# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 308/02

Verkündet am:
6. April 2005
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 536 a.F.; AGBG § 9 Bb, Cl

Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln (im Anschluß an BGH, Urteile vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235; und vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755).

BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Fuchs, Dr. Ahlt und die Richterin Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 8. Zivilsenats des Saarländischen Oberlandesgerichts vom 28. November 2002 teilweise aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 20. November 2001 im Kostenpunkt und dahin abgeändert, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt werden, an die Klägerin 1.789,52 € nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 9. Juli 1999 zu zahlen.

Die weitergehende Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

Von den Kosten der ersten und zweiten Instanz tragen die Klägerin 89 %, die Beklagten 11 %.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Klägerin 84 %, die Beklagten 16 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten darum, ob die Beklagten Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, unvollständiger Räumung sowie Beschädigung eines gewerblichen Mietobjektes zu leisten haben.

Die Klägerin war seit 1. August 1970 Pächterin eines Gaststättenobjektes in W.. Sie unterverpachtete das Objekt (Restaurant samt Wirtewohnung) ab 1971 an die Beklagten. Das Rechtsverhältnis der Parteien bestimmt sich nach dem Pachtvertrag vom 18. Januar 1979, mit dem ein früherer Pachtvertrag abgelöst worden ist.

§ 7 des Pachtvertrages lautet:

"Pächter erkennt an, das Pachtobjekt in ordentlichem und gebrauchsfähigem/renoviertem Zustand erhalten zu haben.

Der Pächter hat das Pachtobjekt nebst Inventar pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten dauernd instand zu setzen. Er hat stets für ausreichende Lüftung, Heizung und Reinigung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Die Instandhaltung umfaßt alle Erhaltungsarbeiten und die sogenannten Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind vom Pächter ohne Aufforderung in angemessenen Abständen mindestens alle zwei Jahre (Toiletten und Küche jährlich) sachgemäß und fachgerecht ausführen zu lassen. Die Verpächterin ist berechtigt, den Pächter zur sachgemäßen Durchführung dieser Arbeiten anzuhalten und nach ergebnislosem Ablauf einer angemessenen Frist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen."

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

In § 17 des Vertrages heißt es:

"Bei Auszug hat der Pächter das Pachtobjekt vollständig geräumt und in
a) renoviertem und besenreinem
...
Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
..."

Sowohl das Haupt- als auch das Unterpachtverhältnis endeten aufgrund eines Räumungsvergleichs der Parteien mit den Hauseigentümern. Die Beklagten zogen am 8. Januar 1999 aus, ohne Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Das Landgericht hat die Klage der Unterverpächterin auf Ersatz der Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen, die vollständige Räumung und die Beseitigung von Schäden abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 11.317,53 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wenden sich die Beklagten mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision.

## Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat überwiegend Erfolg.

### I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, auf die schuldrechtlichen Pflichten der Parteien seien die bis 31. Dezember 2001 geltenden Vorschriften des BGB anzuwenden. Die Beklagten seien ihrer Verpflichtung zur Durchführung

der Schönheitsreparaturen nicht nachgekommen. Nach §§ 17 a, 7 Abs. 3 des Mietvertrages seien sie zur Ausführung von Schönheitsreparaturen bei Vertragsende unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen verpflichtet. Zwar sei auf den Vertrag das AGBG anwendbar. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stelle die von § 536 BGB abweichende formularmäßige Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 9 Abs. 1 AGBG dar. Eine andere Beurteilung gelte auch nicht für die Regelung des § 17 a des Pachtvertrages, wonach die Pächter verpflichtet seien, unabhängig von der Durchführung der letzten Schönheitsreparatur die Räume in renoviertem Zustand zurückzugeben, ihnen also unabhängig von dem Grund der durch sie erfolgten Abnutzung eine Endrenovierungspflicht auferlegt werde. Für die Wohnraummiete sei zwar anerkannt, daß eine solche Klausel den Mieter unangemessen benachteilige und deshalb gemäß § 9 AGBG unwirksam sei. Das werde damit begründet, daß die Übernahme der laufenden Schönheitsreparaturen einen Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung darstelle und damit letztlich auch dem Mieter zugute komme, der die Gebrauchsspuren beseitige und damit die renovierte Wohnung wieder nutzen könne. Dagegen komme eine Endrenovierung, die die durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen unberücksichtigt lasse, allein dem Vermieter zugute, der entgegen dem Leitbild der §§ 536, 548 BGB eine Wohnung erhalte, die gerade keine auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückgehenden Abnutzungserscheinungen mehr aufweise. Eine solche vom gesetzlichen Leitbild abweichende Regelung sei gemäß § 9 AGBG unwirksam.

