# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 378/03

Verkündet am:
20. Oktober 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 305c Abs. 2, 535 ff.
Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisse zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist (Bestätigung von BGHZ 101, 253 ff.).

BGB § 307 Bb
Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden "starren" Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.

BGB §§ 535 ff.
Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hatte er die von ihm geschuldete Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen.

BGH, Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03 - LG Darmstadt
AG Rüsselsheim

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 der Klägerin wird das Urteil der 21. Zivilkammer/Berufungskammer des Landgerichts Darmstadt vom 26. November 2003 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Rüsselsheim vom 26. März 2003 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, verlangt von der Beklagten Schadensersatz wegen der Kosten von Schönheitsreparaturen und wegen Mietausfalls.

Die Beklagte, seinerzeit Mitglied der Klägerin, war aufgrund Dauernutzungsvertrags vom 19. Juli 1984 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in R. . Das Mietverhältnis endete durch Kündigung der Beklagten am 30. April 2002.

Gemäß § 3 Abs. 8 (a) des Mietvertrags hat das Mitglied (= Mieter) nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) die Schönheitsreparaturen auszuführen. Die AVB der Klägerin in der in den Vertrag einbezogenen Fassung D 1981 enthalten unter anderem folgende Regelungen:

> "Nr. 5 Erhaltung der überlassenen Räume
>
> (2) Die vom Mitglied gemäß § 3 Abs. 8 des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Vertrages ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. …
> Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:
> in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre …
> in Wohn- und Schlafräumen,
> Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre
> in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.
> …
> (3) Läßt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
>
> Nr. 13 Rückgabe der überlassenen Wohnung
> …
> (3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 5 Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen. …"

In einem an die Prozeßbevollmächtigten der Beklagten gerichteten Schreiben der Klägerin vom 18. März 2002 heißt es:

> "… Bei Auszug sind die Schönheitsreparaturen nach Nr. 13 III AVB rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuho-

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

> len. Da dies unstreitig nicht erfolgt ist, könnten wir auf der Nachholung bestehen. Kulanterweise haben wir uns jedoch bereit erklärt, auf die Nachholung zu verzichten, sofern der Teppichboden sowie die Tapeten entfernt werden und die Wohnung ansonsten in einen ordnungsgemäßen Rückgabezustand versetzt wird. ..."

Im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses befand sich die Wohnung in einem stark abgenutzten Zustand. Die Beklagte vertrat die Auffassung, zu einer Renovierung bei Auszug nicht verpflichtet zu sein; sie zog aus der Wohnung aus, ohne Schönheitsreparaturen oder die von der Klägerin im Schreiben vom 18. März 2002 genannten Arbeiten ausgeführt zu haben. Aufforderungen der Klägerin mit Schreiben vom 8. Mai 2002 und vom 4. Juni 2002 unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung kam sie nicht nach.

Die Klägerin hat die Renovierungskosten zunächst aufgrund eines Kostenvoranschlags vom 18. September 2002 auf 2.248,17 € beziffert. Sie hat mittlerweile in der Wohnung Umbauarbeiten vorgenommen, insbesondere Dachgauben einbauen lassen. Die Klägerin hat die Renovierungskosten aufgrund eines Kostenvoranschlags vom 22. Januar 2003 - unter Herausrechnung von durch die Umbaumaßnahmen betroffenen Wandflächen in der Wohnung - zuletzt auf 1.640,99 € beziffert.

Des weiteren macht die Klägerin einen Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls für die Monate Mai bis einschließlich Juli 2002 in Höhe von insgesamt 756,96 € geltend. Sie behauptet, die Vermietung der Wohnung sei ihr in diesem Zeitraum wegen der nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen nicht möglich gewesen, da sie der Beklagten zunächst eine Nachfrist habe setzen und anschließend Fachfirmen habe beauftragen müssen.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage zunächst Zahlung der Renovierungskosten in Höhe von 2.248,17 € sowie des entgangenen Mietzinses von 756,96 € - insgesamt 3.005,13 € - nebst Zinsen verlangt. In Höhe des Differenzbetrags

