugunsten des Vermieters dann einzutreten haben, wenn in der Nähe des Geschäftsraumes oder des gewerblich genutzten unbebauten Grundstücks, deren angemessener Mietzins in Frage steht, vergleichbare Objekte nicht oder kaum vorhanden sind und höchstens in entfernten Gegenden, z.B. in anderen Randgebieten von Großstädten, durch Hinzuziehung von erfahrenen Grundstücksmaklern ausgemacht werden können. Wird ein solches Preisgutachten dem Mieter mit der Erklärung gemäß § 18 1. BMG bekanntgegeben, so erscheint dies ausreichend, um ihn vor unangemessenen Forderungen auf Erhöhung des Mietzinses genügend zu schützen, und dem Vermieter wird nichts Unbilliges zugemutet, wenn von ihm verlangt wird, daß er mangels vorhandener Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten auf diese Weise einen Anspruch begründet, sofern er von der durch das Gesetz eröffneten Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, Gebrauch machen will (vgl. Schopp, BB 1957, 97, 100; LG Hamburg, ZMR 1958, 90; Glaser Betrieb 1958, 1383).

b) Das Schreiben des Klägers vom 11. August 1955 enthält keine der Vorschrift des § 18 Abs. 1 1. BMG genügende Mitteilung, doch hat der Kläger sie durch seine Erklärung im Schriftsatz vom 9. Juli 1956 nachgeholt; denn das Gutachten des Sachverständigen Gumpert, auf das der Kläger Bezug genommen hat, entspricht den oben umschriebenen Mindestanforderungen.

Daß der Kläger schon in der dem Beklagten am 14. Oktober 1955 zugestellten Klageschrift auf das in seinem Auftrag vom dem Diplomlandwirt Freiherrn von G. [REDACTED] erstattete Gutachten vom 15. September 1953 verwiesen hatte, um darzutun, daß der von ihm für die Zeit seit dem 1. September 1955 zunächst verlangte Betrag von 1000 DM der angemessene monatliche Mietzins sei, ist im Sinne der §§ 24 Abs. 2, 18 Abs. 1 1. BMG unerheblich. Denn der Kläger hat dieses Gutachten ausdrücklich nur für das Gericht beigelegt, es also dem Beklagten nicht mitgeteilt. Daß der Beklagte es später vor dem 11. Juli 1956 zur Kenntnis genommen hätte und eine Mitteilung des Klägers deshalb nach Treu und Glauben entbehrlich geworden wäre, ist nicht ersichtlich. Es bedarf daher keiner Stellungnahme dazu, ob das Gutachten von Griebenbeck inhaltlich den Anforderungen entsprechen würde, die vorstehend näher umschrieben sind.

Nach alledem ist der Anspruch des Klägers auf Zahlung des angemessenen Mietzinses oder der angemessenen Nutzungsentschädigung für die Zeit von August 1956 bis einschließlich März 1957 begründet.

III. Die Revision greift das angefochtene Urteil auch insofern an, als es bei der Feststellung, wie hoch der angemessene ortsübliche Mietzins für den Lagerplatz dem Gutachten des Sachverständigen Gumpert gefolgt ist, der dafür 0,90 DM je qm errechnet hat. Die Rügen sind unbegründet.

a 1.) Das Berufungsgericht hat nicht unberücksichtigt gelassen, daß die Beklagte unter Nr. 4 ihres Schriftsatzes vom 15. Februar 1957 bemängelt hat, die vom Sachverständigen beurteilten sieben Vergleichsobjekte seien - bis auf eines - nicht gleichwertig. Es hat vielmehr diese Bemängelung als ungerechtfertigt bezeichnet. Daß es dabei auf die von der Beklagten angeführten Einzelheiten nicht eingegangen ist, bedeutet keine Verletzung des § 286 ZPO, zumal das Berufungsgericht nicht verkannt hat, daß die Vergleichsobjekte nicht völlig gleichwertig sind. Denn der Sachverständige, auf dessen Ansicht die Überzeugung des Berufungsgerichts beruht, hat die Ungleichwertigkeit in Rechnung gestellt, indem er gerade deswegen einen durchschnittlichen Mietzins errechnet hat.

2.) Auf das von der Beklagten vorgelegte Gutachten des Architekten Roth vom 3. März 1953 brauchte das Berufungsgericht im Rahmen des § 286 ZPO umsoweniger einzugehen, als Roth zum Ausgangspunkt seiner Beurteilung nur den ohne Erläuterung angesetzten Wert des Grundstücks genommen und insbesondere auf die Heranziehung von Vergleichsobjekten und Vergleichsmieten völlig verzichtet hat.

