Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2000 durch die Richter Dr. Hahne, Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 13. Februar 1997 im Kostenpunkt sowie insoweit aufgehoben, als die Beklagten unter Einbeziehung des Urteils der 9. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz vom 6. März 1996 als Gesamtschuldner verurteilt worden sind, an die Klägerin mehr als 50.271,52 DM nebst 4 % Zinsen aus 33.191,46 DM seit dem 10. Juli 1995 und aus weiteren 17.080,06 DM seit dem 12. November 1996 zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Ärztin, nimmt die Beklagten aus einem Mietverhältnis über Praxisräume auf Schadensersatz in Anspruch.

Anfang Januar 1991 schloß die Klägerin mit der G. - und G. mbH C. einen Mietvertrag über Räumlichkeiten in der H. straße in C. , um dort eine Arztpraxis einzurichten. Da sich die Räume in schlechtem baulichem Zustand befanden, waren zur Einrichtung der Praxis erhebliche Bau- und Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die von der Klägerin übernommen wurden. Der Mietvertrag sah eine feste Laufzeit von 10 Jahren vom 1. Januar 1991 an sowie eine dreimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren für die Klägerin vor. Weiter wurde vereinbart, daß bis zum 31. Dezember 1994 ein um 50 % gekürzter Grundmietzins von 624,88 DM zuzüglich Nebenkosten zu zahlen war.

Im Jahre 1994 erwarben die Beklagten das Grundstück als Miteigentümer zu je 1/2. Im April 1994 kündigten sie bei einer Mieterversammlung an, daß Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt seien. Mit Schreiben vom 7. November 1994 erklärte der Beklagte zu 1 gegenüber der Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Die Klägerin, die den Mietzins auf ein ihr durch den Beklagten zu 1 angegebenes Konto des Beklagten zu 2 gezahlt hatte, widersprach der Kündigung. In einer Mieterversammlung vom 28. November 1994 kündigten die Beklagten den Beginn erster Baumaßnahmen für den folgenden Tag an. Am 29./30. November 1994 wurden Öffnungen in die in dem Haus befindlichen Kamine geschlagen. Danach konnten die Wohnungen sowie die Arztpraxis nicht mehr beheizt werden. Durch Ordnungsverfügung der Stadt C. vom 30. November 1994 wurden unter Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit sämtliche Wohneinheiten für unbewohnbar erklärt und ebenso wie die Arztpraxis bis zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes baurechtlich gesperrt. Gleichzeitig wurde den Beklagten aufgegeben, unter anderem bezüglich der Schornsteinanlagen und der zerstörten Gasleitung bestimmte Arbeiten bis zum 14. Dezember 1994 vorzuneh-

men. Da die Beklagten den Anordnungen nicht nachkamen, wurden die geforderten Maßnahmen durch die Stadt C. im Wege der Ersatzvornahme ausgeführt.

Nach dem 29. November 1994 bemühte sich die Klägerin mit Erfolg, anderweitig Praxisräume anzumieten. Mit Schreiben vom 15. Dezember 1994 erklärte sie gegenüber den Beklagten die Kündigung des mit diesen bestehenden Mietverhältnisses.

Mit der erhobenen Klage verlangt die Klägerin von den Beklagten als Gesamtschuldnern Schadensersatz wegen der Zerstörung und Beschädigung medizinischer Geräte, wegen infolge der Beendigung des Mietverhältnisses nutzlos gewordener Aufwendungen für die Herrichtung der Räume in der H. straße, wegen Verdienstausfalls infolge der Praxisschließung in der Zeit vom 29. November 1994 bis zum 1. Januar 1995 sowie wegen verschiedener bei der Einrichtung der neuen Praxisräume entstandener Kosten und wegen der Mietmehrkosten. Sie hat behauptet, durch die beim Einschlagen der Kamine verursachte Luftdruckwelle sei Ruß in ihren Laborraum eingedrungen und habe die dort befindlichen medizinischen Geräte teilweise beschädigt und teilweise verschmutzt. Den Betrieb der Praxis in den infolge der durchgeführten Arbeiten unbenutzbar gewordenen Räumen habe sie mit dem 29. November 1994 einstellen müssen und ihrer beruflichen Tätigkeit nur noch in eingeschränktem Umfang, etwa durch telefonische Beratungen und Hausbesuche, nachkommen können.

