
Datum: 14.02.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 219/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:0214.11U219.95.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 8 O 680/92
Schlagworte: verspätet Rückgabe Mietsache
Normen: BGB § 557, BGB § 571, BGB § 326
Leitsätze:

Für das Zustandekommen eines Mietvertrages ist nicht erforderlich, daß der Mietzins in Geld entrichtet wird. Es genügt als Gegenleistung auch die Gewährung anderer Vorteile. Von dem Eintritt des Erwerbers in die Rechte des Voreigentümers gem. § 571 BGB werden insbesondere auch Ansprüche auf Nutzungsentschädigung gem. § 557 BGB erfaßt. Ein Anspruch aus § 557 BGB ist immer dann begründet, wenn dem Vermieter seitens des bisherigen Mieters die Mietsache faktisch vorenthalten wird. Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe erstreckt sich grundsätzlich auf die ganze Mietsache. Etwas anderes kann nur gelten, wenn nur einige wenige Sachen, an denen der Mieter erkennbar keinen Besitzwillen mehr äußert, in den Mieträumen verbleiben. § 326 Abs. 1 BGB findet nur auf im Gegenseitigkeitsverhältnis stehende Hauptleistungspflichten aus einem gegenseitigen Vertrag Anwendung. § 557 Abs. 1 BGB fällt als vertraglicher Anspruch besonderer Art schon deshalb nicht unter die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Pflichten aus dem Mietvertrag, weil er erst nach Vertragsbeendigung zum Tragen kommt.

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 27.07.1995 - 8 O 680/92 - wird zurückgewiesen. Die Beklagten tragen die Kosten der Berufung als Gesamtschuldner. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird

nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistungen in Höhe von 350.000,00 DM abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger macht Ansprüche auf Nutzungsentschädigung gem. § 557 Abs. 1 BGB geltend. Er ist Eigentümer eines mit Hallen bebauten Grundstücks in M. H.. Dieses Grundstück erwarb er durch notariellen Vertrag vom 26.07.1990. Er wurde am 08.11.1990 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. 1 2

Die Beklagten, die seinerzeit ebenfalls am Erwerb der Hallen interessiert waren, lagerten in die Hallen Nummer 20, 21, 22, 28, 31, 32 noch während der Vertragsverhandlungen mit dem früheren Eigentümer Kunststoffrohmaterialien und Abfälle sowie Maschinenteile ein. 3

Über das Vermögen des Voreigentümers der Hallen war zum damaligen Zeitpunkt das Konkursverfahren eröffnet. 4

Am 13./18.09.1990 schlossen der Konkursverwalter und die Beklagten eine schriftliche Vereinbarung, in der es unter anderen hieß: 5

"1. Die Schuldner übertragen an den Konkursverwalter das Eigentum an vier Edelstahlsilos, die auf dem Fabrikgelände in M./H. lagern, sowie an der von ihnen in diesem Fabrikgelände installierten Beleuchtungsanlage. Die Parteien sind sich über den Eigentumsübergang einig. Der Konkursverwalter ist bereits im Besitz der übereigneten Gegenstände... 6

2. Die Schuldner verpflichten sich dem Nachtragsliquidator und Konkursverwalter gegenüber, aus dem Fabrikgelände M./H. mit Ausnahme der unter Ziffer 1 genannten übereigneten Sachen sämtliche Gegenstände bis spätestens 31.10.1990 zu entfernen, die die Schuldner oder Firmen eingebracht haben, an denen die Schuldner beteiligt sind. Die Räumung hat in der Weise zu erfolgen, daß zuerst sämtliche Kunststoffe und sonstigen Materialien zu räumen sind, erst dann Maschinen und Maschinenteile..." 7

Noch vor seiner Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch trat der Kläger in die Beklagten wegen der Räumung der Hallen sowie einer zu zahlenden Nutzungsentschädigung heran. Mit Schreiben vom 23.09.1990, dem sie auf die Übereignung der Edelstahlsilos hinwiesen, reagierten die Beklagten wie folgt: 8

"Durch diese Übereignung begleichen wir unsere Mietschulden vertragsgemäß vollständig. Die nicht übereigneten Gegenstände dürfen wir also mit Recht bis zum 31.10.90 in Much lagern." 9

