BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 360/03

Verkündet am:
22. September 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 535 Abs. 1 Satz 2 (§ 536 a.F.), 307 Abs. 1 Satz 1 Bb, Abs. 2 Nr. 1 (AGBG § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 Bb).

Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so daß sie als einheitliche Regelung erscheinen (im Anschluß an Senatsurteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03).

BGH, Urteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03 - LG Duisburg
AG Dinslaken

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 11. November 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten hatten von dem Kläger ein Einfamilienhaus mit Garten in D. gemietet. Der Mietvertrag vom 15. Juli 1991 enthielt unter anderem folgende formularvertragliche Regelungen:

"§ 10 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusmäßig wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

...

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeit-

raum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.

...

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

...

2. Die fälligen Schönheitsreparaturen hat der Mieter nach Maßgabe des § 10 auszuführen. ...

   Der Mieter hat dem Vermieter den Zeitpunkt und den Umfang der letztmaligen Schönheitsreparaturen nachzuweisen."

Das Mietverhältnis endete am 31. Mai 2002; die Beklagten räumten das Grundstück. Mit Schreiben vom 8. Juli 2002 forderten die Prozeßbevollmächtigten des Klägers die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 21. Juli 2002 zur Beseitigung verschiedener Mängel auf und kündigten an, nach Fristablauf Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Dieser Aufforderung kamen die Beklagten nicht nach.

Anschließend veräußerte der Kläger das Grundstück. Am 20. August 2002 besichtigte ein von dem Kläger mit der Schadensfeststellung und -bewertung beauftragter Sachverständiger das Grundstück. Zu diesem Zeitpunkt hatten die Erwerber des Wohnhauses bereits mit Sanierungsarbeiten begonnen; nachfolgend entkernten sie das Haus. Die Erwerber wurden am 18. November 2002 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Zwischen den Parteien ist streitig, ob die von dem Kläger behaupteten zahlreichen Zustandsveränderungen und Schäden an dem Hausgrundstück vorhanden bzw. ob sie von den Beklagten verursacht worden und zu vertreten

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

sind. Der Kläger beziffert seine Ansprüche auf insgesamt 22.289,84 €; dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Renovierungskosten	22.051,57 €
Gutachterkosten	812,00 €
Miet- und Nebenkostenforderungen	2.118,00 €
insgesamt	24.981,57 €
abzüglich verzinster Kaution	2.691,73 €
Restforderung	**22.289,84 €**

Diesen Betrag - nebst Zinsen - hat der Kläger mit der Klage geltend gemacht. Er hat die Klageschrift am 28. November 2002 bei Gericht eingereicht. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2002 hat das Amtsgericht den Kläger aufgefordert, einen Gerichtskostenvorschuß einzuzahlen. Die Vorschußzahlung ist spätestens am 9. Dezember 2002 bei Gericht eingegangen. Die Klageschrift ist den Beklagten am 21. Dezember 2002 zugestellt worden. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung erhoben. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in NJW-RR 2004, 161 veröffentlicht ist, hat ausgeführt:

Die Klageforderung sei entgegen der Auffassung des Amtsgerichts zwar nicht verjährt. Jedoch bestehe der vom Kläger geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen einer Verschlechterung und Veränderung der Mietsache sowie wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht; daher sei auch der Anspruch auf Erstattung der Gutachterkosten nicht begründet.

Der auf Naturalrestitution bzw. auf Ersatz des zur Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrags gerichtete Schadensersatzanspruch wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache sei infolge der Veräußerung des Grundstücks untergegangen; der Kläger habe den Anspruch auch nicht vor dem Eigentumsübergang an die Erwerber abgetreten. Er könne daher nur noch einen Entschädigungsanspruch in Geld gemäß § 251 BGB geltend machen. Einen Wertverlust wegen der behaupteten Beschädigung der Mietsache habe der Kläger jedoch nicht dargelegt. Er habe eine Einbuße bei dem erzielten Kaufpreis allein mit der Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen, nicht aber mit Schäden an der Mietsache begründet.