Die Beklagten haben demgegenüber unter anderem geltend gemacht, daß die Klägerin schon deshalb keinen Schadensersatz verlangen könne, weil sie die Mieträume nach dem Zugang des Kündigungsschreibens vom 7. November 1994 unberechtigt genutzt habe; die Kündigung sei wegen nicht

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

beglichener Nebenkosten berechtigt gewesen. Das Öffnen der Kamine sei zur Beseitigung einer akuten Explosionsgefahr erforderlich gewesen.

Das Landgericht hat der Klage, mit der zuletzt Zahlung in Höhe von 198.013,62 DM zuzüglich Zinsen begehrt worden ist, in Höhe von 9.002,67 DM zuzüglich Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin, mit der sie insgesamt Schadensersatz in Höhe von 176.655,16 DM zuzüglich Zinsen verlangt hat, hat das Oberlandesgericht die Beklagten unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels verurteilt, 155.838,73 DM nebst 4 % Zinsen aus 138.758,67 DM seit dem 10. Juli 1995 und aus weiteren 17.080,06 DM seit dem 12. November 1996 zu zahlen. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstreben, durch das die der Klägerin wegen der Verschmutzung und Beschädigung medizinischer Geräte vom Oberlandesgericht in Höhe von 6.333,76 DM zuerkannte und von ihnen nicht angegriffene Schadensersatzforderung abgedeckt sei.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel ist in dem aus der Entscheidungsformel ersichtlichen Umfang begründet.

1. Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Klägerin auf Erstattung des ihr durch die Schließung der Praxis in der H. straße in dem Teilzeitraum vom 29. November 1994 bis zum Zugang der außerordentlichen Kündigung vom 15. Dezember 1994 entstandenen Verdienstausfalls, den die Par-

teien für den Gesamtzeitraum zuletzt übereinstimmend mit 7.500 DM beziffert haben, nach § 538 Abs. 1 2. Alt. BGB für begründet gehalten. Es ist davon ausgegangen, daß sich die gemieteten Räume nicht in einem gebrauchstauglichen Zustand befunden hätten. Zum Verschulden der Beklagten hat das Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Beschädigung medizinischer Geräte ausgeführt: Es könne dahinstehen, ob das Einschlagen der Kamine notwendig gewesen sei, um eine bestehende Explosionsgefahr zu beseitigen. Die Beklagten bzw. die von ihnen beauftragten Handwerker, für deren Verschulden sie gemäß § 278 BGB einstehen müßten, hätten die Arbeiten jedenfalls so ausführen müssen, daß Schäden an den von den Mietern eingebrachten Sachen verhindert worden wären. Zu diesem Zweck hätten sie entweder selbst Schutzvorkehrungen treffen oder zumindest die Klägerin so rechtzeitig informieren müssen, daß diese die medizinischen Geräte habe entfernen oder abdecken können. In diesem Unterlassen hat das Berufungsgericht ersichtlich auch das für einen Schadensersatzanspruch nach § 538 Abs. 1 2. Alt. BGB erforderliche Verschulden der Beklagten gesehen.

Die Revision rügt demgegenüber: Nachdem offengelassen worden sei, ob das Einschlagen der Kamine zur Gefahrenabwehr erforderlich gewesen sei, müsse für die Revisionsinstanz von dieser Notwendigkeit ausgegangen werden. Dann beruhe die hierdurch unstreitig eingetretene Gebrauchsuntauglichkeit jedoch nicht auf einem Verschulden der Beklagten. Damit kann die Revision nicht durchdringen.

Es kann dahinstehen, ob der Auffassung des Berufungsgerichts zu folgen ist, bei Einhaltung der Vorsichtsmaßnahmen wäre die Praxis infolge der Öffnung der Kamine nicht unbenutzbar geworden. Das erscheint schon deshalb fraglich, weil die Schließung der Praxis nicht nur auf die Ruß- und Stau-