Bei Geschäftsraummietverträgen gelte diese Argumentation aber nicht. Hier handele es sich in der Regel um geschäftserfahrene Mieter, die nicht so schutzbedürftig wie ein Wohnraummieter seien. Deshalb sehe das BGB für Wohnraummietverträge besondere Schutzvorschriften vor. So sei der Kündi-

gungsschutz stärker ausgeprägt als bei gewerblicher Miete. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs benachteilige in einem Wohnraummietvertrag eine Formularklausel, die eine monatlich im voraus zu zahlende Miete vorsehe, bei einem Zusammentreffen mit einer die Aufrechnung mit Gegenforderungen beschränkenden Klausel den Mieter unangemessen, weil er im Falle eines zur Minderung berechtigenden Mangels im Folgemonat mit dem ihm zustehenden Bereicherungsanspruch wegen Überzahlung der Miete nicht aufrechnen könne. In gewerblichen Pachtverträgen halte der Bundesgerichtshof diese Beschränkung für zulässig. Nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts München stelle in gewerblichen Mietverträgen eine formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter anders als bei der Wohnraummiete auch dann keine unangemessene Benachteiligung dar, wenn der Mieter die Räume in abgenutztem Zustand übernommen habe. Daraus folge, daß jedenfalls bei Geschäftsraummiete größere Einschränkungen des Mieters/Pächters durch AGB hingenommen würden. Deshalb sei die Endrenovierungsklausel für den Mieter/Pächter von Gewerberäumen nicht unangemessen. Der Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen einschließlich eines dadurch bedingten Nutzungsausfalles betrage 11.526,33 €.

Daneben stehe der Klägerin ein Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung des Holzfußbodens in Höhe von 2.400 DM (= 1.227,10 €) sowie ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Entfernung eines Bretterverschlages samt Sperrmüll in Höhe von 1.100 DM (= 562,42 €) zu. Nach Verrechnung mit dem Kautionsguthaben in Höhe von 3.908,38 DM betrage die Forderung der Klägerin 22.135,16 DM (= 11.317,53 €).

2. Die Auffassung des Oberlandesgerichts ist nicht frei von Rechtsirrtum.

Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß auf die Inhaltskontrolle der Formularklauseln § 9 AGBG anzuwenden ist, weil das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2002 beendet worden ist (vgl. Art. 229 § 5 EGBGB).

a) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung wurden die Klauseln nicht dadurch zu Individualvereinbarungen, daß die Parteien den Mietvertrag durch Individualvertrag verlängert haben.

b) In der Rechtsprechung zur Wohnraummiete wird seit langem die Auffassung vertreten, daß eine Regelung in einem Formularvertrag, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB) unwirksam ist (OLG Hamm ZMR 1981, 179; OLG Frankfurt WuM 1981, 272). Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich dieser Rechtsprechung angeschlossen (Urteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97 - NJW 1998, 3114, 3115) und darüber hinaus entschieden, daß im Wohnraummietrecht auch jeweils für sich unbedenkliche Klauseln einen Summierungseffekt haben und in ihrer Gesamtheit zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führen können. Er hält in solchen Fällen sowohl die Endrenovierungsklausel als auch die Klausel, die die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter regelt, für unwirksam (Urteil vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235; Urteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755).