Die eingelagerte Materialien wurden in der Folgezeit nicht fristgerecht entfernt. Mit anwaltlichen Schreiben vom 19.11.1990 wurden die Beklagten aufgefordert, die gelagerten Gegenstände abzuholen. Ihnen wurde eine Nachfrist bis zum 22.11.1990 gesetzt und für den Fall des fruchtlosen Verstreichens dieser Frist angedroht, daß der Kläger die Sachen selbst entsorgt und verschrotten lassen werde. Wegen der weiteren Einzelheiten dieses Schreibens wird auf Bl. 57 d.A. Bezug genommen. 10

Obwohl diese gesetzte Frist verstrich wurden in der Folgezeit 22 LKW-Ladungen Kunsstoffe von den Beklagten abgeholt. Der Kläger verweigerte den Beklagten allerdings die Herausgabe von Maschinenteilen und Maschinen, solange noch Kunststoffabfälle auf dem Grundstück lagerten und die offene Forderung wegen Nutzungsentgelt nicht beglichen sei.

Der Kläger vermietete den Raum Nr. 21 ab 01.02.1991 zu einem Quadratmeter-Mietzins von 3,00 DM (zuzüglich Mehrwertsteuer) an den Zeugen Sch.. Ab dem 01.02.1994 sollte sich der Mietzins gem. § 3 des Mietvertrages auf 4,00 DM pro Qm erhöhen. Die Halle mit den Räumen 20 und 22 wurde ab 01.08.1991 an den Zeugen H. vermietet. Der Mietzins betrug pro Quadratmeter 4,00 DM zuzüglich Mehrwertsteuer. 12

Mit Verfügung vom 29.06.1994 forderte der Oberkreisdirektor des Rhein Sieg Kreises den Kläger auf, die bei der Ortsbesichtigung vom 26.05.1994 vorgefundenen, mehrere 100 Behälter mit Kunststoffabfällen ordnungsgemäß zu beseitigen. 13

Die Parteien haben erstinstanzlich darüber gestritten, in welchem Umfang und wann genau die einzelnen Hallen geräumt wurden. 14

Der Kläger hat behauptet, der Raum Nr. 21 sei Ende Januar 1991 und die Halle mit den Räumen 20 und 22 erst Ende August 1991 ausgeräumt worden. Bis dahin seien die Räumlichkeiten mit Kunststoffabfällen und Maschinenteilen der Beklagten vollgestellt gewesen. Hinsichtlich der Berechnung der Klageforderung wird auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen. 15

Der Kläger hat beantragt, 16

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, 234.130,83 DM zu zahlen zuzüglich 8,5 % Zinsen 17

a) von einem Teilbetrag von 19.138,64 DM ab dem 02.01.1991; 18

b) von einem weiteren Teilbetrag von 22.803,19 DM ab dem 01.04.1991; 19

c) von einem weiteren Teilbetrag von 17.955,00 DM ab dem 01.07.1991; 20

d) von einem weiteren Teilbetrag von 16.074,00 DM ab dem 01.10.1991; 21

e) von einem weiteren Teilbetrag von 12.312,00 DM ab dem 02.01.1992; 22

f) von einem weiteren Teilbetrag von 12.312,00 DM ab dem 01.04.1992; 23

g) von einem weiteren Teilbetrag von 12.312,00 DM ab dem 01.07.1992; 24

h) von einem weiteren Teilbetrag von 12.312,00 DM ab dem 01.10.1992; 25

i) von einem weiteren Teilbetrag von 104.808,00 DM ab dem 21.03.1995 26

an sie zu zahlen. 27

Die Beklagten haben beantragt, 28

die Klage abzuweisen. 29

30

Sie haben die Auffassung vertreten, mietvertragliche Ansprüche beständen zwischen den Parteien nicht. Der Raum Nr. 21 sei am 08.11.1990 geräumt gewesen. Die in den Räumen 20 und 22 lagernden Kunststoffe seien bis zum 13.04.1991 abgeholt worden. In den Hallen 31 und 32 hätten im August 1994 nur noch 8 LKW-Ladungen Kunststoff gelagert. In der Halle 28 hätten sich 20 sogenannten "big bags" Kunststoff befunden. Aufgrund ihrer Größe seien die Hallen gleichwohl teilweise nutzbar gewesen.