Ein Schadensersatzanspruch wegen der Nichtvornahme von Schönheitsreparaturen stehe dem Kläger nicht zu. Der Mietvertrag enthalte keine wirksame Abwälzung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf die Beklagten. § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags sei nicht im Sinne der Angabe einer Richtlinie für den Renovierungsturnus, sondern der Vereinbarung von starren Renovierungsfristen zu verstehen, da der Mieter zur Renovierung spätestens nach Ablauf der genannten Fristen verpflichtet werde und der Grad der Abnutzung lediglich eine frühere Renovierungspflicht begründen solle. Der Nachweis, daß trotz Fristablaufs eine Renovierungsbedürftigkeit noch nicht bestehe, werde dem Mieter weder gemäß § 10 noch gemäß § 22 Nr. 2 des Mietvertrags eröffnet. Vielmehr werde dem Mieter nach § 22 Nr. 2 Abs. 2 bei Mietende die Pflicht auferlegt, den Zeitpunkt und den Umfang der letztmaligen Schönheitsreparatu-

ren nachzuweisen. Dies bestätige, daß es nach den vertraglichen Vereinbarungen für die Renovierungspflicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf nicht ankommen solle, da in diesem Fall der Zeitpunkt und Umfang der letztmaligen Schönheitsreparaturen unerheblich wären. Diese Regelung benachteilige den Mieter unangemessen; sie sei daher gemäß § 9 AGBG unwirksam. Die Unwirksamkeit dieser Klausel führe zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen.

II.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß dem Kläger kein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zusteht, da die Beklagten zu deren Ausführung nicht verpflichtet sind. § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags vom 15. Juli 1991 ist gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG (nunmehr § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam, da die Formularklausel den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

a) Das Berufungsgericht hat die in § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltene Fälligkeitsregelung, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von drei Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von fünf Jahren und in anderen Nebenräumen von sieben Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist, zu Recht als Vereinbarung verbindlicher Renovierungsfristen ausgelegt. Diese Auslegung unterliegt der uneingeschränkten Überprüfung durch das Re-

visionsgericht, da der vom Verlag Haus und Grund GmbH herausgegebene Formularmietvertrag über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung findet (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45). Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st.Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f.).

Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht die in § 10 Ziff. 3 enthaltene Regelung zutreffend als "starren" Fristenplan ausgelegt. Die formularvertragliche Klausel ist aus der Sicht eines verständigen Mieters so zu verstehen, daß die Schönheitsreparaturen spätestens nach Ablauf der dort genannten Zeiträume von drei, fünf oder sieben Jahren fällig werden. Auf den Grad der Abnutzung der gemieteten Räume kommt es danach allein hinsichtlich einer möglichen Verkürzung der Renovierungsfristen an; für eine entsprechende Verlängerung ist nach der getroffenen Regelung hingegen kein Raum, da der Fristenplan insoweit keine Ausnahme zuläßt und mithin verbindlich ist.

b) In dieser Auslegung ist die in § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltene Fälligkeitsregelung unwirksam, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat. Der Senat hat in einer nach Erlaß des Berufungsurteils und Einlegung der Revision ergangenen Entscheidung (Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586) ausgeführt, daß eine formularvertragliche Klausel, die einen "starren" Fristenplan mit Renovierungsintervallen von zwei Jahren für Küche, Bad und Toilette und von fünf Jahren für alle übrigen Räume vorsieht, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG unwirksam ist, da sie im Einzelfall dazu führen kann, daß der Mieter Schön-

heitsreparaturen auch dann auszuführen hat, wenn ein Renovierungsbedarf tatsächlich noch nicht besteht (vgl. im einzelnen Senat, aaO, unter II 2). Daß die in § 10 Ziff. 3 des vorliegenden Mietvertrages aufgeführten Fristen demgegenüber zum Teil länger bemessen sind und den in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76, abgedruckt bei Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., vor § 535 Rdnr. 87) angegebenen Renovierungsintervallen entsprechen, wonach Schönheitsreparaturen "im allgemeinen" nach Ablauf dieser Zeiträume erforderlich sein werden, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Auch nach Ablauf der Renovierungsintervalle von drei, fünf und sieben Jahren kann es im Einzelfall an einem tatsächlichen Renovierungsbedarf fehlen (vgl. insoweit auch Senat, aaO, unter II 2 b). Dies ist in § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags im Unterschied zu der in § 7 des Mustermietvertrags enthaltenen Regelung, die keine "starren" Renovierungsintervalle vorgibt, nicht berücksichtigt.