Ob diese Auffassung auf Mietverträge über Geschäftsräume übertragen werden kann, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Die überwiegende Auffassung bejaht dies (OLG Hamm ZMR 2002, 822, 823; LG Hamburg WuM

1994, 675, 676; Scheuer in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. V A 207; Herrlein/Kandelhard/Knops Mietrecht 2. Aufl. § 535 Rdn. 54; Hansen in Ulmer/Brandner AGBG 9. Aufl. Anh. §§ 9-11 Rdn. 509; Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 8. Aufl. § 538 Rdn. 128 wollen danach differenzieren, ob die Räumlichkeiten dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen worden sind). Eine Mindermeinung, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist der Auffassung, daß der Geschäftsraummieter nicht wie ein Wohnraummieter sozial schutzbedürftig sei (OLG Celle NZM 2003, 599; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht-, und Leasingrechts 9. Aufl. Rdn. 376 halten die Klausel für wirksam, wollen das Verhalten des Vermieters aber als rechtsmißbräuchlich behandeln, wenn bei Rückgabe des Mietobjektes die letzte Renovierung nur kurze Zeit zurückliegt).

c) Der erkennende Senat schließt sich der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats für den Bereich der Geschäftsraummiete an.

Nach der gesetzlichen Regelung hat die Schönheitsreparaturen nicht der Mieter, sondern der Vermieter vorzunehmen. Das folgt aus seiner Verpflichtung in § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (Langenberg Schönheitsreparaturen Instandhaltung und Rückbau 2. Aufl. S. 22 Rdn. 1). Auch das Mietrechtsreformgesetz hat daran nichts geändert (Haas Das neue Mietrecht - Mietrechtsreformgesetz E 12, 63). Von diesem gesetzlichen Leitbild weicht die Vertragspraxis, insbesondere in Formularverträgen, seit langem ab. Auch der Bundesgerichtshof (Rechtsentscheid vom 30. Oktober 1984 - VIII ARZ 1/84 - WuM 1985, 46) hat es demgemäß gebilligt, daß in Formularverträgen Schönheitsreparaturen regelmäßig auf den Mieter verlagert werden dürfen, obwohl nach § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB) eine Bestimmung, die von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweicht, in der Regel als unangemessen und

damit unwirksam anzusehen ist. Begründet wird dies mit einer langen, bereits Verkehrssitte gewordenen Übung (Langenberg aaO S. 24 Rdn. 6).

Die in Formularmietverträgen enthaltene Verpflichtung des Mieters, neben der Durchführung der Schönheitsreparaturen die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses renoviert zurückzugeben, entfernt sich noch weiter vom gesetzlichen Leitbild und führt zu einer zusätzlichen Verschärfung zu Lasten des Mieters. Er muß in diesen Fällen eine Endrenovierung vornehmen unabhängig davon, wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgt ist und ob ein Bedarf hierfür besteht. Eine so weit gehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild hat der VIII. Zivilsenat nicht mehr mit § 307 BGB vereinbar angesehen (BGH, Urteil vom 14. Mai 2003 aaO; Urteil vom 25. Juni 2003 aaO). Dem schließt sich der Senat entgegen den von Wolf/Eckert/Ball (aaO Rdn. 377) vorgebrachten Bedenken auch für den Bereich der Geschäftsraummiete an. Der Einwand, der VIII. Zivilsenat sei nicht auf den Aspekt eingegangen, daß die Schönheitsreparatur Teil der Gegenleistung zur Gebrauchsgewährung sei und die Überwälzung demgemäß in die Kalkulation der Miete eingehe, berücksichtigt nicht ausreichend, daß dem Mieter - abweichend von der gesetzlichen Regelung - ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt wird. Er muß die Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur und dem Zustand der Mietsache durchführen. Daß die vertragliche Äquivalenz einschneidend gestört werden kann, wenn dem Vermieter zur Abgeltung der Gebrauchsgewährung nur die Mietzahlung verbleibt, hat sich der Vermieter selbst zuzuschreiben. Wenn er dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt, trägt er das Risiko der Gesamtunwirksamkeit und kann sich nicht darauf berufen, daß dadurch das vertragliche Gleichgewicht gestört wird.