Das Landgericht hat aufgrund des Beschlusses vom 23.09.1993 Beweis erhoben durch Vernehmung von Zeugen sowie Parteivernehmung des Klägers. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschriften vom 20.10.1994 (Bl. 118 d.A.), 13.04.1995 (Bl. 193 d.A.) und 06.07.1995 (Bl. 216 d.A.) verwiesen. 31

Mit Urteil vom 27.07.1995 hat das Landgericht die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 225.540,93 DM nebst anteiliger Zinsen zu zahlen. Das Landgericht hat die Verurteilung auf § 557 BGB gestützt. Es ist vom Bestehen eines Mietvertrages zwischen den Parteien ausgegangen. Wegen des nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bzw. des unstreitigen Parteivortrags feststehenden Räumungszeitpunkts der einzelnen Hallen wird auf das landgerichtliche Urteil Bezug genommen. 32

Die Beklagten haben gegen das am 09.08.1995 zugestellte Urteil mit am 11.09.1995 (Montag) beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die nach Verlängerung nach Berufungsbegründungsfrist bis zum 13.11.1995 mit an diesem Tag eingegangenen Schriftsatz begründet wurde. 33

Die Beklagten sind der Auffassung, die Voraussetzungen des Anspruchs aus § 557 Abs. 1 BGB läge nicht vor, da die Mieträumlichkeiten zurückgegebenen worden seien. Der Kläger habe die Räume in Besitz genommen. Es stehe ihm allenfalls ein Schadenersatzanspruch in Höhe der Räumungskosten zu. Die Geltendmachung von Nutzungsentschädigung verstoße gegen Treu und Glauben, da die Kosten der Räumung einen Bruchteil der nunmehr geltend gemachten Nutzungsentschädigung ausgemacht hätten. Indem der Kläger nicht geräumt habe, habe er seine Schadensminderungspflicht gem. § 254 BGB verletzt. Die Beklagten sind schließlich der Auffassung, ihnen stünde ein Zurückbehaltungsrecht zu, da der Kläger über den Verbleib einer von ihm im Jahre 1991 veräußerten Extrudermaschine Rechenschaft ablegen müsse. 34

Die Beklagten beantragen, 35

unter teilweise Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage in vollem Umfang abzuweisen. 36

Der Kläger beantragt, 37

die Berufung zurückzuweisen. 38

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 39

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 40

Die Berufung ist zulässig. In der Sache hat das Rechtsmittel keinen Erfolg. 41

Mit überzeugender Begründung hat das Landgericht einen Anspruch des Klägers gegen die Beklagten aus § 557, 571 BGB in Höhe von 225.540,93 DM angenommen. 42