c) Auch die in § 10 Ziff. 1 enthaltene Schönheitsreparaturverpflichtung ist unwirksam. Das Berufungsgericht hat mit Recht zwischen der in § 10 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltenen Fristenbestimmung und der Verpflichtung zur Durchführung der "turnusmäßig wiederkehrenden" Schönheitsreparaturen (§ 10 Ziff. 1) einen inneren Zusammenhang gesehen, der eine Aufrechterhaltung der Schönheitsreparaturverpflichtung ausschließt. Zwar sind die Regelungen in unterschiedlichen Vertragsklauseln enthalten. Aus der Sicht eines verständigen Mieters bestimmt sich der Umfang der in Ziff. 1 geregelten Schönheitsreparaturverpflichtung jedoch nach dem in Ziff. 3 enthaltenen (starren) Fristenplan, so daß die beiden Klauseln inhaltlich miteinander verknüpft sind. Bliebe die in § 10 Ziff. 1 dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung ohne den Fristenplan bestehen, würde sie mithin aus der Sicht des Mieters inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten. Dies wäre jedoch eine

unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2004, aaO, unter II 3).

2. Die Revision rügt dagegen mit Erfolg, daß das Berufungsgericht weitergehende Schadensersatzansprüche des Klägers mit rechtsfehlerhafter Begründung verneint hat.

a) Das Berufungsgericht ist zunächst zu Recht der Auffassung, daß Schadensersatzansprüche des Klägers nicht gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährt sind, da die Verjährung vor Ablauf der Verjährungsfrist von sechs Monaten gehemmt wurde (§ 209 BGB). Die Verjährungsfrist wurde frühestens mit der Rückgabe der Mietsache am 31. Mai 2002 in Lauf gesetzt; sie endete mithin nicht vor Montag, dem 2. Dezember 2002. Gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB wird die Verjährung unter anderem durch die Erhebung der Klage auf Leistung gehemmt. Zwar wurde die Klage erst durch Zustellung der Klageschrift an die Beklagten am 21. Dezember 2002, mithin unter Umständen nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist, erhoben (§ 253 Abs. 1 ZPO). Die Wirkung der Zustellung tritt jedoch gemäß § 167 ZPO (vor dem 1. Juli 2002: § 270 Abs. 3 ZPO) bereits mit dem Eingang des Antrags oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

Diese Voraussetzung ist erfüllt. Die Verjährung wurde mit Einreichung der Klageschrift am 28. November 2002 und damit vor Ablauf der Verjährungsfrist gehemmt. Eine Klage ist "demnächst" zugestellt, wenn die Partei und ihr Prozeßbevollmächtigter unter Berücksichtigung der Gesamtumstände alles Zumutbare für die alsbaldige Zustellung getan haben. Dies ist nicht der Fall, wenn die Partei, der die Fristwahrung obliegt, oder ihr Prozeßbevollmächtigter durch nachlässiges, wenn auch nur leicht fahrlässiges Verhalten zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen haben; als geringfügig

sind in der Regel Zustellungsverzögerungen bis zu 14 Tagen anzusehen (Senat, Urteil vom 9. November 1994 - VIII ZR 327/93, NJW-RR 1995, 254, unter II 2 a m.w.Nachw.; BGH, Urteil vom 20. April 2000 - VII ZR 116/99, NJW 2000, 2282, unter II 1 m.w.Nachw., jew. zu § 270 Abs. 3 ZPO). Dabei kann offenbleiben, ob der Kläger verpflichtet war, den Gerichtskostenvorschuß nach § 65 Abs. 1 Satz 1 GKG a.F. (nunmehr § 12 Abs. 1 Satz 1 GKG) vor einer entsprechenden Aufforderung durch das Gericht zu zahlen, was das Berufungsgericht verneint hat. Die Verzögerung, die infolge der zunächst unterbliebenen Zahlung der Gerichtsgebühren eingetreten ist, war jedenfalls geringfügig. Der Kläger hat die Klageschrift am 28. November 2002 bei Gericht eingereicht; die Vorschußzahlung ist spätestens am 9. Dezember 2002 bei Gericht eingegangen. Selbst wenn man auf diesen Zeitraum und nicht lediglich auf die seit Ablauf der Verjährungsfrist verstrichene Zeit abstellt (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 1995 - VII ZR 191/94, NJW 1995, 2230 = WM 1995, 1413, unter II 2 c m.w.Nachw.), beträgt die Verzögerung lediglich elf Tage. Die nach der Vorschußzahlung eingetretene weitere Verzögerung bis zur Klagezustellung ist dem Kläger nicht zuzurechnen; sie bleibt daher entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Ansicht der Beklagten außer Betracht (vgl. BGH, Urteil vom 20. April 2000, aaO). Die Klageschrift wurde daher noch "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO zugestellt.