bablagerungen, sondern auch darauf zurückzuführen ist, daß die Ordnungsbehörde die Räume wegen der Unbenutzbarkeit des Hauses, des Zustandes der Kamine und der Gasleitung gesperrt hatte. Feststellungen zu einem Verschulden der Beklagten waren indessen entbehrlich. Da die Arbeiten an den Kaminen von den Vermietern veranlaßt worden waren und das angeblich eingeströmte Gas, das durch das Öffnen entweichen sollte, jedenfalls nicht aus dem Bereich der Klägerin stammte, ist davon auszugehen, daß die Ursache für die Gebrauchsstörung aus der Sphäre der Beklagten herrührte. Deshalb oblag es ihnen darzulegen, daß sie die aus der Störung folgende Unbenutzbarkeit der Mietsache nicht zu vertreten haben (Kraemer in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. III B Rdn. 1385 a; Baumgärtel, Handbuch der Beweislast im Privatrecht 2. Aufl. § 538 BGB Rdn. 3). Die Darstellung der Beklagten, das Durchtrennen der Gasleitung und das Öffnen der Kamine habe eine Explosionsgefahr verhindern sollen, erscheint wenig überzeugend. Darauf kommt es aber nicht an. Die Beklagten hätten vortragen müssen, das angeblich notwendige Öffnen der Kamine habe zwangsläufig die Unbenutzbarkeit des Hauses zur Folge gehabt. Daß das Berufungsgericht entsprechenden, die Beklagten entlastenden Vortrag übergangen hätte, rügt die Revision indessen nicht. Gegen eine Zwangsläufigkeit in diesem Sinne spricht im übrigen die kurzfristige Wiederherstellung der Kamine und Gasleitung durch die Stadt C. im Wege der Ersatzvornahme.

2. Einen Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen der Vermögensnachteile, die ihr infolge ihrer Kündigung entstanden seien, hat das Berufungsgericht dem Grunde nach bejaht, weil die Klägerin wegen der Vertragsverstöße der Beklagten gemäß § 554 a BGB zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen sei.

Die Revision wendet sich nicht gegen die Auffassung der Vorinstanz, daß eine Vertragspartei, die die andere Partei durch eine Vertragsverletzung veranlaßt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, dem Kündigenden zum Ersatz des durch die Kündigung entstandenen Schaden verpflichtet ist. Das entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 6. Februar 1974 - VIII ZR 239/72 - WM 1974, 345, 346; BGHZ 95, 39, 44).

Die Revision meint, die Klägerin sei zur fristlosen Kündigung nicht berechtigt gewesen. Dem Berufungsgericht könne nicht darin gefolgt werden, daß bereits durch die unberechtigte Kündigung wegen Zahlungsverzugs vom 7. November 1994 das Vertrauen der Klägerin in eine störungsfreie Durchführung des Mietverhältnisses erschüttert gewesen sei, denn die Beklagten hätten, nachdem sie auf den ihnen unterlaufenen Fehler hingewiesen worden seien, sogleich eine Überprüfung der Zahlungen zugesagt. Diesem Einwand ist der Erfolg zu versagen. Die Beklagten haben sich noch im vorliegenden Rechtsstreit auf die Wirksamkeit ihrer Kündigung berufen und diese mit angeblich rückständigen, allerdings nicht im einzelnen bezifferten Nebenkosten begründet.

Die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Beklagten zu Unrecht die Unbenutzbarkeit der Praxisräume angelastet, erweist sich gleichermaßen als unbegründet. Den Beklagten oblag es auch im Rahmen des § 554 a BGB, sich hinsichtlich der Frage des Verschuldens zu entlasten (Grapentin in Bub/Treier aaO Kap. IV Rdn. 193, 103). Das haben sie nicht getan.

Den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten sich nicht einmal durch die Ordnungsverfügung veranlaßt gesehen, umgehend Maßnahmen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes zu ergreifen, hält die Revision entgegen: Das Berufungsgericht habe übersehen,

daß den Beklagten aufgrund der von der Klägerin bzw. deren Mitmietern erwirkten einstweiligen Verfügung jegliche Baumaßnahmen untersagt worden seien. Die Beklagten hätten sich deshalb in einem Pflichtenwiderstreit befunden.

Auch das stellt die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht in Frage. Feststellungen zu dem konkreten Inhalt der einstweiligen Verfügung sind in den Vorinstanzen nicht getroffen worden. Die Revision rügt nicht, daß insoweit Sachvortrag der Beklagten übergangen worden sei. Dann kann aber nicht davon ausgegangen werden, daß die Untätigkeit der Beklagten durch die einstweilige Verfügung entschuldigt werden könnte. Nach dem Vorbringen der Klägerin ist die einstweilige Verfügung erst am 16. Dezember 1994, mithin nach Ablauf der in der Ordnungsverfügung gesetzten Frist, erlassen worden und stand daher der bis zum 14. Dezember 1994 geforderten Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht entgegen.