Der Senat sieht keinen überzeugenden Grund, für den Bereich der Geschäftsraummiete der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates nicht zu folgen.

aa) Zu Unrecht beruft sich das Berufungsgericht für die von ihm vertretene Auffassung auf den besonderen Schutz, den das BGB dem Wohnraummieter gewährt. Zwar sieht das Gesetz für Teilbereiche einen besonderen Schutz des Wohnraummieters vor. So ist z.B. der Kündigungsschutz des Wohnraummieters stärker ausgeprägt (vgl. § 573 BGB). Ferner darf das Minderungsrecht nicht zum Nachteil des Mieters beschränkt werden (§ 536 Abs. 4 BGB), worauf das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 127, 245) verweist. Für den Bereich der Schönheitsreparaturen fehlt es aber an einer Besserstellung des Wohnraummieters. Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schuldet der Vermieter von Geschäftsräumen die Durchführung der Schönheitsreparaturen ebenso wie der Wohnraumvermieter. Das Gesetz behandelt die Vermieter in beiden Fällen gleich.

bb) Aus der vereinzelten Besserstellung des Wohnraummieters kann nicht der Schluß gezogen werden, das Gesetz habe den Mieter von Geschäftsräumen generell weniger vor belastenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen schützen wollen. Zwar erlaubt das Gesetz eine weitergehende Beschränkung der Rechte des Geschäftsraummieters (vgl. § 24 AGBG = § 310 BGB, wonach die Klauselverbote der §§ 10, 11 AGBG = §§ 308, 309 BGB für Unternehmer nicht gelten). Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist aber in den §§ 10, 11 AGBG nicht geregelt. Sie ist an § 9 AGBG zu messen, einer Bestimmung, die für Unternehmer und Verbraucher gleichermaßen gilt.

cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann auch nicht wegen einer allgemein geringeren Schutzbedürftigkeit des Geschäftsraummieters von einer Vereinbarkeit der Klausel mit § 9 AGBG in Geschäftsraummietverträgen ausgegangen werden. Zwar trifft es zu, daß der geschäftserfahrene Unternehmer nicht in gleichem Maße schutzbedürftig ist wie ein Verbraucher.

Das kann z.B. der Fall sein, wenn der Unternehmer Geschäfte der betreffenden Art häufig abschließt. Er kann deshalb mit den Risiken des Geschäfts vielfach besser vertraut und dadurch zu einer entsprechenden Vorsorge in der Lage sein (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 64. Aufl. § 307 Rdn. 40). Für den hier betroffenen Regelungsbereich gelten diese Überlegungen aber nicht. Geschäftsräume werden regelmäßig langfristig vermietet. Die Problematik der Endrenovierung stellt sich meist erst am Ende einer (langen) Vertragslaufzeit. Der Mieter, insbesondere derjenige, der zum ersten Mal Geschäftsräume mietet, geht in der Regel nicht davon aus, daß er - unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur - in jedem Fall eine Endrenovierung durchführen muß. Selbst wenn er die Problematik erkennt, kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, daß ihm die örtliche Marktsituation die Abwehr einer solchen seine gesetzlichen Rechte beschneidenden Klausel ermöglicht.