zwischen den vorgenannten Kostenvoranschlägen von 607,18 € haben die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich der zuletzt geltend gemachten Renovierungskosten von 1.640,99 € sowie des Mietausfallschadens für die Monate Mai und Juni 2002 von insgesamt 504,64 € nebst Zinsen stattgegeben und die Klage wegen des weitergehenden Mietausfallschadens abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Beklagte sei nach dem Mietvertrag nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, weil die Regelung in Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB gemäß § 9 AGBG unwirksam sei. Sie benachteilige die Beklagte unangemessen, da sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen habe. Eine in vorformulierten Vertragsbedingungen enthaltene Bestimmung, wonach dem Mieter ein über die Mietzeit hinausgehender Abnutzungszeitraum auferlegt werde, sei unwirksam, wenn die gemietete Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses nicht renoviert und der Vermieter hierzu auch nicht verpflichtet gewesen sei. Die in Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB enthaltene Regelung könne von einem unbefangenen Mieter nicht eindeutig dahin verstanden werden, daß lediglich eine ab Mietbeginn laufende Fristenregelung gewollt sei. Aus der Verwendung des Wortes "spätestens" in Nr. 5 Abs. 2 AVB ergebe sich, daß der Mieter ver-

pflichtet sei, bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs zu renovieren. Dies ermögliche es dem Vermieter, den Mieter schon vor dem Ablauf der Fristen, möglicherweise schon bei Beginn des Mietverhältnisses, in Anspruch zu nehmen. Die Bestimmung in Nr. 5 Abs. 3 stehe, soweit sie eine Verkürzung der Fristen zum Gegenstand habe, in Widerspruch zu der in Nr. 5 Abs. 2 getroffenen Regelung. Die Regelung werde damit insgesamt im Sinne von § 5 AGBG unklar und sei bei kundenfeindlichster Auslegung unwirksam.

II.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. liegen vor; die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis zum 1. Januar 2002 geltenden Fassung sind anzuwenden, da das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2003 endete (Art. 229 § 5 EGBGB).

a) Die Beklagte war gemäß § 3 Ziff. 8 (a) des Mietvertrags in Verbindung mit Nr. 13 Abs. 3 und Nr. 5 Abs. 2 und 3 der in den Mietvertrag einbezogenen AVB zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB nicht gemäß § 9 AGBG (nunmehr § 307 BGB) unwirksam.

Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermie-

ter vertraglich ausgeschlossen ist (BGHZ 101, 253). Dies hat das Berufungsgericht nicht verkannt.

Zu Unrecht hat das Berufungsgericht allerdings Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB dahin ausgelegt, daß sie eine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung auch hinsichtlich vorvertraglicher Abnutzungszeiträume begründen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht zwischen den beiden vertraglichen Regelungen auch kein Widerspruch, der zur Anwendung der Unklarheitenregel gemäß § 5 AGBG (jetzt § 305 c Abs. 2 BGB) führt.

Die Auslegung der Klausel unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Prüfung, da sie über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung findet (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45). Herausgeber des von der Klägerin verwendeten Vertragsformulars ist der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.; von einer überregionalen Verwendung ist daher auszugehen. 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.).

Nr. 5 Abs. 2 AVB ist nach diesem Maßstab nicht zu entnehmen, daß die Renovierungspflicht sich auf einen vorvertraglichen Abnutzungszeitraum erstreckt. Gemäß Nr. 5 Abs. 2 Satz 1 AVB sind die Schönheitsreparaturen "während der Dauer des Vertrages" auszuführen. Nach Satz 3 dieser Klausel sind die Schönheitsreparaturen spätestens nach Ablauf der dort aufgeführten Zeiträume auszuführen. Hieraus ergibt sich mangels gegenteiliger Anhaltspunkte, daß der Mieter lediglich für die während der Mietzeit entstehende Abnutzung zu

Renovierungsleistungen verpflichtet ist. Der Senat hat in dem Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 zu einer lediglich in einzelnen Formulierungen abweichenden, jedoch inhaltsgleichen Klausel ausgeführt, daß sich gegen eine Auslegung, wonach die Renovierungspflicht lediglich für die während der Mietzeit abgelaufenen Fristen bestehe, keine Einwände erheben ließen (BGHZ 101, 253, 265 f.; Senatsurteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087 unter III d; vgl. auch BGHZ 105, 71, 85 hinsichtlich einer Kostenabgeltungsklausel). Diese Auslegung trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts unterscheiden sich die beiden Klauseln nicht dadurch, daß in der dem Rechtsentscheid zugrundeliegenden Klausel das Wort "spätestens" gefehlt habe. Die Revision verweist mit Recht darauf, daß die Klauseln auch insoweit identisch sind (vgl. BGHZ 101, 253, 254).

