# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 77/03

Verkündet am:
26. Mai 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AGBG § 9 Bb, Cl

a) Eine mietvertragliche Formularklausel, die den Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Fristen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet und ihm die Wahl zwischen der Zahlung und einer fachgerechten Renovierung überläßt, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

b) Zu den Voraussetzungen der Erstattung von Gutachtenskosten, wenn der Vermieter einen Sachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Mietwohnung beauftragt, weil der Mieter seine Zahlungspflicht aus einer solchen Kostenabgeltungsklausel bestreitet.

BGH, Urteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03 - LG Düsseldorf
AG Düsseldorf

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 2004 durch die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 27. Februar 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 Parteien streiten über Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen aus einem Mietverhältnis.

Die Kläger mieteten mit Wirkung ab 1. Juli 1998 von dem Beklagten und seiner Ehefrau eine Wohnung in D. . Der Mietvertrag vom 27. April 1998 enthält unter anderem folgende Formularklauseln:

"§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

...

2. Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen ... fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. ... Diese Arbeiten sind

ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen, Flure[n], Treppenhäuser[n] in Alleinbenutzung … spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten … spätestens nach sieben Jahren zu tätigen.

…

§ 12 Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen - vgl. § 8 Ziff. 2 - befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle - vgl. § 8 Ziff. 2 - vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter."

Unter § 24 des Mietvertrags ist handschriftlich eingetragen:

"2. Die Wohnung wurde Mitte 1996 renoviert (Wände, Decken etc.) und wird [in] derzeitigem gutem Zustand am 1. Juli 1998 übernommen."

Das Mietverhältnis endete am 31. August 2000. Der Beklagte und seine Ehefrau rechneten gegen Ansprüche der Kläger auf Rückzahlung der Mietkaution und auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Nebenkostenabrechnung in Höhe von insgesamt 3.751,61 DM (1.918,17 €) mit Gegenforderungen in Höhe von 2.673,15 DM (1.366,76 €) auf, über deren Bestehen die Parteien streiten. Gegenstand des Revisionsverfahrens sind lediglich noch zwei Aufrechnungsforderungen in Höhe von insgesamt 1.831,86 DM (936,62 €), und zwar:

1. zeitanteilig auf die Dauer des Mietverhältnisses (26 Monate) bezogene Renovierungskosten in Höhe von 895,80 DM (458,02 €) auf der Grundlage des Kostenvoranschlages eines Malermeisters vom

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

18. September 2000 in Höhe von 2.067,25 DM betreffend drei Wohnräume und die Diele; die Kläger behaupten, sie hätten vor ihrem Auszug fachgerechte Anstricharbeiten durchgeführt;

2. Kosten eines Sachverständigengutachtens über den Zustand der Wohnung, die Ordnungsgemäßheit der vorgenommenen Renovierungsarbeiten und die zur Herstellung eines fachmännisch renovierten Zustands erforderlichen Maßnahmen vom 7. November 2000 in Höhe von 936,06 DM (478,60 €).

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 2.673,15 DM erhobenen Klage in Höhe eines Betrages von 1.995,15 DM (1.020,10 €) stattgegeben. Der Beklagte hat hiergegen Berufung eingelegt und Klageabweisung beantragt, soweit er zur Zahlung eines 163,29 DM übersteigenden Betrags verurteilt worden ist. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen zweitinstanzlichen Antrag auf Klageabweisung weiter.

## Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Anspruch der Kläger sei nicht infolge der von dem Beklagten und seiner Ehefrau erklärten Aufrechnung erloschen. Ein Gegenanspruch auf Zahlung anteiliger Renovierungskosten nach § 12 des Mietvertrags bestehe nicht, da die Klausel gemäß § 9 AGBG unwirksam sei. Sie normiere eine Wahlschuld im Sinne des § 262 BGB. Eine Auslegung der Klausel dahingehend, daß dem

Mieter eine Ersetzungsbefugnis oder ein nicht bindendes Wahlrecht hinsichtlich der Abgeltungszahlung eingeräumt werde, verbiete § 5 AGBG. Die Unklarheitenregel sei auch im Individualprozeß zunächst in einem ersten Auslegungsschritt umgekehrt anzuwenden, d.h. es sei zu prüfen, ob die Klausel bei scheinbar kundenfeindlichster Auslegung unwirksam sei. Da § 12 des Mietvertrags hiernach eine Wahlschuld normiere, gelte, soweit der Mieter die Durchführung der Renovierung wähle, die gewählte Leistung als die von Anfang an allein geschuldete. Damit schuldeten die Kläger jedoch eine Renovierung bereits vor Ablauf der in § 8 des Mietvertrags vereinbarten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Dies führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters, da er an die einmal getroffene Wahl gebunden sei und befürchten müsse, auf die Erfüllung sämtlicher Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen zu werden.

Auch ein Anspruch auf Zahlung der Gutachterkosten bestehe nicht, da die Beauftragung des Sachverständigen nicht erforderlich gewesen sei. Der Beklagte habe Beweisschwierigkeiten nicht befürchten müssen, da der Malermeister, der den Kostenvoranschlag erstellt habe, als Zeuge für den Zustand der Wohnung zur Verfügung gestanden habe. Ein Anspruch aus § 326 BGB komme nur in Betracht, wenn ein Schadensersatzanspruch wegen nicht bzw. schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen von dem Beklagten geltend gemacht werde; daran fehle es jedoch vorliegend.

II.

Die unbeschränkt zugelassene Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat entgegen der Auffassung der Kläger die Zulassung der Revision nicht auf den mietvertraglichen Abgeltungsanspruch beschränkt. Das Landgericht führt zu der von ihm bejahten grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO aus, die für den vorliegenden Rechtsstreit entscheidungserhebliche Rechtsfrage, ob im Fall der Vermietung einer unrenovierten Wohnung eine Abgeltungsklausel, nach der der Mieter wahlweise im Sinne des § 262 BGB die Abgeltung durch anteilige Zahlung der Kosten der Schönheitsreparaturen oder deren Vornahme zu bewirken hat, gemäß § 9 AGBG unwirksam sei, sei höchstrichterlich bislang nicht entschieden. Es kann offenbleiben, ob eine Beschränkung der Revisionszulassung vorliegend zulässig gewesen wäre (vgl. hierzu BGHZ 153, 358, 360 ff.; Senatsurteil vom 5. November 2003 - VIII ZR 320/02, BGHReport 2004, 262 unter II, jew. m.w.Nachw.). Den Urteilsgründen ist nicht zu entnehmen, daß das Berufungsgericht die Zulassung der Revision hinsichtlich einer der beiden Aufrechnungsforderungen hat beschränken wollen. Hierzu bestand auch kein Anlaß, da die vom Landgericht für klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage entgegen der Auffassung der Kläger als Vorfrage für beide Gegenansprüche erheblich ist. Wäre die Klausel unwirksam, bestünde weder ein vertraglicher Kostenabgeltungsanspruch, noch könnte der Vermieter die zur Feststellung des - vermeintlichen - Anspruchs aufgewendeten Sachverständigenkosten erstattet verlangen.

2. In der Sache halten die Ausführungen des Berufungsgerichts der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die in § 12 Nr. 1 des Mietvertrags enthaltene Abgeltungsklausel nicht gemäß § 9 AGBG (nunmehr § 307 BGB) unwirksam; da das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2002 endete, ist diese Norm auf die Inhaltskontrolle der Formularklausel anzuwenden

(vgl. Art. 229 § 5 EGBGB), wovon das Landgericht zutreffend ausgegangen ist. Allerdings begegnet die Annahme des Berufungsgerichts, der Klausel sei die Vereinbarung einer Wahlschuld im Sinne des § 262 BGB zu entnehmen, durchgreifenden Bedenken.

aa) Die Auslegung der Klausel unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Prüfung. Der Senat geht davon aus, daß Mietvertragsklauseln, die der hier zu beurteilenden Vertragsbestimmung entsprechen, auch über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus in Formularmietverträgen verwendet werden (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45).

bb) 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.).