3.) Das Vorbringen der Beklagten im Schriftsatz vom 19. November 1957 hat das Berufungsgericht - im Gegensatz zur Auffassung der Revision - berücksichtigt, wie seine Ausführungen auf Seite 19 des angefochtenen Urteils ergeben. In diesem Schriftsatz war geltend gemacht, die Deutsche Gasolin AG habe der Firma Ha■■■■■■, N■■■■■■ & Co., die Fahrt durch den Lagerplatz (welchen?) nicht gestatten wollen, so daß diese Firma ein neues Anschlußgleis würde haben legen müssen, falls sie den Lagerplatz gemietet hätte. Die Beklagte hat also nicht behauptet, daß sie selbst in der Benutzung des Gleisanschlusses behindert worden sei. Auch durch den angeblich geplanten Bau einer Straßenunterführung und die angeblich bevorstehende Abtrennung eines Teiles des Lagerplatzes für eine Straßenanlage ist die Beklagte bis zum März 1957 nicht beeinträchtigt worden.

b) Aus den von der Bundesbahndirektion München erteilten Auskünften über die Höhe des Mietzinses, den die Bundesbahn für vergleichbare, in Milbertshofen gelegene Lagerplätze mit Gleisanschluß verlangt, hat das Berufungsgericht entnommen, daß sich dieser Mietzins für einen Lagerplatz, der nach Größe, Ausstattung mit Baulichkeiten und Art der Benutzung dem im Rechtsstreit erörterten Platz entspricht, auf mindestens 11 686,68 DM und auf höchstens 18 135,45 DM, im Durchschnitt demnach auf 14 911,06 DM jährlich belaufen und demnach noch höher sein würde als der vom Sachverständigen Gumpert errochnete Betrag. Das Berufungsgericht hat dabei sowohl für den Mindest- wie für den Höchstmietzins den außer der Grundmiete von mindestens 0,80 DM und höchstens 1,25 DM je Quadratmeter jährlich von der Bundesbahn verlangten Werkzuschlag mit 20 % der Grundmiete und den Bebauungszuschlag mit 20 % der Grundmiete für die unbebaute Fläche berücksichtigt.

Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht habe dabei übersehen, daß das Grundstück nur als Lagerplatz vermietet worden sei; sie meint, daß deshalb der Werkzuschlag und der Bebauungszuschlag nicht in Rechnung gestellt werden könnten.- Die Rüge ist unbegründet. Ohne § 286 ZPO zu verletzen, durfte das Berufungsgericht davon ausgehen, daß es für den Vergleich des Mietzinses, den die Bundesbahn verlangt, mit dem Mietzins, der für das vom Beklagten benutzt gewesene Grundstück des Klägers angemessen ist, nur darauf ankommt, in welcher Art es der Kläger benutzt hat, und zwar ohne Rücksicht darauf, daß die Voraussetzungen für die über den Gebrauch als Lagerplatz hinausgehende teilweise Benutzung des Grundstücks als Hobelwerk vom Beklagten geschaffen worden sind. Nach dem Mietvertrag hatte der Beklagte die Wegnahme der von ihm errichteten Baulichkeiten nicht zu beanspruchen.

4/1

c) Dem Umstand, daß die Beklagte von der Bundesbahn mit Wirkung vom 1. Dezember 1957 einen Lagerplatz in München-Freimann zu einem Mietzins von 0,70 DM gemietet hat, brauchte das Berufungsgericht entscheidenden Wert schon deshalb nicht beizumessen, weil der Platz unstreitig keinen Gleisanschluß hat und weil dieser Umstand erfahrungsgemäß den Mietzins eines gewerblich benutzten Grundstücks dieser Art ungünstig beeinflußt. Im übrigen war das Berufungsgericht angesichts des Gutachtens des Sachverständigen Gumpert nicht gehalten, auf die Behauptung der Beklagten einzugehen, daß der angemessene Mietwert des Lagerplatzes in München-Freimann dennoch aus anderen Gründen erheblich höher sei als der von der Beklagten in München-Milbertshofen gemietet gewesene.

IV. Aus diesen Gründen ist die Revision zurückzuweisen, soweit sie die vom Kläger für die Zeit von August 1956 bis März 1957 (8 Monate) geltend gemachten Ansprüche betrifft.

B.

Die Entscheidung darüber, ob dem Kläger auch für die Zeit von September 1955 bis Juli 1956 monatlich 395,83 DM nebst gestaffelten Zinsen und 13,55 IM als Ersatz für Mahnkosten mit Recht zugesprochen sind, ist noch nicht möglich. Sie hängt von der vor dem Tatrichter bisher nicht erörterten Frage ab, ob das Mietverhältnis bereits vor dem 1. August 1956 beendet worden ist und bejahendenfalls an welchem Tage. Denn für die Zeit bis zur Beendigung des Mietverhältnisses schuldete die Beklagte dem Kläger nur Mietzins, indessen erst für die Zeit vom 1. August 1956 an den gemäß § 24 Abs. 2, 18 Abs. 1 1. BMG erhöhten Mietzins. Zwar schuldet die Beklagte den gleichen Betrag auch als Nutzungsentschädigung erst für die Zeit seit dem 1. August 1956; indessen kann der Kläger gemäß § 557 Satz 2 BGB möglicherweise für die Zeit vom 1. Septem-

ber 1955 bis zum 31. Juli 1956, soweit das Mietverhältnis bereits am 1. September 1955 beendet war oder noch vor dem 31. Juli 1956 zu Ende gegangen ist, die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch nehmen mit der aus dem Vorbringen des Klägers zu entnehmenden Begründung, er würde den Lagerplatz zu einem Mietzins in Höhe von mindestens 895,83 DM monatlich sofort anderweit haben vermieten können, wenn die Beklagte am Tage der Beendigung des Mietverhältnisses geräumt hätte.

Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, soweit das Urteil die vom Kläger für die Zeit von September 1955 bis zum Juli 1956 (11 Monate) geltend gemachten Ansprüche (einschließlich der Mahnkosten) betrifft.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 92 und 91 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Mezger