Des weiteren handelt es sich entgegen der von der Beklagten in ihrer Revisionserwiderung vertretenen Auffassung bei der in den AVB der Klägerin enthaltenen Fristenbestimmung nicht um einen "starren" Fristenplan, der gegebenenfalls geeignet ist, den Mieter im Sinne des § 9 AGBG beziehungsweise § 307 BGB unangemessen zu benachteiligen (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586). Die in Nr. 5 Abs. 2 der AVB enthaltene Fristenbestimmung verpflichtet den Mieter nicht zur Vornahme allein am Fristenplan ausgerichteter Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf einen tatsächlich bestehenden Renovierungsbedarf. Vielmehr ist die Klägerin gemäß Nr. 5 Abs. 3 ihrer AVB auf Antrag des Mitglieds (Mieters) verpflichtet, die Fristen des Plans nach billigem Ermessen zu verlängern, wenn der Zustand der Wohnung dies in besonderen Ausnahmefällen zuläßt; hierauf besteht ein Anspruch des Mieters. Diese Regelung trägt dem Interesse des Mieters, die Wohnung nicht unabhängig von einem tatsächlichen Bedarf renovieren zu müssen, hinreichend Rechnung.

b) Die Verpflichtung der Beklagten zur Ausführung der Schönheitsreparaturen war im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Gemäß Nr. 13 Abs. 3 AVB sind die nach Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen. Es kann dahinstehen, ob die Beklagte, wie sie unter Beweisantritt vorträgt, zuletzt im Frühjahr 2000 Schönheitsreparaturen vorgenommen hat. Zwar wären dann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierungsintervalle nach dem Fristenplan noch nicht abgelaufen gewesen. Jedoch waren die Schönheitsreparaturen auch in diesem Falle (erneut) fällig. Die Klägerin hat von ihrem durch Nr. 5 Abs. 3 AVB eingeräumten Recht, die Renovierungsfristen zu verkürzen, wirksam Gebrauch gemacht. Nach den insoweit unangegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts befand sich die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem stark abgenutzten Zustand und war daher renovierungsbedürftig. Die Beklagte hat hiergegen in der Berufungsinstanz lediglich eingewandt, die Klägerin habe sie zu keinem Zeitpunkt aufgefordert, Schönheitsreparaturen unter Verkürzung der vertraglich vereinbarten Fristen durchzuführen. Einer so formulierten Aufforderung bedurfte es jedoch nicht. Vielmehr ist es für die Fristverkürzung gemäß Nr. 5 Abs. 3 AVB seitens des Vermieters erforderlich, aber auch ausreichend, den Mieter darauf hinzuweisen, daß ein Renovierungsbedarf besteht und die Schönheitsreparaturen daher fällig sind. Diesen Anforderungen genügt jedenfalls das an die Prozeßbevollmächtigten der Beklagten gerichtete Schreiben der Klägerin vom 18. März 2002, in dem sie erklärt, die - nach ihrer Auffassung nicht erfolgten - Schönheitsreparaturen seien "rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen".

c) Auch die weiteren Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB a.F. liegen vor, so daß offenbleiben kann, ob die Beklagte bereits im Zeitpunkt des Auszugs die Erfüllung ihrer Renovierungsverpflichtung ernsthaft und endgültig verweigert hat. Die Beklagte befand sich spätestens aufgrund des Schreibens der

Klägerin vom 8. Mai 2002 mit der Ausführung der Schönheitsreparaturen im Verzug. Die Klägerin hat ihr anschließend mit Schreiben vom 4. Juni 2002 eine Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt.

2. Die Klägerin kann von der Beklagten Schadensersatz wegen der Renovierungskosten in Höhe von 1.640,99 € gemäß ihrer Bezifferung durch Kostenvoranschlag vom 22. Januar 2003 nebst beantragten Prozeßzinsen (§ 291 BGB) verlangen; der Anspruch ist nicht wegen der von der Klägerin durchgeführten Umbauarbeiten zu kürzen.

a) Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, wandelt sich der Erfüllungsanspruch des Vermieters auf Vornahme der Schönheitsreparaturen nach der Rechtsprechung des Senats im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld um, falls der Mietvertrag - wie vorliegend - nichts anderes bestimmt (BGHZ 92, 363, 369 ff., 372 f.; vgl. des weiteren BGHZ 151, 53, 57 f.). Ist anzunehmen, daß der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte hätte ausführen lassen dürfen, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen (BGHZ 92, 363, 373).