Das Berufungsgericht hat danach zu Recht angenommen, daß die Beklagten ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag schuldhaft verletzt haben. Gegen die in erster Linie in tatrichterlicher Verantwortung liegende Würdigung, diese Umstände hätten eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar gemacht und deshalb zur fristlosen Kündigung berechtigt, bestehen revisionsrechtlich keine Bedenken. Der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz des Kündigungsfolgeschadens ist deshalb dem Grunde nach zu Recht bejaht worden.

3. a) Zur Höhe des durch die Kündigung eingetretenen Schadens hat das Berufungsgericht ausgeführt: Die Klägerin könne außer dem auf die Zeit nach dem Zugang der Kündigung entfallenden restlichen Verdienstausfall auch zeitanteiligen Ersatz für den nutzlos gewordenen Aufwand zur Renovierung der

alten Praxis verlangen (105.567,21 DM). Zu ihren Gunsten sei davon auszugehen, daß sie ihre Aufwendungen wieder erwirtschaftet hätte, wenn der Mietvertrag, wie bei seinem Abschluß erwartet, durchgeführt worden wäre. Die Kosten für die Einrichtung der neuen Praxis (Montage der Theke sowie weitere Montagekosten und Trinkgelder) könne die Klägerin dagegen nicht erstattet verlangen. Sie müsse sich insofern entgegenhalten lassen, daß sie die Kosten für die Herrichtung der Praxis zumindest einmal selbst tragen müsse. Zu ersetzen seien allerdings die Kosten der Installation des Computers in der neuen Praxis (255,88 DM), die erst wegen der Notwendigkeit des Umzugs angefallen seien, während die Kosten der Erstinstallation zum Service gehört hätten. Entsprechendes gelte hinsichtlich der für den Entwurf und die Drucksetzung neuer Karten angesetzten Kosten (115 DM); derartige Aufwendungen seien in dem für die erste Praxis geltend gemachten Betrag nicht enthalten. Zu erstatten seien weiterhin die zum Abschluß des neuen Mietvertrages aufgewandten Maklerkosten (9.250 DM) sowie die Kosten der zu stellenden Mietbürgschaft (150 DM), da auch insofern keine nutzlosen Aufwendungen für die erste Praxis geltend gemacht worden seien. Darüber hinaus könne die Klägerin auch den im Jahre 1995 angefallenen höheren Mietzins für die neuen Praxisräume ersetzt verlangen (26.666,88 DM), bei dessen Berechnung sie von der jeweils zu zahlenden Kaltmiete unter Abzug der jeweiligen auf ihre Untermieter entfallenden Anteile ausgegangen sei. Eine Vorteilsausgleichung sei wegen der geringfügig größeren neuen Praxis nicht veranlaßt. Hierdurch werde nicht notwendig eine Verbesserung begründet.

Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten der rechtlichen Nachprüfung stand.

b) Ob und inwieweit ein nach den §§ 249 ff. BGB zu ersetzender Vermögensschaden vorliegt, beurteilt sich nach einem Vergleich der infolge des haftungsbegründenden Ereignisses eingetretenen Vermögenslage mit derjenigen, die ohne jenes Ereignis eingetreten wäre. Diese sogenannte Differenzhypothese umfaßt zugleich das Erfordernis der Kausalität zwischen dem haftungsbegründenden Ereignis und einer dadurch eingetretenen Vermögensminderung. Nur eine Vermögensminderung, die durch das haftungsbegründende Ereignis verursacht worden ist, das heißt ohne dieses nicht eingetreten wäre, ist als ersatzfähiger Schaden anzuerkennen. Die Frage, ob Aufwendungen einen Schaden darstellen, läßt sich daher nicht generell, sondern nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Haftungsgrundlage beurteilen. Handelt es sich - wie auch im vorliegenden Fall - um die Nichterfüllung eines Vertrages, so liegt der Schaden in der Differenz zwischen der vorhandenen Vermögenslage und derjenigen, die bei weiterer ordnungsgemäßer Erfüllung eingetreten wäre. Dementsprechend geht der Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung dahin, den Geschädigten vermögensmäßig so zu stellen, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrages gestanden hätte, das heißt nicht schlechter, aber auch nicht besser (BGHZ 86, 128, 130; 99, 182, 196 f.; - GSZ - 98, 212, 217).