1.		43
Die Beklagten haben über die streitbefangenen Hallen einen Mietvertrag gem. § 535 ff. BGB geschlossen. Für das Zustandekommen eines Mietvertrages ist nicht erforderlich, daß der Mietzins in Geld entrichtet wird. Es genügt auch die Gegenleistung durch Gewährung anderer Vorteile (vgl. Palandt-Putzow, BGB, 55. Aufl., § 535 Rdnr. 29). Mit der unstreitigen Vereinbarung vom 13./18.09.1990 haben sich die Beklagten gegenüber dem Konkursverwalter und Veräußerer verpflichtet, als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung diverser Hallen vier Edelstahlsilos und dort installierte Beleuchtungsanlagen zu übereignen.	44	
2.		45
Mit dem Erwerb des Eigentums durch den Kläger infolge der am 08.11.1991 vollzogenen Grundbucheintragung sind die Rechte und Pflichten aus dem mit dem Konkursverwalter zustande gekommenen Mietvertrag gem. § 571 BGB auf den Kläger übergegangen. Nach der zutreffenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs werden von dem Eintritt des Erwerbers in die Rechte des Voreigentümers gem. § 571 BGB insbesondere auch Ansprüche auf Nutzungsentschädigung gem. § 557 BGB erfaßt (BGH NJW 1978, 2148).	46	
3.		47
Mit nicht tragfähiger Begründung wenden sich die Beklagten gegen das Vorliegen der Voraussetzung des § 557 BGB. Nach dieser Bestimmung hat der Vermieter einen Anspruch auf Zahlung des ortsüblichen Mietzinses, wenn der Mieter nach Ende der Mietzeit die Sache nicht "zurückgibt". Für die Rückgabe genügt nicht nur die Verschaffung des Zugangs zu der Mietsache und die Einräumung des Besitzes. Erforderlich ist vielmehr, daß dem Vermieter die Möglichkeit des Gebrauchs der Sache tatsächlich eingeräumt wird. Nach zutreffender ständiger Rechtsprechung ist ein Anspruch aus § 557 BGB immer dann begründet, wenn dem Vermieter seitens des bisherigen Mieters die Mietsache faktisch vorenthalten wird (BGHZ 104, 285 f.). Neben der Verschaffung des unmittelbaren Besitzes ist zur ordnungsgemäßen Räumung auch die Entfernung von Sachen des Mieters aus den Mieträumlichkeiten erforderlich. Nur dann kann der Vermieter die tatsächliche Gewalt über die Mietsache ungestört ausüben. Auch wenn der Mieter dem Vermieter zwar den Besitz einräumt, gleichwohl Sachen in den Mieträumlichkeiten beläßt, enthält er dem Vermieter die Sache faktisch vor und gibt sie nicht zurück.	48	
Das Landgericht hat zutreffend entschieden, daß die Beklagten ihrer Räumungspflicht nicht genügten, in dem sie einzelne Hallen nur teilweise ausräumten. Der Vermieter ist nämlich grundsätzlich nicht gehalten, sich mit einer Teilräumung zufrieden zu geben. Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe erstreckt sich grundsätzlich auf die ganze Mietsache (BGHZ 104, 285 (289)). Bei einer vertraglich nicht gestatteten Teilräumung wird die aus § 556 BGB entspringende Räumungspflicht des Mieters insgesamt nicht erfüllt.	49	
Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn nur einige wenige Sachen, an denen der Mieter erkennbar keinen Besitzwillen mehr äußert, in den Mieträumlichkeiten verbleiben (BGHZ 104, 285 (289); OLG Düsseldorf ZMR 1987, 215; ZMR 1988, 175). Das Zurücklassen von "wenigem Gerümpel" steht einer Inbesitznahme durch den Vermieter nicht entgegen. Grundsätzlich anders lagen die Dinge jedoch im vorliegenden Fall. Allein in den Hallen 31 und 32 befanden sich nach dem Vorbringen der Beklagten 8 LKW-Ladungen Kunststoffabfälle, die bis zum 13.04.1991 abgeholt wurden. Auch die vernommenen Zeugen Sch. und Scheed haben von erheblichen Materialmengen, die sich noch in den Hallen	50	

befanden, berichtet. Der Kläger war aber nicht nur aufgrund des Umfangs der eingelagerten Sachen an der Inbesitznahme der Mieträumlichkeiten gehindert. Der Vermieter ist nämlich nur bei unproblematisch zu entsorgenden Gegenständen unter Umständen nicht an der vollständigen Übernahme der Sache gehindert. Kann er sich der eingelagerten Gegenstände allerdings nicht ohne weiteres entledigen, wird ihm die Sache faktisch vorenthalten. Auch angesichts der Natur der hier zurückgebliebenen Gegenstände (Kunststoffgranulate, Kunststoffabfälle, Maschinenteile) scheidet die Annahme einer "Rückgabe" aus. Wie problematisch die von den Beklagten eingelagerten Kunststoffmaterialien waren, ergibt sich deutlich aus dem Schreiben des Oberkreisdirektors des Rhein Sieg Kreises vom 29.06.1994, in dem der Kläger aufgefordert wurde, für eine ordnungsgemäße Entsorgung nach dem Abfallbeseitigungsgesetz und den Umweltschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

4. 51

Die Beklagten können dem Kläger auch nicht den Mitverschuldenseinwand gem. § 254 BGB entgegenhalten. Diese Bestimmung gilt nur für Schadenersatzansprüche. Der Anspruch aus § 557 BGB ist jedoch ein vertraglicher Anspruch eigener Art. Der Rückgriff auf § 254 ist aus Rechtsgründen gegenüber Ansprüchen aus §§ 557 BGB verschlossen (vgl. BGH a.a.O., 290 m.w.N.).