Dies setzt jedoch voraus, daß der Mieter - wie in dem der Entscheidung BGHZ 92, 363 zugrundeliegenden Fall - erfüllungsbereit ist. Denn nur in diesem Falle ist anzunehmen, daß der Mieter auch tatsächlich Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenleistung erbracht hätte. Steht dagegen fest, daß der Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen ablehnt, kann der Vermieter den Betrag verlangen, den er zur Ersatzvornahme der Schönheitsreparaturen hätte aufwenden müssen (vgl. LG Dortmund, WuM 1985, 226; Scheuer in

Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., V Rdnr. 189; Harsch in Schmid (Hrsg.), Miete und Mietprozeß, 2003, Kap. 7 Rdnr. 183 f.). Der Anspruch ist allerdings der Höhe nach durch die Ersatzvornahmekosten begrenzt, die der Mieter ohne die Umbaumaßnahmen hätte leisten müssen (BGHZ 92, 363, 373); ferner ist er insoweit zu kürzen, als durch den Umbau Renovierungsaufwand entfallen ist, etwa infolge einer umbaubedingten Verkleinerung der Wohnfläche.

Dies ergibt sich aus der im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung vorzunehmenden Abwägung der berechtigten Interessen des Vermieters und des Mieters. Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Teil des von ihm geschuldeten Entgelts (BGHZ 92, 363, 370 f.; 101, 253, 262; 105, 71, 79 ff.). Auch nach Durchführung der Umbauarbeiten sind Schönheitsinstandsetzungen, wenn auch - umbaubedingt - möglicherweise in verändertem Umfang, zur Wiederherrichtung der Wohnung erforderlich (BGHZ 92, 363, 372). Der Vermieter hat daher Anspruch auf den Betrag, der - mangels Erfüllungswillens des zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Mieters -, zu ihrer Vornahme erforderlich ist. Der Mieter wird hierdurch einerseits nicht schlechter gestellt, als wenn an der Wohnung keine Umbauarbeiten vorgenommen worden wären, da er auch in diesem Falle die Ersatzvornahmekosten hätte tragen müssen; andererseits braucht er nicht mehr an Renovierungsaufwand zu erstatten, als nach Umgestaltung der Mieträume noch besteht. Auf diese Weise erhält der Vermieter nicht mehr, als ihm vertraglich zusteht, und der Mieter hat nicht mehr zu leisten als das, wozu er sich vertraglich verpflichtet hat (vgl. BGHZ 92, 363, 373).

So liegt es hier. Die Beklagte hat bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses durch ihre Prozeßbevollmächtigten ihre vertragliche Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen in Abrede gestellt. Sie ist aus der Woh-

nung ausgezogen, ohne Renovierungsarbeiten vorgenommen zu haben und hat diese auch trotz anschließender Aufforderung unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht ausgeführt.

b) Der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der erforderlichen Renovierungskosten ist in der zuletzt geltend gemachten Höhe von 1.640,99 € begründet. Die Beklagte hat die im Kostenvoranschlag vom 22. Januar 2003 - unter Herausrechnung von durch die Umbaumaßnahmen betroffenen Wandflächen - enthaltenen Kostenpositionen nicht bestritten. Soweit sie behauptet hat, es seien in größerem Umfang Wandflächen von den Umbaumaßnahmen betroffen, steht dies dem Anspruch der Klägerin, wie oben a) ausgeführt, nicht entgegen. Daß infolge der Umbaumaßnahmen Renovierungsaufwand erspart worden ist, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

3. Des weiteren kann die Klägerin gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. Schadensersatz wegen Mietausfalls in Höhe des vom erstinstanzlichen Gericht zugesprochenen Betrags von insgesamt 504,64 € verlangen. Das Amtsgericht hat einen Mietausfallschaden der Klägerin infolge der nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen für die Monate Mai und Juni 2002 in Höhe der jeweiligen Monatsmiete von 252,32 € angenommen. Dagegen hat die Beklagte in den Rechtsmittelverfahren keine Einwendungen erhoben.

III.

Auf die Revision der Klägerin ist das Berufungsurteil daher aufzuheben, und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts ist zurückzuweisen.

Dr. Deppert Dr. Beyer

Richter am Bundesgerichtshof Wiechers ist wegen Urlaubs an der Unterzeichnung verhindert

Dr. Deppert
Karlsruhe, 13.10.2004

Dr. Wolst Hermanns