Die schadensrechtliche Problematik von Aufwendungen, die im Hinblick auf einen abgeschlossenen Vertrag gemacht und durch dessen Nichterfüllung nutzlos werden, besteht darin, daß sie auch bei vertragstreuem Verhalten des Schuldners entstanden wären (BGHZ 71, 234, 238; 99 aaO 197). Dennoch hat der Bundesgerichtshof solche nutzlos gewordenen Aufwendungen als erstattungsfähig angesehen mit der Begründung, es bestehe im allgemeinen eine (widerlegbare) Rentabilitätsvermutung, die dahin gehe, daß der enttäuschte Vertragspartner seine Aufwendungen durch Vorteile aus der vereinbarten Gegenleistung wieder erwirtschaftet hätte (vgl. RGZ 127, 245, 248; BGH - Urteile

vom 28. Mai 1975 - VIII ZR 70/74 - WM 1975, 897, 899 und vom 22. Juni 1977 - VIII ZR 240/75 - WM 1977, 1089, 1090; Senatsurteil BGHZ 123, 96, 99; BGHZ 71 aaO 238 f.). Auch insoweit handelt es sich indessen um eine schlichte Anwendung der Differenzhypothese auf der Grundlage der der Darlegungs- und Beweiserleichterung dienenden, jedoch nicht zu einer Erweiterung des Schadensbegriffs führenden Rentabilitätsvermutung (BGHZ 71 aaO 239; BGH Urteil vom 23. April 1991 - X ZR 77/89 - NJW 1991, 2707, 2708). Der Nichterfüllungsschaden liegt in diesen Fällen - genau genommen - nicht in den Aufwendungen als solchen, sondern in dem Verlust der im Falle der Vertragserfüllung bestehenden Kompensationsmöglichkeit (BGHZ 99 aaO 197 f.).

c) Hiernach begegnet es durchgreifenden rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht der Klägerin zeitanteiligen Schadensersatz für die nutzlos gewordenen Aufwendungen zur Renovierung der alten Praxis zuerkannt hat, für diejenigen in die neue Praxis dagegen teilweise nicht. Die Kosten für die Einrichtung der neuen Praxis wären ohne das schädigende Ereignis nicht entstanden und sind deshalb grundsätzlich uneingeschränkt zu ersetzen. Damit ist die Klägerin aber so gestellt, als hätte sie ihre früheren Investitionen weiter nutzen können. Ihr Schaden besteht deshalb nicht darin, daß sie Aufwendungen, die sie bei weiterer Vertragserfüllung ebenfalls gehabt hätte, nicht wieder erwirtschaften kann, sondern in dem Aufwand, der zur Wiedererlangung dieser Möglichkeit entstanden ist. Das sind allein die Aufwendungen, die für die Anmietung und Einrichtung der neuen Praxis an einem vergleichbaren Standort erforderlich waren. Könnte die Klägerin dagegen die Kosten der ersten Praxis sowie die ihr vom Berufungsgericht teilweise zuerkannten Mehrkosten der neuen Praxis ersetzt verlangen, würde sie sich - ausgehend von dem insgesamt geltend gemachten Schaden - besser stehen als bei ordnungsgemäßer Erfül-

lung des Vertrages. Denn in diesem Fall hätte sie die in Höhe von 105.567,21 DM zuerkannten Aufwendungen tragen müssen.

d) Soweit das Berufungsgericht der Klägerin restlichen Verdienstausfall für die Zeit nach der Kündigung, die Kosten für die Installation des Computers in der neuen Praxis sowie diejenigen für die Anfertigung neuer Karten und die zu stellende Mietbürgschaft zuerkannt hat, ist dies revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Auch die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen.

e) Sie greift jedoch die vom Berufungsgericht angenommene Erstattungsfähigkeit der zur Anmietung der neuen Praxisräume angefallenen Maklerkosten an und meint, die Klägerin habe geeignete Räume auch ohne Einschaltung eines Maklers finden können, indem sie anhand der Vermietungsangebote in der örtlichen Tageszeitung selbst neue Räume gesucht hätte.

Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Die Klägerin hatte, wie das Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Erstattungsfähigkeit der Mietdifferenz zutreffend ausgeführt hat, ein berechtigtes Interesse, möglichst kurzfristig Räume in der Nähe des Standorts der ersten Praxis anzumieten. Als Ärztin, die während der Schließung der Praxis noch Hausbesuche und telefonische Beratungen vornahm, brauchte sie ihre Zeit und damit ihre Verdienstmöglichkeiten auch unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderungspflicht nicht durch die zeitaufwendige Durchsicht von Zeitungsanzeigen und die Bewerbungen hierauf einzusetzen.

f) Hinsichtlich der für das Jahr 1995 zuerkannten Mietdifferenz ist das Berufungsgericht ersichtlich der Berechnung der Klägerin gefolgt, die gestützt auf die Vereinbarung im Mietvertrag, bis zum 31. Dezember 1994 sei im Hinblick auf den schlechten Zustand des Mietobjekts eine um 50 % gekürzte

Grundmiete von monatlich 624,88 DM zu zahlen, für die Zeit ab 1. Januar 1995 den für die Altpraxis zu entrichtenden Kaltmietzins in Höhe des doppelten Betrages, nämlich mit 1.249,76 DM (abzüglich des auf den Untermieter entfallenden Anteils), angesetzt hat. Gegen dieses Verständnis der mietvertraglichen Regelung erhebt die Revision keine Einwendungen; sie rügt insbesondere nicht, daß das Berufungsgericht hinsichtlich der Höhe des ab 1. Januar 1995 zu zahlenden Mietzinses eine gebotene Sachaufklärung unterlassen habe.

Ausgehend von den getroffenen Feststellungen liegt es dann aber nahe, den Vertrag so zu verstehen, daß die bis zum 31. Dezember 1994 gewährte Mietzinsreduzierung ein Entgegenkommen für den Renovierungsaufwand der Klägerin darstellt und ab 1. Januar 1995 der volle Mietzins zu entrichten ist. Revisionsrechtlichen Bedenken begegnet diese Auslegung des Berufungsgerichts deshalb nicht.

Soweit die Revision der Erstattungsfähigkeit der Mietdifferenz entgegenhält, die Klägerin, die sich den geringen Mietzins in den früheren Räumen mit ihren dortigen Investitionen erkauft habe, würde ihre Aufwendungen im Ergebnis doppelt erstattet bekommen, wenn ihr diese neben der Mietdifferenz ersetzt würden, ist darauf zu verweisen, daß die Klägerin Schadensersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen nicht verlangen kann (siehe unter 2 c).

Daß die neue Praxis der Klägerin geringfügig größer ist als die frühere, stellt nach Auffassung des Berufungsgerichts keinen nennenswerten Vorteil dar. Diese Beurteilung liegt im Rahmen tatrichterlichen Ermessens und ist von der Revision hinzunehmen.

4. Danach ist der Klägerin in Höhe von 50.271,52 DM (7.500 DM + 255,88 DM + 115 DM + 150 DM + 9.250 DM + 26.666,88 DM + nicht angegrif-

fener Schadensersatz für medizinische Geräte 6.333,76 DM) zu Recht Schadensersatz zuerkannt worden. Wegen des weitergehenden Anspruchs ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO). Hinsichtlich der von der Klägerin geltend gemachten, grundsätzlich als erstattungsfähig anzusehenden Aufwendungen für die zweite Praxis, die das Berufungsgericht teilweise nicht zuerkannt hat, sind tatrichterliche Feststellungen bisher nicht getroffen worden.

Im übrigen wird die Klägerin aufgrund der Zurückverweisung der Sache Gelegenheit haben, wegen der Aufwendungen in die frühere Praxis zu einem möglichen Bereicherungsanspruch ergänzend vorzutragen, der sich dann ergeben kann, wenn ein Vertragsverhältnis vorzeitig endet, so daß der Vermieter

früher als vereinbart in den Genuß der in die Mietsache gemachten Verwendungen gelangt. Dem Umfang nach bemißt sich die Bereicherung in einem solchen Fall nicht nach den Kosten der getätigten Verwendungen oder der dadurch geschaffenen objektiven Wertsteigerung des Bauwerks, sondern nach den Vorteilen, die der Vermieter aus dem erhöhten objektiven Ertragswert der Mietsache tatsächlich erzielen kann oder hätte erzielen können (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. September 1998 - XII ZR 136/96 - ZMR 1999, 93, 94 m.N.).

Hahne Krohn Gerber

Sprick Weber-Monecke