Auch der Hinweis, der Geschäftsraummieter könne die Kosten der Endrenovierung in die Preise für seine Waren und Dienstleistungen einkalkulieren, überzeugt nicht. Zum einen ist bereits zweifelhaft, ob die jeweilige Marktsituation eine solche Abwälzung erlaubt. Zum anderen ließe sich mit dieser Argumentation jede für den Geschäftsraummieter nachteilige Klausel rechtfertigen. Dem Mieter von Geschäftsräumen kann aber nicht zugemutet werden, die finanziellen Nachteile, die ihm durch eine seine gesetzlichen Rechte beschneidende Klausel auferlegt werden, durch die mit geschäftlichen Risiken verbundene Erhöhung seiner Preise aufzufangen. Daß in Einzelfällen ein Geschäftsraummieter sich auf die Nachteile, die mit einer solchen Klausel verbunden sind, einzustellen vermag, ist nicht entscheidend. Auch im Verkehr mit Unternehmern ist nicht auf die Schutzbedürftigkeit im Einzelfall, sondern auf eine überindividuelle, generalisierende Betrachtungsweise abzustellen (Palandt/Heinrichs aaO § 307 Rdn. 40).

dd) Der Senat hält es auch nicht für einen gangbaren Weg, von der Zulässigkeit der Renovierungsklausel auszugehen und im Einzelfall die Berufung auf eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 242 BGB zuzulassen, wenn die letzte Schönheitsreparatur erst kurz vor dem Auszug des Mieters liegt. Das Gesetz sieht eine solche Differenzierung nicht vor. Nach der Regelung des § 9 AGBG sind unangemessene Klauseln unwirksam. Die §§ 9, 10, 11 AGBG schließen in ihrem Anwendungsbereich als "leges speciales" den Rückgriff auf § 242 BGB aus (vgl. BGHZ 114, 338, 340; Staudinger/Coester BGB (1998) § 9 AGBG Rdn. 37 m.w.N.). Bei der Prüfung der Angemessenheit ist - wie ausgeführt - nicht auf den Einzelfall abzustellen, sondern von einem generalisierenden objektiven Maßstab auszugehen. Das schließt es allerdings nicht aus, daß die Berufung auf eine (wirksame) Klausel im Einzelfall treuwidrig sein kann (Palandt/Heinrichs aaO Vorb. v. § 307 Rdn. 17).

ee) Der Senat hält auch eine Differenzierung danach, ob die Räumlichkeiten dem Mieter renoviert oder unrenoviert überlassen worden sind, wie sie Langenberg (aaO S. 34 Rdn. 28) vorschlägt, nicht für geboten. Auch der VIII. Zivilsenat hat für den Bereich des Wohnraummietrechtes nicht darauf abgestellt. Entscheidend ist vielmehr allein, daß der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur die Mietsache renoviert zu übergeben hätte. Es ist kein Grund ersichtlich, insoweit für die Geschäftsraummiete abweichend vom Wohnraummietrecht eine weitere Unterscheidung vorzunehmen.

c) Damit kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit es der Klägerin Schadensersatz wegen Unterlassung der Schönheitsreparaturen sowie eine Entschädigung wegen entgangener Nutzung in Höhe von insgesamt 11.526,33 € zugesprochen hat. Bei Unwirksamkeit der vorgenannten Klauseln haben die Beklagten durch das Unterlassen der Schönheitsreparaturen und der

Endrenovierung keine ihnen obliegende Pflicht verletzt. Es muß daher insoweit bei der klageabweisenden Entscheidung des Landgerichts verbleiben.

d) Soweit das Berufungsgericht die Beklagten zum Schadensersatz für die Beseitigung eines Bretterverschlages und die Beschädigung des Fußbodens in der Wohnung verurteilt hat, bleibt die Revision ohne Erfolg. Nach den bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten den Bretterverschlag angebracht. Entgegen der Revision ist in den Tatsacheninstanzen kein ausreichender Vortrag gegeben, daß die Beklagten den von ihnen angebrachten Verschlag nach Beendigung des Mietverhältnisses im Mietobjekt zurücklassen durften. Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten hilfsweise auf die Verrechnung mit dem Kautionsguthaben. In den Tatsacheninstanzen hat die Klägerin die Kaution lediglich gegen den Anspruch auf Nutzungsentschädigung verrechnet. Hinsichtlich des Schadensersatzanspruches für den Fußboden hat der Senat die Verfahrensrügen geprüft, im Ergebnis aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 ZPO).

Hahne Sprick Fuchs

Ahlt Vézina