§ 12 Nr. 1 des Mietvertrags sieht vor, daß angelaufene Renovierungsintervalle für die Vornahme der Schönheitsreparaturen nach § 8 Nr. 2 des Vertrags vom Mieter "zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung". Durch diese - sprachlich wenig geglückte - Formulierung soll dem Mieter erkennbar die Möglichkeit eingeräumt werden, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, daß er die noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen vor Ende der Mietzeit aus Gründen der Kostenersparnis selbst durchführt. Damit sollte ersichtlich dem Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988 (BGHZ 105, 71) Rechnung getragen werden, der diese Möglichkeit ausdrücklich vorsieht. Bei dieser Auslegung der Klausel kommt die Annahme

einer Wahlschuld im Sinne der §§ 262 ff. BGB, wie sie das Landgericht angenommen hat, bereits deswegen nicht in Betracht, weil der Mieter nicht zwei, sondern lediglich eine Leistung schuldet, nämlich die zeitanteilige Entschädigung hinsichtlich angelaufener Renovierungsintervalle. Für den durchschnittlichen Mieter ist ohne weiteres erkennbar, daß ihm durch die eröffnete "Wahl" keine Verpflichtung, sondern ein Recht eingeräumt wird.

Diese Auslegung ergibt sich auch aus dem Zweck der Regelung unter Berücksichtigung der Interessenlage der Mietvertragsparteien. Die Abgeltungsklausel ergänzt die vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan; sie soll dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum während der Mietzeit sichern (BGHZ 105, 71, 77, 84). Zugleich kann es jedoch dem Interesse des Mieters entsprechen, seiner Zahlungspflicht durch eine Renovierung in Eigenleistung zuvorzukommen (aaO, S. 78 f., 82 f.). Dieser Interessenlage trägt die Klausel Rechnung. Daß der Mieter über die geschuldete zeitanteilige Kostentragung hinaus belastet werden soll, ist ihr nicht zu entnehmen. Insbesondere sprechen weder Wortlaut noch Sinn und Zweck der Klausel für die Annahme, der Mieter sei an seine Erklärung gebunden, wenn er sich für eine Renovierung entscheidet, mit der Folge, daß er nunmehr die nach dem Fristenplan nicht fälligen Schönheitsreparaturen schulde. Entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung der Kläger spricht hierfür aus Sicht eines verständigen Mieters auch nicht der Umstand, daß der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug aus den Mieträumen nicht mehr berechtigt ist, diese zu betreten (vgl. Senat, aaO, S. 82).

cc) In dieser Auslegung hält die Abgeltungsklausel der Inhaltskontrolle gemäß § 9 AGBG stand. Sie entspricht den Voraussetzungen, unter denen der Senat eine formularmäßige Abgeltungsklausel als wirksam ansieht (BGHZ 105, 71).

Die dem Mieter eingeräumte Befugnis, bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht abgelaufene Renovierungsintervalle entweder durch eine zeitanteilige Zahlung "zu entschädigen" oder die betreffenden Räume zu renovieren, benachteiligt ihn nicht unangemessen. Dies gilt zum einen im Hinblick darauf, daß die Renovierung nach der Klausel fachgerecht zu erfolgen hat, da Schönheitsreparaturen stets fachgerecht in mittlerer Art und Güte (§ 243 Abs. 1 BGB) ausgeführt werden müssen (BGHZ 105, 71, 78). Zum anderen regelt die Klausel zwar nicht ausdrücklich den Umfang der Renovierung. Sie ist jedoch aus der Sicht einer verständigen Mietpartei so auszulegen, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen auch lediglich in einzelnen Räumen der Wohnung ausführen und er hierdurch seine Zahlungsverpflichtung aus der Abgeltungsklausel entsprechend verringern kann. Selbst wenn die Klausel aber so zu verstehen wäre, daß die Zahlung nur insgesamt durch fachgerechte Renovierung der gesamten Wohnung abgewendet werden könnte, läge keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Denn der Mieter ist zur Renovierung insoweit nicht verpflichtet, sondern kann diese freiwillig vornehmen, um die vertraglich geschuldete Kostenbeteiligung nach "angelaufenen" Renovierungsintervallen durch Eigenleistungen abzuwenden, sofern ihm dies wirtschaftlich vorteilhafter erscheint.

