



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 46/05

vom

26. Juli 2006

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. Juli 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Fuchs, Dr. Ahlt und die Richterin Dr. Vézina

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers wird die Revision gegen das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. Januar 2005 zugelassen, soweit der Kläger auf die Widerklage zur Zahlung (41.576,35 € nebst Zinsen) verurteilt und seine Klage auf Zahlung in Höhe von 2.301 € nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Insoweit und im Kostenpunkt wird auf die Revision des Klägers das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. Januar 2005 gemäß § 544 Abs. 7 ZPO aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision sowie die Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im Übrigen (Abweisung der Klage auf Zahlung weiterer 3.835 € nebst Zinsen) wird die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen.

Gegenstandswert: 47.712,35 €

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger verlangt von dem Beklagten Räumung und Nutzungsent-schädigung in Höhe von 6.136 € für die Zeit von September 2002 bis April 2003 nach fristloser Kündigung des am 1. Dezember 1999 für 10 Jahre zu einem fes-ten Mietzins von 10 DM/m² abgeschlossenen Mietvertrages. Der Beklagte be-gehrt widerklagend Ersatz der von ihm für das Mietobjekt erbrachten Investitio-nen in Höhe von 47.712,35 € abzüglich der durch seine Aufrechnung gegen die Klageforderung erloschener 6.136 €, somit 41.576,35 €, hilfsweise Gestattung der Wegnahme von ihm eingebrachter Einrichtungen. Er stützt seinen Anspruch auch auf Bereicherung in Form der durch die Investitionen erzielbaren höheren Miete.
- 2 Das Landgericht hat den Beklagten, der den Räumungsanspruch in ers-ter Instanz anerkannt hat, entsprechend dessen Anerkenntnis zur Räumung und weiter bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsforderung zur Zahlung verurteilt. Der Widerklage hat es im Hilfsantrag (Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) stattgegeben und sie im Übrigen (Zahlungsantrag) abgewiesen.
- 3 Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Zahlungs-klage abgewiesen und der Widerklage im Hauptantrag (Zahlung von 41.576,35 €) stattgegeben. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwer-de des Klägers, mit der er die Zulassung der Revision erstrebt, um seinen Zah-lungsantrag weiter zu verfolgen und die Abweisung der Widerklage zu errei-chen.

II.

4 Das angefochtene Urteil ist nach § 544 Abs. 7 ZPO in dem im Tenor genannten Umfang aufzuheben.

5 Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Nichtzulassungsbeschwerde ist insoweit begründet, denn das Berufungsgericht hat entscheidungserheblichen Vortrag des Klägers übergangen und damit dessen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt.

6 Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, das entscheidungserhebliche Vorbringen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (BVerfGE 86, 133, 144; BVerfG NJW 1998, 2583, 2584; BVerfG ZIP 2004, 1762, 1763). Dagegen hat das Berufungsgericht, wie der Kläger zu Recht rügt, verstoßen.

7 1. Das Berufungsgericht geht allerdings zu Recht davon aus, dass sich der Umfang der durch die Investitionen eingetretenen Bereicherung danach bemisst, in welchem Maß sich durch diese der objektive Ertragswert erhöht hat. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Danach bemisst sich der Umfang der Bereicherung bei wertsteigernden Investitionen des Mieters 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 (Senatsurteile vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02 - WuM 2006, 169, vom 16. September 1998 - XII ZR 136/96 - NZM 1999, 19, 20 m.w.N.; BGH Urteile vom 10. Oktober 1984 - VIII ZR 152/83 - NJW 1985, 313, 315, vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - NJW 1959, 872, 874 = LM Nr. 8 zu § 818 Abs. 2 BGB).

8 2. Der Beklagte hat zum Umfang der Bereicherung unter Beweisantritt
vorgetragen, der aufgrund seiner Investitionen erzielbare höhere Mietzins
betrage 10 €/m².

9 Der Kläger hat demgegenüber eine durch die Investitionen eingetretene
Wertsteigerung wiederholt bestritten, insbesondere auch die Ortsüblichkeit der
von dem Beklagten behaupteten erzielbaren Miete von 10 €/m² und dabei dar-
auf abgehoben, dass die Räume speziell auf die Bedürfnisse des Beklagten
zugeschnitten worden wären, so dass andere Mieter die Räume nicht ohne er-
neute Umbauten mieten würden.

10 Im Hinblick auf dieses Bestreiten hätte das Berufungsgericht deshalb den
von dem Beklagten behaupteten, erzielbaren höheren Mietzins nicht zugrunde
legen dürfen, sondern hätte den angebotenen Sachverständigenbeweis einho-
len müssen.

11 Von dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens hängt die Widerkla-
geforderung und die Klageforderung auf Nutzungsentschädigung ab, soweit sie
nicht durch den Verzicht des Klägers für die Monate Dezember 2002 bis April
2003 in Höhe von 3.835 € erloschen ist.

III.

12 Im Übrigen ist die Nichtzulassungsbeschwerde zurückzuweisen.

13 Weder die Annahme des Berufungsgerichts, dem Beklagten stehe ein
Ausgleichsanspruch nach den Grundsätzen über die Gewährung eines anre-
chenbaren Baukostenzuschusses zu, noch die Berechnung des Umfangs der
Bereicherung auf der Grundlage des erhöhten objektiven Ertragswerts der

Mietsache gebieten die Zulassung der Revision. Das gilt auch hinsichtlich der Frage der Fälligkeit (vgl. Senatsurteile vom 8. November 1995 - XII ZR 202/94 - ZMR 1996, 122; vom 25. Oktober 2000 - XII ZR 136/98 - juris Abs. 23). Auch liegen die weiter gerügten Verstöße gegen Verfahrensgrundrechte nicht vor. Die Rechtssache hat insoweit weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Von einer näheren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 ZPO abgesehen.

Hahne

Sprick

Fuchs

Ahlt

Vézina

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 19.05.2003 - 25 O 525/02 -

KG Berlin, Entscheidung vom 24.01.2005 - 20 U 141/03 -