

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 537, 557 BGB

- 1. 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.**
- 2. 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 Mietsache entspricht.**
- 3. 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.**

BGH, Urteil vom 07.12.1960; Az.: VIII ZR 16/60

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 07. Dezember 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschei und Dr. Mezger für Recht erkannt:

Tenor:

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.

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 Mietsache

für die Zeit vom 1. Juli 1948 bis 30. Juni 1949 in Höhe von 10.493,07 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 8.720,25 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 gestützt.

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 zuviel gezahlter 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 kommende Entschädigung bis zur Auffüllung der Klagesumme zurückgegriffen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurück gewiesen 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.

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 286/55 = 7 O 337/51) rechtskräftig wegen Beendigung des Mietverhältnisses zur Räumung verurteilt worden sind, nicht auf das Fortbestehen des alten Mietverhältnisses berufen. Daß ein neues Mietverhältnis 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 nichtrechtsirrig. 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 über steigt, entnimmt das Berufungsgericht dem im Vorprozeß erstatteten Gutachten des Sachverständigen B. 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.

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 Mietvertrag 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 (Bettermann, MSchG § 28 Anm. 3, 4, Einleitung Anm. 85), die, wie auageführt, ihre Bedeutung für Geschäftsräume inzwischen verloren hat. Die Beklagten gönnen 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 hatten tun können. Dem steht aber das Aufrechnungsverbot des Mietvertrages vom 15. Juli 1946 entgegen.

II. Bas 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 4.357,99 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 og. 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 5.335,65 DM (gemeint RM) 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 nicht nachgeprüft werden. 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 BM 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. Industriervertrag 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 Berufungsgerichte, 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 B 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 = 15.500,00 DM und c) bauliche Verbesserungen = 2.524,51 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 Industriervertrag 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 Industriertrages 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 abgesehen 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 2.711,40 DM. Ob sie ausgeführt worden sind, ist unerheblich. Es ist aus Rechtsgründen nicht angreifbar, 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 Schadhaftheit 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 1.428,30 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 2.880,00 DM (Aufwand an Arbeitsstunden zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an der Stromversorgung) steht das vertragliche Aufrechnungsverbot entgegen. Daß es sich um einen Aufwand für "Investitionen" 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.