Der Wirksamkeit der Klausel steht auch nicht entgegen, daß die Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine unrenovierte Wohnung übernommen haben, da nach der Klausel die maßgeblichen Fristen jedenfalls nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (vgl. Senat,

aaO, S. 84 ff.; Senat, Urteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 = WM 1998, 2145 unter III 2 b).

Soweit die Kläger in ihrer Revisionserwiderung (unter Hinweis auf Hensen in Ulmer/Brandner/Hensen, aaO § 9 Rdnr. 507 m.w.Nachw.) die Auffassung vertreten, die Klausel stelle eine "verkappte Endrenovierungsklausel" dar und sei aus diesem Grunde unwirksam, vermag sich der Senat dieser Bewertung nicht anzuschließen. Im Unterschied zu einer Regelung, die den Mieter verpflichtet, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, und die nicht wirksam in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag vereinbart werden kann (Senatsurteile vom 3. Juni 1998, aaO unter III 2 a, vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02, NJW 2003, 2234 unter II 1, sowie vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02, NJW 2003, 3192 unter III 2), verpflichtet die hier zu beurteilende Abgeltungsklausel, wie ausgeführt, den Mieter gerade nicht zu einer Renovierung von Räumen, für die die Fristen zur Ausführung der Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind.

b) Zu Recht rügt die Revision des weiteren, daß das Landgericht einen Anspruch des Beklagten und seiner Ehefrau auf Erstattung der Sachverständigenkosten mit der Begründung verneint hat, diese seien nicht erforderlich gewesen, da der Malermeister, der den Kostenvoranschlag erstellt habe, als Zeuge für den Zustand der Wohnung zur Verfügung gestanden habe.

aa) In Rechtsprechung und Schrifttum ist anerkannt, daß Kosten, die dem Vermieter dadurch entstehen, daß er nach Auszug des Mieters einen Sachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Wohnung beauftragt, im Rahmen eines bestehenden Schadensersatzanspruchs (hierzu unten III.) als Schadensposten erstattungsfähig sind (OLG Hamburg WuM 1990, 75; OLG

Hamm WuM 1983, 76, 77; KG GE 1985, 249, 250; GE 1995, 1011, 1012; OLG Köln NJW-RR 1994, 524; Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., V 180; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 535 Rdnr. 73; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 538 Rdnr. 329; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., II 452, jew. m.w.Nachw.). Verschiedentlich wird dies jedoch unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit bzw. der Schadensminderungspflicht eingeschränkt. Danach wird die Erstattungsfähigkeit verneint, wenn die erforderlichen Feststellungen durch einen Laien hätten getroffen werden können (OLG Hamburg, aaO; ähnlich OLG Köln, aaO: Erstattungsfähigkeit nur, wenn zur Feststellung der Schäden besonderer Sachverstand erforderlich ist; Sternel, aaO) oder wenn eine Augenscheinseinnahme unter Einschaltung zuverlässiger Zeugen sowie die Fertigung von Lichtbildern ausreichen, was insbesondere angenommen wird, soweit es um die Feststellung des Zustands der Wohnung geht (vgl. Sternel, aaO; nach den Umständen des Einzelfalls differenzierend Langenberg, aaO Rdnr. 330 ff.; zustimmend Harsch in Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 2. Aufl., H 530).