5. 53

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist der Kläger auch nicht gem. § 242 BGB gehindert, den Anspruch auf Nutzungsentschädigung geltend zu machen. 54

Der Kläger hat die Beklagten nicht treuwidrig gehindert, die Hallen zu räumen, in dem er verbot, Maschinenteile abzuholen. Verhindert der Vermieter durch eigenes Verhalten die Entfernung von Sachen des Mieters aus den Mieträumlichkeiten, kann es jedenfalls dann nicht als widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*) gewertet werden, im Anschluß daran Nutzungsausfallentschädigung geltend zu machen, wenn die Weigerung des Vermieters vertraglich gerechtfertigt ist. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, hat der Kläger zu keinem Zeitpunkt die Beklagten an einer vertragsgemäßen Durchführung der Räumung gehindert. Nach der mit dem Voreigentümer zustande gekommenen Vereinbarung waren die Beklagten nämlich verpflichtet, zunächst die Kunststoffe und Kunststoffabfälle aus den angemieteten Hallen zu entfernen. Sie waren erst danach berechtigt, die Maschinen und Maschinenteile an sich zu nehmen. Vor dem Hintergrund dieser Vereinbarung, in die der Kläger gem. § 571 BGB eingerückt ist, war es nicht zu beanstanden, wenn er den Beklagten das Betreten des Grundstücks zur Entfernung von Maschinen versagte, solange dort noch in erheblichem Umfang Kunststoffe lagerten. Die vertragliche Vereinbarung zur Reihenfolge der Räumung sicherte das achtenswerte Interesse der Vermieterseite daran, die problematischen Kunststoffabfälle zunächst vom Grundstück entfernen zu lassen. Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Probleme sind im Schreiben des Oberkreisdirektors des Rhein Sieg Kreises vom 29.06.1994 angedeutet. Bei einer umgekehrten Reihenfolge der Räumung war zu besorgen, daß der Vermieter auf dem Kunststoffabfall sitzenblieb nachdem der Mieter zuvor wirtschaftlich verwertbare Maschinen vom Grundstück entfernt hatte. Dem durch Festlegung einer Räumungsreihenfolge entgegen zu wirken, war nur vernünftig.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist der Anspruch des Klägers auf Nutzungsentschädigung auch nicht gem. § 242 BGB gemindert, weil der Kläger seinerseits für eine im Ergebnis angeblich kostengünstigere Entsorgung der eingelagerten Sachen hätte Sorge tragen können. Nach den vertraglichen Beziehungen der Parteien war es ausschließlich Angelegenheit der Beklagten, die eingelagerten Sachen zu entfernen. Die 56

Beklagten können nicht unter Hinweis auf Treu und Glauben vom Kläger verlangen, was sie selbst vertraglich schulden. Dem Kläger wäre es auch nicht zumutbar gewesen, die aus zahllosen LKW-Ladungen bestehende Hinterlassenschaft der Beklagten zu beseitigen. Für etwaige Beseitigungskosten hätte er in Vorlage treten müssen. Schließlich haben die Beklagten erstinstanzlich noch strafrechtliche Konsequenzen für den Fall angedroht, daß der Kläger Maschinenteile selbst entsorgt. Vor diesem Hintergrund sind die gegenteiligen Ausführungen der Beklagten in der Berufung nicht nachvollziehbar.

6. 57

Die Beklagten vermögen schließlich nicht mit dem in der Berufungsinstanz erstmals gegenüber der Klageforderung eingewandten Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 BGB wegen der angeblichen Veräußerung und Verschrottung von Maschinen bzw. Maschinenteilen durch den Kläger durchzudringen. Insofern fordern sie eine ordnungsgemäße Abrechnung. Der diesem Zurückbehaltungsrecht zugrundeliegende Sachverhalt ist neu und in der Berufungsbegründung nicht nachvollziehbar vorgetragen. Es fehlen insbesondere Angaben dazu, welche Maschinen und Maschinenteile genau der Kläger veräußert bzw. entsorgt hat. Es ist auch nicht erkennbar, inwiefern er einer "Rechenschaftspflicht" nicht nachgekommen sein soll. Nach der eigenen Darstellung der Beklagten hat er Auskunft über das Schicksal von ihm entfernter Maschinen gegeben. Die Veräußerung einer Maschine hat er angeblich eingeräumt und im übrigen die Verschrottung anderer vermißte Maschinenteile bestätigt. Damit hat der Kläger einen eventuellen Auskunftsanspruch der Beklagten hinsichtlich des Schicksals der angesprochenen Teile erfüllt. Wieso in diesem Zusammenhang Anlaß für weitere Erklärung des Klägers besteht, ist nicht ersichtlich.

7. 59

Entgegen dem Vorbringen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 10.01.1996 sind die Ansprüche des Klägers auf Nutzungsentschädigung nicht durch das Schreiben seiner Anwälte vom 19.11.1990 berührt worden. Die darin enthaltene Aufforderung die eingelagerten Kunststoffvorräte und Abfälle bis zum 22.11.1990 abzuholen und die Ankündigung, nach fruchtlosem Fristablauf die Beseitigung selbst vorzunehmen, erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB mit der Folge, daß ab dem 22.11.1992 keine Nutzungsentschädigung mehr verlangt werden kann. § 326 BGB findet nur auf im Gegenseitigkeitsverhältnis stehender Hauptleistungspflichten aus einem gegenseitigen Vertrag Anwendung. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung gem. § 557 Abs. 1 BGB fällt als vertraglicher Anspruch besonderer Art, der von deshalb nicht unter die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Pflichten aus dem Mietvertrag, weil er erst nach Vertragsbeendigung zum Tragen kommt. Im übrigen haben die Beklagten das Schreiben der erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten des Klägers vom 09.11.1992 auch nicht dahingehend verstanden, daß sie dadurch von ihrer Pflicht zur Entsorgung ihrer Hinterlassenschaft freigeworden sind. Sie haben vielmehr zahlreiche Lastwagenladungen Kunststoff in der Folgezeit abgefahren.

8. 61

Zur Berechnung der Nutzungsentschädigung und Beweiswürdigung kann auf die überzeugenden und auch unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens nicht ergänzungsbedürftigen Ausführungen im landgerichtlichen Urteil Bezug genommen werden.

9. 63

64

Die formelhaften, nicht näher begründeten Angriffe der Berufung gegen die Höhe des im landgerichtlichen Urteil zugrunde gelegten ortsüblichen Mietzinses greifen ebenfalls nicht durch. Der Kläger hat nämlich die Ortsüblichkeit des von ihm verlangten Nutzungsentgelds durch Vorlage der Mietverträge mit anderen Mietern seiner benachbarten Hallen nachgewiesen.

10.	65
Den Zinsschaden des Klägers hat das Landgericht im angegriffenen Urteil zutreffend festgestellt. Die Beklagten waren entsprechend dem Tenor des angegriffenen Urteils in Verzug.	66
Die Fälligkeit des Nutzungsausfallentgelds gem. § 557 BGB richtet sich nach den Bestimmungen über den Mietzins (BGH NJW 1974, 556). Nach § 551 Abs. 2 BGB ist der Mietzins nach Ablauf je eines Kalendervierteljahres am 1. Werktag des folgenden Monats zu entrichten, sofern keine kürzeren Zeitabschnitte bestimmt sind. Nach dieser gesetzlichen Fälligkeitsregelung ist das Landgericht in Ermangelung einer individualvertraglichen Fälligkeitsbestimmung vorgegangen. Entsprechend § 284 Abs. 2 BGB bedurfte es im vorliegenden Fall keiner Mahnung, da der Fälligkeitszeitpunkt für die Nutzungsentanschädigung kalendermäßig eindeutig gem. § 551 Abs. 2 BGB bestimmt war. Die Höhe des Zinsschadens ist durch die zu den Akten gereichte und im einzelnen nicht angegriffene Bankbescheinigung hinreichend dargetan.	67
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	68
Streitwert des Berufungsverfahrens und Beschwer für die Beklagten 234.120,83 DM	69