b) Das Berufungsgericht durfte jedoch mit der von ihm gegebenen Begründung einen Schadensersatzanspruch wegen Beschädigungen und Veränderungen der Mietsache nicht verneinen.

aa) Zutreffend ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß Schadensersatzansprüche wegen einer vom Kläger behaupteten Beschädigung der Sache, die gemäß § 249 Satz 2 BGB a.F. (nunmehr § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB) auf Ersatz des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrags gerichtet sind, mit der Veräußerung des Hausgrundstücks untergegangen sind. Der Zahlungsan-

spruch nach § 249 Satz 2 BGB a.F. ist nur eine besondere Form des Herstellungsanspruchs gemäß § 249 Satz 1 BGB a.F. (nunmehr § 249 Abs. 1 BGB) und daher von der Möglichkeit einer Wiederherstellung der beschädigten Sache abhängig. Veräußert der Eigentümer sein beschädigtes Hausgrundstück, bevor er den zur Herstellung erforderlichen Geldbetrag erhalten hat, so wird die Herstellung mit der Folge unmöglich, daß der Anspruch aus § 249 Satz 2 BGB a.F. erlischt (BGHZ 81, 385; 147, 320, 322, jew. V. Zivilsenat; anders - jedoch auf diese Fallgruppe beschränkt - für den Ersatz fiktiver Reparaturkosten beim Verkauf eines beschädigten Kraftfahrzeugs der VI. Zivilsenat, BGHZ 66, 239; BGH, Urteil vom 5. März 1985 - VI ZR 204/83, NJW 1985, 2469 unter I m.w.Nachw.). Der Anspruch aus § 249 Satz 2 BGB a.F. erlischt dagegen nicht, wenn er spätestens mit Wirksamwerden der Eigentumsübertragung an den Erwerber des Grundstücks abgetreten wird (BGHZ 147, 320, 323 ff.); eine Abtretung des Herstellungsanspruchs an die Erwerber liegt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nicht vor. Erlischt der Herstellungsanspruch, kann der Geschädigte, wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist, Kompensation seines Schadens nach § 251 Abs. 1 BGB verlangen (BGHZ 81, 385, 392; 147, 320, 322).

bb) Das Berufungsgericht hat insoweit jedoch nicht berücksichtigt, daß diese Grundsätze nicht anzuwenden sind, wenn der Geschädigte aufgrund der Verletzung vertraglicher Verpflichtungen Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt, wie es vorliegend in Betracht kommt (vgl. nachfolgend cc). In diesem Fall geht es nicht um den Rechtsgüterschutz durch Naturalrestitution gemäß § 249 BGB, sondern um Ersatz des Schadens, der dem Kläger infolge der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung entsteht. Der Gläubiger kann verlangen, wirtschaftlich so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn der Schuldner den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt hätte (Senatsurteil vom 27. Mai 1998 - VIII ZR 362/96, NJW 1998, 2901 = WM 1998, 1784, unter II 2 a m.w.Nachw.). Der

Schaden kann im Einzelfall allerdings auch nach den erforderlichen Reparaturkosten berechnet werden (vgl. BGHZ 108, 156, 160; Senatsurteil vom 26. Januar 1983 - VIII ZR 227/81, NJW 1983, 1424 = WM 1983, 363, unter 2 a). Auf die Berechnung des auf vertraglicher Grundlage beruhenden Nichterfüllungsschadens hat es grundsätzlich keinen Einfluß, wenn der Gläubiger die Sache nachfolgend veräußert (vgl. BGHZ 99, 81, 84 ff. zu § 635 BGB a.F.; BGH, Beschluß vom 10. Juni 1998 - V ZR 324/97, NJW 1998, 2905 = WM 1998, 1783 zu § 463 BGB a.F.; OLG Düsseldorf, OLGZ 1989, 252, 253 zu § 326 Abs. 1 BGB a.F.).

cc) Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang dem Kläger ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung zusteht, vermag der Senat nicht zu prüfen, da das Berufungsgericht zu den tatsächlichen Grundlagen eines solchen Anspruchs bisher keine Feststellungen getroffen hat. Nach dem schriftsätzlichen Vorbringen des Klägers kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß er - abgesehen von Ansprüchen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, die nicht begründet sind (oben 1) - Ersatz seines Nichterfüllungsschadens begehrt. Der Kläger verlangt unter anderem Ersatz von Kosten zur Wiederherstellung des zu Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Zustands (vgl. § 546 Abs. 1 BGB). Ein solcher Schadensersatzanspruch, der gemäß § 326 BGB a.F. auf Ersatz des Nichterfüllungsschadens gerichtet ist (vgl. Senatsurteile BGHZ 104, 6, 10 f.; 107, 179, 183 f.), wäre nicht infolge der Veräußerung des Hausgrundstücks untergegangen.

dd) Des weiteren durfte das Berufungsgericht den Schadensersatzanspruch des Klägers, soweit er wegen Beschädigungen der Mietsache Ersatz der Herstellungskosten verlangt, nicht mit der Begründung verneinen, er habe einen Wertverlust wegen der behaupteten Beschädigung (§ 251 Abs. 1 BGB) nicht dargelegt. Im Berufungsurteil ist hierzu ausgeführt, der Kläger habe den

behaupteten Wertverlust des Grundstücks allein auf das Unterlassen der Durchführung von Schönheitsreparaturen seitens der Beklagten bezogen; hingegen habe er nicht dargetan, daß auch die behaupteten Schäden an der Mietsache zu einem bezifferbaren Kaufpreisverlust geführt hätten.

Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht hierbei wesentliches Vorbringen des Klägers übergangen hat (§ 286 ZPO). Der Kläger hat seinen Anspruch, wie die Revision zutreffend aufzeigt, nicht nur mit dem Unterlassen von Schönheitsreparaturen begründet, sondern (auch) mit dem "Zustand" des Wohnhauses. Diese allgemein gehaltene Umschreibung schließt Beschädigungen der Mietsache ein. Dieses Vorbringen durfte das Berufungsgericht auch nicht mit der Erwägung unberücksichtigt lassen, der Zustand des Hauses sei für die Erwerber kein Grund gewesen, über den Kaufpreis zu verhandeln. Denn der Kläger hat den behaupteten Wertverlust mit einer entgangenen, anderweitigen Veräußerungsmöglichkeit begründet.

Der Kläger hat hierzu schriftsätzlich unter anderem vorgetragen, er habe aufgrund des "Zustands des Hauses" seine Kaufpreisforderung von 320.000 DM (163.613,40 €) nicht durchsetzen können. Die Eheleute S. seien nach einer ersten Besichtigung des zu diesem Zeitpunkt noch von den Beklagten bewohnten Hauses bereit gewesen, diesen Kaufpreis zu zahlen. Nach der Räumung seitens der Beklagten hätten sie das Haus am 2. oder 3. Juni 2003 nochmals besichtigt; "aufgrund der Feststellung des Zustands des Hauses" hätten sie, wie der Kläger unter Benennung der Eheleute S. als Zeugen vorgetragen hat, vom Abschluß des Kaufvertrags Abstand genommen. Letztlich habe das Haus nur zu einem Kaufpreis von 145.000 € verkauft werden können, so daß er eine Kaufpreiseinbuße von 18.613,40 € erlitten habe. Des weiteren hat der Kläger unter Beweisantritt vorgetragen, ein höherer Kaufpreis habe nicht erzielt werden können, da aufgrund des Zustands des Hauses keine

weiteren Interessenten zu einem höheren Kaufpreis hätten gefunden werden können.

Sofern das Berufungsgericht den Vortrag des Klägers insoweit als unklar oder mißverständlich angesehen haben sollte, hätte es ihm, wie die Revision zu Recht rügt, Gelegenheit geben müssen, seinen Sachvortrag zu verdeutlichen (§ 139 Abs. 1 ZPO). Ausweislich der Revisionsbegründung hätte der Kläger dann klargestellt, daß er einen um 18.613,40 € höheren Kaufpreis bereits dann erzielt hätte, wenn das Objekt "nur" renovierungsbedürftig gewesen wäre. Der nach den Gründen des Berufungsurteils dem Kläger in der Berufungsverhandlung erteilte Hinweis, es erscheine fraglich, ob im Hinblick auf den Verkauf des Mietobjektes die Darlegungen zum Schadensersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache ausreichend seien, genügte hierfür nicht.

III.

Da es weiterer Feststellungen bedarf, ist das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Hermanns