bb) Diese Einschränkungen sind jedenfalls in der Regel nicht gerechtfertigt (vgl. Scheuer in Bub/Treier, aaO; zu § 91 ZPO auch Fischer in Bub/Treier, aaO VIII 219). Kosten, die aus der Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren, sind, soweit eine Anspruchsgrundlage besteht, als Schadensposten erstattungsfähig (für die Erstattung vorprozessualer Anwaltskosten BGHZ 127, 348, 350; BGH, Urteil vom 11. Dezember 1986 - III ZR 268/85, WM 1987, 247 unter III 1; Senat, Urteil vom 30. April 1986 - VIII ZR 112/85 - NJW 1986, 2243 = WM 1986, 1056 unter II 2 b, IV m.w.Nachw.; MünchKommBGB-Oetker, 4. Aufl., § 249 Rdnr. 174 m.w.Nachw.). Zur Rechtsverfolgung zählt auch die vorprozessuale Einschaltung eines Privatgutachters zwecks Schadensermittlung (BGH, Urteil vom 6. November 1973 - VI ZR 27/73, NJW 1974, 34 unter II 1 a - insoweit nicht in

BGHZ 61, 346 abgedruckt; BGH, Urteil vom 29. November 1988 - X ZR 112/87, NJW-RR 1989, 953 unter II B 1; BGHZ 142, 172, 185; Oetker, aaO Rdnr. 179 m.w.Nachw.).

Der Vermieter hat in der Regel ein dringendes und berechtigtes Interesse, vorhandene Mängel alsbald beseitigen zu lassen, um die Wohnung möglichst rasch wieder vermieten zu können; ein Beweis durch Augenschein könnte im Falle der Neuvermietung nicht mehr geführt werden. Zur Beweissicherung ist das Gutachten eines Sachverständigen ein objektives und geeignetes Beweismittel (vgl. auch Scheuer, aaO). Dem Gericht und einem von diesem beauftragten Sachverständigen wird es häufig eher möglich sein, den Zustand der Wohnung und die eine sachkundige Bewertung erfordernde Frage, ob Renovierungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt wurden, auf der Grundlage eines vorprozessual eingeholten Sachverständigengutachtens zu beurteilen, das den Zustand der Wohnung nach dem Auszug des Mieters festhält. Der Vermieter muß sich zur Rechtsdurchsetzung grundsätzlich nicht aus Kostengründen auf andere, im konkreten Fall gegebenenfalls weniger geeignete Beweismittel, etwa Zeugen mit nicht zu prognostizierendem Erinnerungsvermögen oder die Vorlage von Lichtbildern verweisen lassen.

III.

Auf die Revision des Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen, da der Rechtsstreit nicht zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, bisher keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Kläger vor ihrem Auszug fachgerechte Renovierungsarbeiten durchgeführt ha-

ben; falls dies durch eine Beweisaufnahme geklärt werden muß, trifft die Beweislast für die ordnungsgemäße Erfüllung den Mieter (Senat, Urteil vom 3. Juni 1998, aaO unter III 2 c; OLG Celle, WuM 2001, 393).

Hinsichtlich der Sachverständigenkosten fehlt es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht von vornherein an einer Anspruchsgrundlage. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, ein Anspruch aus § 326 BGB komme nur in Betracht, wenn ein Schadensersatzanspruch wegen nicht bzw. schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen von dem Beklagten geltend gemacht werde, woran es jedoch vorliegend fehle. Insoweit ist allerdings zu beachten, daß auch die Nichterfüllung des vertraglichen Zahlungsanspruchs aus § 12 Nr. 1 des Mietvertrags unter den Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB a.F. einen Schadensersatzanspruch begründet. Zu einer abschließenden Beurteilung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, reichen die bisher getroffenen Feststellungen jedoch nicht aus.

Dr. Beyer Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst