



# Kammergericht

## Im Namen des Volkes

### Teilurteil

Geschäftsnummer:  
8 U 211/04  
10 C 549/03 Amtsgericht Lichtenberg

verkündet am : 09.06.2005  
Amschler  
Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

1. Frau ■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 13469 Berlin,

2. Herr ■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Wettstetten,

3. Frau ■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Australien,

Kläger und Berufungskläger,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt  
■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Berlin -

gegen

Herr ■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Berlin,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Berlin -

hat der 8. Zivilsenat des Kammergerichts auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juni 2005 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Bieber, die Richterin am Kammergericht Dr. Henkel und die Richterin am Kammergericht Spiegel für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 20. September 2004 verkündete Urteil der Abteilung 10 des Amtsgerichts Lichtenberg abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 5.140,81 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24. März 2004 zu zahlen.

In Höhe eines Teilbetrages von 8.802,52 € nebst anteiliger Zinsen wird die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Kläger wird zurückgewiesen, soweit die Klage abgewiesen wird.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## G r ü n d e

Gemäß § 301 Abs.1 ZPO war in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang durch Teilurteil zu entscheiden, da die Klage bzw. Berufung insoweit zur Entscheidung reif ist.

In Höhe eines Teilbetrages von 426,49 € nebst anteiliger Zinsen (bezüglich der Positionen Dielen in Flur und Küche, Schwelle von der Küche zum Flur und Küchentür) ist noch Beweis zu erheben und durch Schlussurteil zu entscheiden.

Die Kläger haben gegen den Beklagten gemäß § 280 Abs.1 BGB einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 5.140,81 €. In Höhe eines Betrages von 8.802,52 € ist die Klage unbegründet.

Eine weitere Anspruchsgrundlage neben § 280 Abs.1 BGB kommt nicht in Betracht.

Der Beklagte hat die Wohnung renoviert, obgleich er aufgrund der vertraglichen Vereinbarung hierzu nicht verpflichtet gewesen wäre. Gemäß § 4 Ziffer 6 des Mietvertrages war der Beklagte verpflichtet, die während des Mietverhältnisses

anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. § 14 Ziffer 1 des Mietvertrages regelt die Zeitabstände, innerhalb derer im Allgemeinen eine Schönheitsreparatur erforderlich ist. Keine dieser Fristen war zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses erreicht, denn das Mietverhältnis ist bereits knapp fünf Monate nach Beginn wegen Zahlungsverzuges wirksam fristlos gekündigt worden. Aufgrund dieser kurzen Mietzeit ist auch § 4 Ziffer 6 des Mietvertrages vom 19. August 2002 nicht einschlägig, wonach der Beklagte als Mieter je nach Dauer der Mietzeit einen prozentualen Anteil an den Schönheitsreparaturen zu tragen hat, sofern die Schönheitsreparaturen bei Mietende noch nicht fällig sind. Eine prozentuale Belastung des Mieters kommt nach dieser Regelung frühestens nach einem Jahr Mietzeit in Betracht.

Nach dem Vortrag der Kläger hat der Beklagte durch die von ihm durchgeführten Schönheitsreparaturen den Zustand der Mietsache verschlechtert. Wer aber Arbeiten außerhalb seines Pflichtenkreises vornimmt, hat sie als Nebenpflicht so zu erledigen, dass der Vertragspartner keinen Schaden erleidet (§ 241 Abs.2 BGB). Gegen diese Nebenpflicht verstößt der Mieter wenn seine Arbeiten zu einer „Verschlimmbesserung“ geführt haben. Handelt er schuldhaft, was regelmäßig – so auch hier – der Fall ist, steht dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs.1 BGB zu. Die zusätzliche Voraussetzung nach § 282 BGB muss nicht erfüllt sein. Danach kann der Gläubiger Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn ihm die Leistung wegen einer Pflichtverletzung gemäß § 241 Abs.2 nicht mehr zuzumuten ist. Bei der vorliegenden Konstellation bestand indes kein Leistungsanspruch der Kläger (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 538 Rdnr.338). Demzufolge scheidet entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch § 281 Abs.1 BGB als Anspruchsgrundlage aus.

Zu den geltend gemachten Schadenspositionen im Einzelnen:

**1. gelbes Zimmer (1. Zimmer links)**

**a) Wand (1.376,26 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt,

dass der Beklagte dadurch, dass er die Wände dieses Zimmers gelb gestrichen und großflächig mit einem zweifarbig braunen Muster versehen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat.

Grundsätzlich ist ein Mieter in der geschmacklichen Ausgestaltung der Mieträume zwar weitgehend frei, er darf dabei aber nicht die Grenzen des normalen Geschmacks in einer Weise überschreiten, dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, III.A; Rdnr:991; LG Berlin, GE 1995, 115; LG Berlin, GE 1989, 43; LG Berlin, GE 1995, 249).

Dem Amtsgericht kann nicht gefolgt werden, soweit es ausgeführt hat, den Klägern sei durch die Gestaltung der Wand in diesem Zimmer kein Schaden entstanden, weil sie die Wand ohnehin hätten renovieren müssen. Diese auch von Schmidt-Futterer (a.a.O. § 538, Rdnr.335) und dem Landgericht Frankfurt (NZM 2001, 191) vertretene Rechtsauffassung unterstellt, dass der Vermieter die Wohnung vor einer Weitervermietung ohnehin hätte renovieren müssen. Davon, dass die Kläger die streitgegenständliche Wohnung vor einer Weitervermietung ohnehin hätten renovieren müssen, kann im vorliegenden Fall aber nicht ausgegangen werden. Dabei kann die zwischen den Parteien höchst strittige Frage, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Übergabe an den Beklagten befand, letztlich dahingestellt sein lassen, denn die Kläger konnten die Wohnung im August 2002 jedenfalls problemlos an den Beklagten vermieten, ohne sie vorher renoviert zu haben. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen und ersichtlich, dass sich die Wohnung, wenn der Beklagte sie nicht dekorativ verändert hätte, nach der im August 2003 erfolgten Rückgabe nicht ebenso problemlos ohne Renovierung hätte wieder vermietet werden können. Üblicherweise wird eine Wohnung innerhalb eines Jahres nicht so stark abgewohnt, als dass die Abnutzung eine Renovierung erforderlich machen würde. Die Kläger hätten im Falle einer Neuvermietung mit dem Mieter, ebenso wie bereits mit dem Beklagten, vereinbaren können, dass dieser zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sein soll, so dass die Kläger ohne die Pflichtverletzung des Beklagten keinerlei Renovierungskosten zu tragen gehabt hätten.

Erst dadurch, dass der Beklagte die Wand auf eine Art und Weise gestaltet hat,

die nicht dem allgemein üblichen Geschmack entspricht, hat er die Wohnung in einen nicht oder nur sehr schlecht vermietbaren Zustand versetzt. Allein durch diese Pflichtverletzung entstand die Notwendigkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen vor einer Neuvermietung.

Der insoweit geltend gemachte Schaden in Höhe von 1.376,26 € ist nicht in voller Höhe, sondern nur in Höhe von 420,43 € begründet. Der geltend gemachte Schaden setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. vorhandene Tapete entfernen und entsorgen
2. mit Spachtelmasse bis zu 30 % der Fläche spachteln
3. mit Leim unter Zusatz Dispersionskleber vorleimen
4. Raufaser Tapete kleben incl. Lieferung
5. Grundbeschichtung mit Dispersionsfarbe
6. Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe

Der Beklagte hat die Erforderlichkeit des Spachtelns, des Vorleimens und des 2. Wandanstriches bestritten.

Die Kläger haben nichts dazu vorgetragen, weshalb vor einer Neutapezierung 30 % der Wandfläche gespachtelt werden müsste und weshalb vor Verkleben der Raufasertapete eine Vorleimung erforderlich wäre. Insoweit ist ein Schaden nicht schlüssig vorgetragen. Unsubstantiiert ist allerdings das Bestreiten der Erforderlichkeit einer Grund- und Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe, da diese Vorgehensweise grundsätzlich einer fachgerechten Renovierung entspricht. Der geltend gemachte Schaden ist daher in Höhe von 183,66 € (Spachteln) und in Höhe von 141,52 € (Leimen) nicht schlüssig dargelegt.

Von dem schlüssig dargelegten Schaden in Höhe von 1.051,08 € ist dann noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn wenn der Beklagte nicht „renoviert“ hätte, hätten die Kläger eine Wohnung zurückerhalten, die jedenfalls nicht nach dem 15. November 2000, dem Einzug des Vormieters, vollständig renoviert worden ist. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, welche Nutzungsdauer im Zeitpunkt der Schadensverursachung bereits erreicht war. Dabei kommt es nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters an. Vielmehr sind auch die Gebrauchszeiten durch Vormieter einzurechnen (Schmitt/Futterer, a.a.O., § 538, Rdnr. 373). Unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer von etwa 3 Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungsmöglichkeit von 5 Jahren bis zur nächsten

erforderlichen Renovierung ist ein Abzug in Höhe von 60 %, also in Höhe von 630,65 € vorzunehmen, so dass letztlich ein Schaden in Höhe von 420,43 € verbleibt.

#### **b) Decke ( 585,53 €)**

Die Kläger haben nicht schlüssig vorgetragen, dass der Beklagte durch die Renovierung der Decke in dem 1. Zimmer links eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt habe.

Die Kläger haben zu dem Zustand der Decke in erster Instanz lediglich vorgetragen, dass diese bei Übergabe an den Beklagten mit schadfreien Styroporplatten versehen gewesen sei. Was der Beklagte mit dieser Decke gemacht haben soll, tragen die Beklagten erstmals in der Berufungsinstanz vor. Sie sind mit diesem Vortrag gemäß § 531 Abs.2 Ziffer 3 ZPO ausgeschlossen. Es ist daher von dem erstinstanzlichen Vortrag des Beklagten auszugehen, wonach er die Styroporplatten entfernt, die Decke begradigt, tapeziert und mit pastellfarbenem Gelb gestrichen hat. Diese Renovierungsarbeit ist, wie auch das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht zu beanstanden. Die Kläger haben nicht nachvollziehbar vorgetragen, dass die Styroporplatten zur Wärmedämmung erforderlich und geeignet waren. Die von dem Beklagten vorgetragene in von den Klägern in erster Instanz nicht in Abrede gestellte Renovierungsarbeit ist als sach- und fachgerecht zu bezeichnen. Da es den allgemeinen Üblichkeiten entspricht, Wände und Decken einer Wohnung mit Pastellfarben zu versehen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die von dem Beklagten vorgenommene Gestaltung der Decke eine Neuvermietung der Wohnung erschweren oder unmöglich machen könnte.

#### **c) Zimmertür (369,88 €)**

Unstreitig hat der Beklagte bei den Renovierungsarbeiten die Zimmertür mit braunen Farbklecken beschmiert und den Türrahmen zum Teil mit Wandfarbe überstrichen. Er hat damit eine ihm obliegende vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt, denn er hat die Tür anlässlich seiner Renovierungsarbeiten verunstaltet. Dass derartige Farbklecke und Überstreichungen allenfalls im noch

nicht getrockneten Zustand entfernt werden können, ohne das Material der Tür anzugreifen, ist gerichtsbekannt. Auch insoweit müssen sich aber die Kläger einen Abzug neu für alt gefallen lassen. Der Behauptung der Kläger, der Türanstrich sei einwandfrei gewesen, steht die Behauptung des Beklagten gegenüber, wonach Tür und Rahmen mit mehreren teils glänzenden, teils matten Anstrichen an mehreren Stellen abgeplatzten Stellen versehen gewesen seien. Im Hinblick auf diesen substantiierten Vortrag des Beklagten hätte es den Klägern obliegen, dazulegen, wann Tür und Rahmen das letzte Mal umfassend renoviert worden sind. Ausgehend von dem Vortrag der Beklagten muss davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Renovierung von Tür und Rahmen mindestens 10 Jahre zurücklag, so dass ein Abzug von 80 %, also 295,90 € von dem geltend gemachten Schadensbetrag vorzunehmen ist. Letztlich verbleibt ein Schadensersatzbetrag in Höhe von 73,98 €, den der Beklagte den Klägern zu erstatten hat.

#### **d) Fußleisten (195,30 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte sich der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht schuldig gemacht hat, indem er die bei Einzug vorhandene Fußleiste ersatzlos entfernt hat.

Auch wenn die Fußleiste sich bei Einzug nicht in dem von den Klägern behaupteten einwandfreien Zustand befunden haben sollte, berechtigte dies den Beklagten nicht, diese ersatzlos zu entfernen. Sollte die vorhandene Fußleiste den Ansprüchen des Beklagten nicht mehr genügt haben, so hätte er diese allenfalls entweder reparieren oder durch eine neue ersetzen können.

Unerheblich ist der Einwand des Beklagten, bei der von ihm entfernten Fußleiste habe es sich nicht um eine Holzfußleiste, sondern um eine Betonsockelleiste gehandelt. Selbst wenn es sich tatsächlich um eine Betonsockelleiste gehandelt haben sollte, hätten die Kläger Anspruch auf Ersatz der Kosten die für das Anbringen einer neuen Holzfußleiste entstehen würden. Für Wohnungen geeignete Betonfußleisten dürften, jedenfalls nach Kenntnis des Senates, im Handel nicht bzw. nicht mehr erhältlich sein. Ein Abzug neu für alt ist insoweit nicht vorzunehmen, da der für die Voraussetzungen des Vorteilsausgleichs beweispflichtige Beklagte (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Auflage, Vorb v § 249,

Rdnr. 123) nicht schlüssig vorgetragen hat, dass eine neue Fußleiste aus Holz gegenüber der vorhandenen Betonfußleiste – mag sie auch schadhaft gewesen sein – für die Kläger einen Vorteil bedeutet.

#### **e) Dielen (795,24 €)**

Die Kläger haben nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb in diesem Zimmer die Dielen abgezogen und neu versiegelt werden müssen. Weder das an den Beklagten gerichtete Schreiben des Klägersvertreters vom 29. August 2003, die Klageschrift, der Schriftsatz vom 16. Juni 2004, 8. Juli 2004, noch der Schriftsatz vom 26. Juli 2004 enthält Angaben dazu, dass die Dielen in diesem Zimmer nach Durchführung der Abschleif- und Versiegelungsarbeiten durch den Beklagten nicht in Ordnung gewesen seien.

Den von den Parteien eingereichten Lichtbildern kann schließlich – wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat - entnommen werden, dass die Dielen in diesem Zimmer versiegelt worden sein müssen, da sie ansonsten nicht den sichtbaren honigfarbenen Ton und die glänzende Oberfläche aufweisen würden. Irgendwie geartete Schäden an den Dielen sind auf diesen Fotos nicht zu erkennen.

#### **f) Türschwelle (64,84 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte die Schwelle zum Balkon dadurch verunstaltet hat, dass er sie mit Farbe bekleckst und die Schwelle zum Flur durch zwei unbehandelte Bretter mit Nut und Feder ausgetauscht hat. Der Beklagte hat insoweit lediglich bestritten, dass die von ihm entfernte Schwelle zum Korridor vorher fachgerecht lackiert gewesen sei.

Das Bestreiten des Beklagten ist unsubstantiiert, da er sich nicht dazu erklärt, wie die Schwelle tatsächlich ausgesehen haben soll.

Die Klägerin macht hier gar nicht die Kosten für den Austausch der von ihr beanstandeten mangelhaften Ersatzschwelle geltend, sondern sie verlangt lediglich die Kosten für das Schleifen und den Neuanstrich der beiden Schwellen. Da der Beklagte die von ihm eingefügte Schwelle unstreitig nicht gestrichen hat und die andere Schwelle durch Farbkleckse verunstaltet hat, schuldet er den

Klägern wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht die geltend gemachten Kosten für das Schleifen und den Neuanstrich der beiden Schwellen.

### **g) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat auf einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 33,52 € erkannt und ist zutreffend bei der Berechnung des in Ansatz zu bringenden Arbeitsaufwandes von einer halben Stunde ausgegangen. Dass der Austausch der Steckdosen und Schalter einen größeren Arbeitsaufwand, als den vom Amtsgericht zugrunde gelegten, erfordern hätte, haben die Kläger weder in erster noch in zweiter Instanz ausreichend dargelegt.

## **2. blaues Zimmer (2. Zimmer links)**

### **a) Wand (1.247,95 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte dadurch, dass er die Wände dieses Zimmers in einem kräftigen blau gestrichen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat. Zur Frage der Schadensersatzpflicht dem Grunde nach und zur Frage, ob den Klägern durch die „Renovierung“ des Beklagten überhaupt ein Schaden entstanden ist, wird auf die obigen Ausführungen unter 1 a) Bezug genommen.

Der insoweit geltend gemachte Schaden in Höhe von 1.247,95 € ist nicht in voller Höhe, sondern nur in Höhe von 712,10 € begründet. Der geltend gemachte Schaden setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. vorhandene Tapete entfernen und entsorgen
2. mit Spachtelmasse bis zu 30 % der Fläche spachteln
3. mit Leim unter Zusatz Dispersionskleber vorleimen
4. Raufaser Tapete kleben incl. Lieferung
5. Grundbeschichtung mit Dispersionsfarbe
6. Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe

Der Beklagte hat die Erforderlichkeit des Spachtelns, des Vorleimens und des 2. Wandanstriches bestritten.

Die Kläger haben nichts dazu vorgetragen, weshalb vor einer Neutapezierung 30 % der Wandfläche gespachtelt werden müsste und weshalb vor Verkleben der Raufasertapete eine Vorleimung erforderlich wäre. Insoweit ist ein Schaden entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht schlüssig vorgetragen.

Unsubstantiiert ist allerdings das Bestreiten der Erforderlichkeit einer Grund- und Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe, da diese Vorgehensweise grundsätzlich einer fachgerechten Renovierung entspricht. Der geltend gemachte Schaden ist daher in Höhe von 166,54 € (Spachteln) und in Höhe von 128,33 € (Leimen) nicht schlüssig dargelegt.

Von dem schlüssig dargelegten Schaden in Höhe von 953,08 € ist dann noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn wenn der Beklagte nicht „renoviert“ hätte, hätten die Kläger eine Wohnung zurückerhalten, die jedenfalls nicht nach dem 15. November 2000, dem Einzug des Vormieters, vollständig renoviert worden ist. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, welche Nutzungsdauer im Zeitpunkt der Schadensverursachung bereits erreicht war. Dabei kommt es nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters an. Vielmehr sind auch die Gebrauchszeiten durch Vormieter einzurechnen (Schmitt/Futterer, a.a.O., § 538, Rdnr. 373). Unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer von etwa 3 Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungsmöglichkeit von 5 Jahren bis zur nächsten erforderlichen Renovierung ist ein Abzug in Höhe von 60 %, also in Höhe von 571,85 € vorzunehmen, so dass letztlich ein Schaden in Höhe von 381,23 € verbleibt.

Da das Amtsgericht den Klägern für die Wände des blauen Zimmers einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 712,10 € zugesprochen hat, verbleibt es aber letztlich wegen des Verschlechterungsverbot bei dem vom Amtsgericht zugesprochenen Betrag in Höhe von 712,10 €.

#### **b) Decke (475,08 €)**

Die Kläger haben gegen den Beklagten gemäß § 280 Abs.1 BGB einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des bereits vom Amtsgericht ausgeurteilten Betrages

in Höhe von 337,30 €. Ein darüber hinausgehender Schadensersatzanspruch besteht nicht.

Das Amtsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Beklagte schuldhaft eine vertragliche Nebenpflicht dadurch verletzt hat, dass er einen Teil der an der Decke befindlichen Styroporplatten beschädigt hat. Die Kläger haben Anspruch darauf, so gestellt zu werden, als wenn der Beklagte die Decke nicht beschädigt hätte. Der Schadensersatzanspruch umfasst die Kosten für das Entfernen der Styroporplatten, das Spachteln des Untergrundes - das hier wegen der Klebstoffreste erforderlich ist -, das Vorleimen des Untergrundes und das Verkleben der Raufaser Tapete. Wenn die Kläger den ursprünglichen Zustand wiederhergestellt hätten, nämlich die Decke mit neuen Styroporplatten versehen hätten, wäre ein Streichen der Decke nicht erforderlich gewesen. Die für das Streichen der Raufaser geltend gemachten Kosten sind nicht erstattungsfähig. Die Kläger haben nicht dargelegt, dass die Kosten, die durch das Verkleben neuer Styroporplatten entstehen würden über denen liegen, die durch das Verkleben einer neuen Raufasertapete entstehen. Auch aus diesem Gesichtspunkt ist daher ein höherer als der vom Amtsgericht ausgeurteilte Schadensbetrag nicht dargetan.

#### **c) Zimmertür (179,13 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass die Kläger insoweit nicht dargelegt haben, weshalb der Beklagte einen Neuanstrich der Tür veranlasst haben sollte. In der Berufungsbegründung nehmen die Beklagten insoweit lediglich auf den – nicht vorhandenen - Vortrag erster Instanz Bezug.

#### **d) Fußleiste (59,48 €)**

Das Amtsgericht hat insoweit zutreffend ausgeführt, dass die Kläger nicht dargetan haben, weshalb der Beklagte den Neuanstrich der vorhandenen Fußleiste schulden soll. In der Berufungsbegründung nehmen die Kläger lediglich auf den – diesbezüglich nicht vorhandenen – Vortrag erster Instanz Bezug.

**e) Dielen (645,25 €)**

Die Kläger haben nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb in diesem Zimmer die Dielen abgezogen und neu versiegelt werden müssen. Weder das an den Beklagten gerichtete Schreiben des Klägersvertreters vom 29. August 2003, die Klageschrift, der Schriftsatz vom 16. Juni 2004, 8. Juli 2004, noch der Schriftsatz vom 26. Juli 2004 enthält Angaben dazu, dass die Dielen in diesem Zimmer nach Durchführung der Abschleif- und Versiegelungsarbeiten durch den Beklagten nicht in Ordnung gewesen seien. Die Klägerin trägt lediglich vor, die breiten, ca. 1 cm. starken Fugen zwischen den Dielen seien nicht abgedichtet worden. Den von den Parteien eingereichten Lichtbildern kann – wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat - entnommen werden, dass die Dielen in diesem Zimmer versiegelt worden sein müssen, da sie ansonsten nicht den sichtbaren honigfarbenen Ton und die glänzende Oberfläche aufweisen würden. Irgendwie geartete Schäden an den Dielen oder außergewöhnlich breite Fugen zwischen den Dielen sind auf diesen Fotos nicht zu erkennen. Dass die Fugen letztlich gar nicht so breit gewesen sein können, als dass eine Abdichtung erforderlich gewesen wäre, ergibt sich daraus, dass der von den Klägern insoweit in Bezug genommene Kostenvoranschlag des Malereibetriebs ■■■■ lediglich ein Abschleifen, Reinigen und Streichen der Holzdielung, nicht aber ein Abdichten etwa vorhandener Fugen vorsieht.

**f) Türschwelle (64,84 €+ 116,00 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte die Türschwelle zum Flur mit Farbklecksen verunstaltet hat. Der Beklagte bestreitet diesen Vortrag nicht.

Weshalb die Schwelle zum Balkon abgeschliffen und neu gestrichen werden muss, tragen die Kläger nicht vor.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, dass die beanstandeten Farbkleckse durch bloßes Reinigen ohne Beschädigung der Substanz beseitigt werden können. Ein Schleifen der Fläche ist schon deshalb erforderlich weil die Fläche der Türschwelle durch die Farbkleckse naturgemäß Unebenheiten aufweist.

Da die Kläger lediglich bezüglich einer Schwelle dargelegt haben, dass diese durch das Verhalten des Beklagten beschädigt worden ist, haben die Kläger nur Anspruch auf Ersatz der für die Schadensbeseitigung an einer Schwelle verursachten Kosten in Höhe von 32,42 €

Die Kläger haben weder in erster noch in zweiter Instanz dargelegt, weshalb sie von dem Beklagten bezüglich dieses Zimmers die Kosten für eine neue Schwelle ersetzt verlangen.

#### **g) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Die Kläger haben die Berufung in diesem Punkt gar nicht begründet.

#### **h) Türklinke (85,07 €)**

Die Kläger haben insoweit schlüssig vorgetragen, dass die Türklinke bei Übergabe an den Beklagten einwandfrei funktioniert habe und dass der Beklagte die Türklinke defekt zurückgegeben habe. Der Beklagte behauptet, die Türklinke sei von Anfang an defekt gewesen. Fraglich ist allerdings, ob dem Vortrag der Kläger entnommen werden kann, dass der Zustand der Türklinke auf eine schuldhafte Nebenpflichtverletzung oder gar auf eine unerlaubte Handlung des Beklagten zurückzuführen sei. Möglich ist auch, dass die Türklinke aufgrund eines vom Beklagten nicht verschuldeten Verhaltens oder schlicht aus Altersgründen den von den Klägern beanstandeten Zustand aufweist. Die Kläger hätten hierzu näher vortragen müssen. Im Übrigen hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass die Kläger nichts dazu vorgetragen, weshalb eine Reparatur der Türklinke nicht möglich sein soll.

### **3. rotes Zimmer (3. Zimmer zum Hof)**

#### **I. Wand (1.069,05 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte dadurch, dass er die Wände dieses Zimmers in einem kräftigen

rot gestrichen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat. Zur Frage der Schadensersatzpflicht dem Grunde nach und zur Frage, ob den Klägern durch die „Renovierung“ des Beklagten überhaupt ein Schaden entstanden ist, wird auf die obigen Ausführungen unter 1 a) Bezug genommen.

Der insoweit geltend gemachte Schaden in Höhe von 1.069,05 € ist nicht in voller Höhe sondern nur in Höhe von 326,59 € begründet. Der geltend gemachte Schaden setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. vorhandene Tapete entfernen und entsorgen
2. mit Spachtelmasse bis zu 30 % der Fläche spachteln
3. mit Leim unter Zusatz Dispersionskleber vorleimen
4. Raufaser Tapete kleben incl. Lieferung
5. Grundbeschichtung mit Dispersionsfarbe
6. Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe

Der Beklagte hat die Erforderlichkeit des Spachtelns, des Vorleimens und des 2. Wandanstriches bestritten.

Die Kläger haben nichts dazu vorgetragen, weshalb vor einer Neutapezierung 30 % der Wandfläche gespachtelt werden müsste und weshalb vor Verkleben der Raufasertapete eine Vorleimung erforderlich wäre. Insoweit ist ein Schaden entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht schlüssig vorgetragen.

Unsubstantiiert ist allerdings das Bestreiten der Erforderlichkeit einer Grund- und Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe, da diese Vorgehensweise grundsätzlich einer fachgerechten Renovierung entspricht. Der geltend gemachte Schaden ist daher in Höhe von 142,66 € (Spachteln) und in Höhe von 109,93 € (Leimen) nicht schlüssig dargelegt.

Von dem schlüssig dargelegten Schaden in Höhe von 816,46 € ist dann noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn wenn der Beklagte nicht „renoviert“ hätte, hätten die Kläger eine Wohnung zurückerhalten, die jedenfalls nicht nach dem 15. November 2000, dem Einzug des Vormieters, vollständig renoviert worden ist. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, welche Nutzungsdauer im Zeitpunkt der Schadensverursachung bereits erreicht war. Dabei kommt es nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters an. Vielmehr sind auch die Gebrauchszeiten durch Vormieter einzurechnen (Schmitt/Futterer, a.a.O., § 538, Rdnr. 373). Unter

Berücksichtigung der Nutzungsdauer von etwa 3 Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungsmöglichkeit von 5 Jahren bis zur nächsten erforderlichen Renovierung ist ein Abzug in Höhe von 60 %, also in Höhe von 489,87 € vorzunehmen, so dass letztlich ein Schaden in Höhe von 326,59 € verbleibt.

## **II. Decke (297,98 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte dadurch, dass er die vorhandenen Styroporplatten entfernt und die Decke lediglich abgewaschen, aber weder tapeziert, noch gestrichen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat. Selbst wenn die Styroporplatten teilweise Druckstellen und Risse aufgewiesen haben sollen, so befand sich die Decke doch, wie sich durch die Vermietung an den Beklagten zeigt, in einem vermietungsfähigen Zustand. Eine rohe, unbehandelte Decke, die wie auf dem Lichtbild Nr. 15 auch großflächig Putzarbeiten deutlich erkennen lässt, entspricht nicht den üblichen und trägt zumindest zur Erschwerung der Vermietbarkeit der Wohnung bei. Dass die Decke in diesem Zustand nicht einmal dem Geschmack des Beklagten, der diesen Zustand herbeigeführt hat, entsprach, kann dem Umstand entnommen werden, dass er die Decke nach eigenem Vortrag mit Stoffbahnen abgehängt hat.

Die Kläger haben aber keinen Anspruch auf Ersatz der für die Entfernung der vorhandenen Tapete geltend gemachten Kosten in Höhe von 63,52 €, da – wie dargelegt – keine Tapete zu entfernen ist. Erstattungsfähig sind aber grundsätzlich die übrigen Kosten in Höhe von 234,46 €. Von diesem Betrag ist aber noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn die Styroporplatten sind nach dem Vortrag der Kläger nach dem Jahre 1990 eingebaut worden und waren somit zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache über 10 Jahre alt. Ausgehend von einer Lebensdauer derartiger Styroporplatten von etwa 20 Jahren ist im Wege des Vorteilsausgleichs ein Abzug in Höhe von 60 % 140,68 € vorzunehmen, so dass letztlich ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 93,78 € verbleibt.

## **c) Zimmertür (55,03 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass die Kläger insoweit nicht dargelegt haben, weshalb der Beklagte einen Neuanstrich der Tür veranlasst haben sollte. In der Berufungsbegründung nehmen die Beklagten insoweit lediglich auf den – nicht vorhandenen - Vortrag erster Instanz Bezug.

#### **d) Fußleiste (177,80 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte sich der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht schuldig gemacht hat, indem er die bei Einzug vorhandene Fußleiste ersatzlos entfernt hat.

Auch wenn die Fußleiste sich bei Einzug nicht in dem von den Klägern behaupteten einwandfreien Zustand befunden haben sollte, berechtigte dies den Beklagten nicht, diese ersatzlos zu entfernen. Sollte die vorhandene Fußleiste den Ansprüchen des Beklagten nicht mehr genügt haben, so hätte er diese allenfalls entweder reparieren oder durch eine neue ersetzen können.

Unerheblich ist der Einwand des Beklagten, bei der von ihm entfernten Fußleiste habe es sich nicht um eine Holzfußleiste, sondern um eine Betonsockelleiste gehandelt. Selbst wenn es sich tatsächlich um eine Betonsockelleiste gehandelt haben sollte, hätten die Kläger Anspruch auf Ersatz der Kosten die für das Anbringen einer neuen Holzfußleiste entstehen würden. Für Wohnungen geeignete Betonfußleisten dürften, jedenfalls nach Kenntnis des Senates, im Handel nicht bzw. nicht mehr erhältlich sein. Ein Abzug neu für alt ist insoweit nicht vorzunehmen, da der für die Voraussetzungen des Vorteilsausgleichs beweispflichtige Beklagte (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Auflage, Vorb v § 249, Rdnr. 123) nicht schlüssig vorgetragen hat, dass eine neue Fußleiste aus Holz gegenüber der vorhandenen Betonfußleiste – mag sie auch schadhaft gewesen sein – für die Kläger einen Vorteil bedeutet.

#### **e) Dielen (404,71 €)**

Die Kläger haben nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb in diesem Zimmer die Dielen abgezogen und neu versiegelt werden müssen. Weder das an den Beklagten gerichtete Schreiben des Klägervertreters vom 29. August 2003, die

Klageschrift, der Schriftsatz vom 16. Juni 2004, 8. Juli 2004, noch der Schriftsatz vom 26. Juli 2004 enthält Angaben dazu, dass die Dielen in diesem Zimmer nach Durchführung der Abschleif- und Versiegelungsarbeiten durch den Beklagten nicht in Ordnung gewesen seien.

Den von den Parteien eingereichten Lichtbildern kann schließlich – wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat - entnommen werden, dass die Dielen in diesem Zimmer versiegelt worden sein müssen, da sie ansonsten nicht den sichtbaren dunklen honigfarbenen Ton und die glänzende Oberfläche aufweisen würden.

#### **f) Türschwelle (32,42 €+ 116,00 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte die Schwelle zum Flur durch ein unbehandeltes Brett mit Nut und Feder ausgetauscht hat. Der Beklagte hat insoweit lediglich bestritten, dass die von ihm entfernte Schwelle zum Korridor vorher fachgerecht lackiert gewesen sei.

Das Bestreiten des Beklagten ist unsubstantiiert, da er sich nicht dazu erklärt, wie die Schwelle tatsächlich ausgesehen haben soll.

Die Klägerin macht hier sowohl die Kosten für den Austausch der Schwelle als auch die Kosten für das Schleifen und den Neuanstrich Schwelle geltend. Da der Beklagte die von ihm eingefügte Schwelle unstreitig nicht gestrichen hat, schuldet er den Klägern wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht die geltend gemachten Kosten für das Schleifen und den Neuanstrich der Schwelle in Höhe von 32, 42 €. Die Kläger haben allerdings nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchem Grunde sie die Kosten für den Austausch der von dem Beklagten eingesetzten Schwelle ersetzt verlangen.

#### **g) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat auf einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 26,62 € erkannt und ist zutreffend bei der Berechnung des in Ansatz zu bringenden Arbeitsaufwandes von einer halben Stunde ausgegangen. Dass der Austausch

der Steckdosen und Schalter einen größeren Arbeitsaufwand, als den vom Amtsgericht zugrunde gelegten, erfordern hätte, haben die Kläger weder in erster noch in zweiter Instanz ausreichend dargelegt.

#### **4. Flur**

##### **a) Wand (581,30 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte dadurch, dass er die Wände des Flurs in einem kräftigen rot, gelb und grün gestrichen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat.

Zur Frage der Schadensersatzpflicht dem Grunde nach und zur Frage, ob den Klägern durch die „Renovierung“ des Beklagten überhaupt ein Schaden entstanden ist, wird auf die obigen Ausführungen unter 1 a) Bezug genommen.

Der insoweit geltend gemachte Schaden in Höhe von 581,30 € ist nicht in voller Höhe sondern nur in Höhe von 314,93 € begründet. Der geltend gemachte Schaden setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. vorhandene Tapete entfernen und entsorgen
2. mit Spachtelmasse bis zu 30 % der Fläche spachteln
3. mit Leim unter Zusatz Dispersionskleber vorleimen
4. Raufaser Tapete kleben incl. Lieferung
5. Grundbeschichtung mit Dispersionsfarbe
6. Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe

Der Beklagte hat die Erforderlichkeit des Spachtelns, des Vorleimens und des 2. Wandanstriches bestritten.

Die Kläger haben nichts dazu vorgetragen, weshalb vor einer Neutapezierung 30 % der Wandfläche gespachtelt werden müsste und weshalb vor Verkleben der Raufasertapete eine Vorleimung erforderlich wäre. Insoweit ist ein Schaden entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht schlüssig vorgetragen.

Unsubstantiiert ist allerdings das Bestreiten der Erforderlichkeit einer Grund- und

Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe, da diese Vorgehensweise grundsätzlich einer fachgerechten Renovierung entspricht. Der geltend gemachte Schaden ist daher in Höhe von 77,57 € (Spachteln) und in Höhe von 59,78 € (Leimen) nicht schlüssig dargelegt.

Von dem schlüssig dargelegten Schaden in Höhe von 443,95 € ist dann noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn wenn der Beklagte nicht „renoviert“ hätte, hätten die Kläger eine Wohnung zurückerhalten, die jedenfalls nicht nach dem 15. November 2000, dem Einzug des Vormieters, vollständig renoviert worden ist. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, welche Nutzungsdauer im Zeitpunkt der Schadensverursachung bereits erreicht war. Dabei kommt es nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters an. Vielmehr sind auch die Gebrauchszeiten durch Vormieter einzurechnen (Schmitt/Futterer, a.a.O., § 538, Rdnr. 373). Unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer von etwa 3 Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungsmöglichkeit von 5 Jahren bis zur nächsten erforderlichen Renovierung ist ein Abzug in Höhe von 60 %, also in Höhe von 266,37 € vorzunehmen, so dass letztlich ein Schaden in Höhe von 314,93 € verbleibt.

#### **b) Fußleisten (86,73 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte sich der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht schuldig gemacht hat, indem er die bei Einzug vorhandene Fußleiste ersatzlos entfernt hat.

Auch wenn die Fußleiste sich bei Einzug nicht in dem von den Klägern behaupteten einwandfreien Zustand befunden haben sollte, berechtigte dies den Beklagten nicht, diese ersatzlos zu entfernen. Sollte die vorhandene Fußleiste den Ansprüchen des Beklagten nicht mehr genügt haben, so hätte er diese allenfalls entweder reparieren oder durch eine neue ersetzen können.

Unerheblich ist der Einwand des Beklagten, bei der von ihm entfernten Fußleiste habe es sich nicht um eine Holzfußleiste, sondern um eine Betonsockelleiste gehandelt. Selbst wenn es sich tatsächlich um eine Betonsockelleiste gehandelt haben sollte, hätten die Kläger Anspruch auf Ersatz der Kosten die für das Anbringen einer neuen Holzfußleiste entstehen würden. Für Wohnungen geeignete Betonfußleisten dürften, jedenfalls nach Kenntnis des Senates, im

Handel nicht bzw. nicht mehr erhältlich sein. Ein Abzug neu für alt ist insoweit nicht vorzunehmen, da der für die Voraussetzungen des Vorteilsausgleichs beweispflichtige Beklagte (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Auflage, Vorb v § 249, Rdnr. 123) nicht schlüssig vorgetragen hat, dass eine neue Fußleiste aus Holz gegenüber der vorhandenen Betonfußleiste – mag sie auch schadhaft gewesen sein – für die Kläger einen Vorteil bedeutet.

### **c) Dielen (63,00 €)**

Da diese Position beweisheblich ist, bleibt eine Entscheidung darüber einem Schlussurteil vorbehalten.

### **d) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat auf einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 33,29 € erkannt und ist zutreffend bei der Berechnung des in Ansatz zu bringenden Arbeitsaufwandes von einer halben Stunde ausgegangen. Dass der Austausch der Steckdosen und Schalter einen größeren Arbeitsaufwand, als den vom Amtsgericht zugrunde gelegten, erfordern hätte, haben die Kläger weder in erster noch in zweiter Instanz ausreichend dargelegt.

## **5. Küche**

### **a) Wand (882,28 €)**

Das Amtsgericht hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte dadurch, dass er die Wände der Küche in einem kräftigen moosgrün gestrichen hat, eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt hat. Zur Frage der Schadensersatzpflicht dem Grunde nach und zur Frage, ob den Klägern durch die „Renovierung“ des Beklagten überhaupt ein Schaden entstanden ist, wird auf die obigen Ausführungen unter 1 a) Bezug genommen.

Der insoweit geltend gemachte Schaden in Höhe von 882,28 € ist nicht in voller Höhe sondern nur in Höhe von 415,71 € begründet. Der geltend gemachte Schaden setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

1. vorhandene Tapete entfernen und entsorgen
2. mit Spachtelmasse bis zu 30 % der Fläche spachteln
3. mit Leim unter Zusatz Dispersionskleber vorleimen
4. Raufaser Tapete kleben incl. Lieferung
5. Grundbeschichtung mit Dispersionsfarbe
6. Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe

Der Beklagte hat die Erforderlichkeit des Spachtelns, des Vorleimens und des 2. Wandanstriches bestritten.

Die Kläger haben nichts dazu vorgetragen, weshalb vor einer Neutapezierung 30 % der Wandfläche gespachtelt werden müsste und weshalb vor Verkleben der Raufasertapete eine Vorleimung erforderlich wäre. Insoweit ist ein Schaden entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht schlüssig vorgetragen.

Unsubstantiiert ist allerdings das Bestreiten der Erforderlichkeit einer Grund- und Schlussbeschichtung mit Dispersionsfarbe, da diese Vorgehensweise grundsätzlich einer fachgerechten Renovierung entspricht. Der geltend gemachte Schaden ist daher in Höhe von 117,74 € (Spachteln) und in Höhe von 90,72 € (Leimen) nicht schlüssig dargelegt.

Von dem schlüssig dargelegten Schaden in Höhe von 673,82 € ist dann noch ein Abzug neu für alt vorzunehmen, denn wenn der Beklagte nicht „renoviert“ hätte, hätten die Kläger eine Wohnung zurückerhalten, die jedenfalls nicht nach dem 15. November 2000, dem Einzug des Vormieters, vollständig renoviert worden ist. Für den Umfang der Vorteilsanrechnung ist maßgeblich, welche Nutzungsdauer im Zeitpunkt der Schadensverursachung bereits erreicht war. Dabei kommt es nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters an. Vielmehr sind auch die Gebrauchszeiten durch Vormieter einzurechnen (Schmitt/Futterer, a.a.O., § 538, Rdnr. 373). Unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer von etwa 3 Jahren und einer durchschnittlichen Nutzungsmöglichkeit von 3 Jahren bis zur nächsten erforderlichen Renovierung ist ein Abzug in Höhe von 100 % vorzunehmen, so dass letztlich kein Schadensersatzanspruch verbliebe.

Da das Amtsgericht den Klägern für die Wände der Küche einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 415,71 € zugesprochen hat, verbleibt es aber letztlich wegen des Verschlechterungsverbot bei dem vom Amtsgericht zugesprochenen Betrag in Höhe von 415,71 €.

#### **b) Decke (212,24 €)**

Der Beklagte hat dadurch schuldhaft eine vertragliche Nebenpflicht verletzt, dass er die an der Decke der Küche befindlichen Styroporplatten entfernt und die Decke ohne diese zuvor zu tapezieren grün gestrichen hat. Bei dem grünen Farbanstrich handelt es sich auch nicht, wie von dem Beklagten vorgetragen, um ein allgemein übliches Pastellgrün, sondern um eine kräftige hellgrüne Farbe. Gleichwohl ist der geltend gemachte Schadensersatzanspruch der Höhe nach in vollem Umfang unbegründet, denn ungeachtet der Frage, ob die von dem Beklagten entfernten Styroporplatten tatsächlich den von ihm beschriebenen schadhafte Zustand aufwiesen, muss davon ausgegangen werden, dass Styroporplatten, die an einer Küchendecke angebracht sind keine längere Lebensdauer als 10 Jahre haben. Aufgrund der typischerweise in Küchen auftretenden Dämpfe sehen Styroporplatten an der Decke nach 10 Jahren ohnehin so unansehnlich aus, dass sie ausgewechselt werden müssen.

#### **c) Zimmertür (143,58 €)**

Das Amtsgericht hat insoweit zutreffend ausgeführt, dass der Beklagte keine vertragliche Nebenpflicht verletzt hat, indem er den auf der Küchentür befindlichen weißen Lack entfernt und das Naturholz mit Klarlack bzw. Lasur behandelt hat.

**d) Fußleisten (120,99 €)**

Die Kläger haben schlüssig dargelegt, dass der Beklagte sich der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht schuldig gemacht hat, indem er die bei Einzug vorhandene Fußleiste ersatzlos entfernt hat.

Auch wenn die Fußleiste sich bei Einzug nicht in dem von den Klägern behaupteten einwandfreien Zustand befunden haben sollte, berechtigte dies den Beklagten nicht, diese ersatzlos zu entfernen. Sollte die vorhandene Fußleiste den Ansprüchen des Beklagten nicht mehr genügt haben, so hätte er diese allenfalls entweder reparieren oder durch eine neue ersetzen können.

Unerheblich ist der Einwand des Beklagten, bei der von ihm entfernten Fußleiste habe es sich nicht um eine Holzfußleiste, sondern um eine Betonsockelleiste gehandelt. Selbst wenn es sich tatsächlich um eine Betonsockelleiste gehandelt haben sollte, hätten die Kläger Anspruch auf Ersatz der Kosten die für das Anbringen einer neuen Holzfußleiste entstehen würden. Für Wohnungen geeignete Betonfußleisten dürften, jedenfalls nach Kenntnis des Senates, im Handel nicht bzw. nicht mehr erhältlich sein. Ein Abzug neu für alt ist insoweit nicht vorzunehmen, da der für die Voraussetzungen des Vorteilsausgleichs beweispflichtige Beklagte (Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Auflage, Vorb v § 249, Rdnr. 123) nicht schlüssig vorgetragen hat, dass eine neue Fußleiste aus Holz gegenüber der vorhandenen Betonfußleiste – mag sie auch schadhaft gewesen sein – für die Kläger einen Vorteil bedeutet.

**e) Dielen (288,53 €)**

Da diese Position beweisheblich ist, bleibt eine Entscheidung darüber einem Schlussurteil vorbehalten.

**f) Türschwelle (32,42 €)**

Da diese Position beweisheblich ist, bleibt eine Entscheidung darüber einem Schlussurteil vorbehalten.

**g) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat auf einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 33,57 € erkannt und ist zutreffend bei der Berechnung des in Ansatz zu bringenden Arbeitsaufwandes von einer halben Stunde ausgegangen. Dass der Austausch der Steckdosen und Schalter einen größeren Arbeitsaufwand, als den vom Amtsgericht zugrunde gelegten, erfordern hätte, haben die Kläger weder in erster noch in zweiter Instanz ausreichend dargelegt.

**h) Türklinke (42,54 €)**

Da diese Position beweisnerheblich ist, bleibt eine Entscheidung darüber einem Schlussurteil vorbehalten.

**i) Küchenspüle (423,97 €)**

Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten für den Einbau einer neuen Küchenspüle. Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden.

**6. Bad****a) Wand (817,25 €)**

Diese Position ist vom Amtsgericht in dem angefochtenen Urteil in vollem Umfang zugesprochen worden und wird von den Klägern mit der Berufung auch nicht angegriffen.

**b) Decke (162,23 €)**

Die Kläger haben nicht schlüssig vorgetragen, dass der Beklagte durch die

Renovierung der Decke im Bad eine vertragliche Nebenpflicht schuldhaft verletzt habe.

Unstreitig hat der Beklagte die Styroporplatten entfernt, die Decke tapeziert und hellblau gestrichen. Diese Renovierungsarbeit ist, wie auch das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht zu beanstanden. Sie ist als sach- und fachgerecht zu bezeichnen. Da es den allgemeinen Üblichkeiten entspricht, Wände und Decken einer Wohnung mit Pastellfarben, wozu diese hellblaue Farbe noch gerechnet werden kann, zu versehen, kann nicht davon ausgegangen werden, das die von dem Beklagten vorgenommene Gestaltung der Decke eine Neuvermietung der Wohnung erschweren oder unmöglich machen könnte.

**c) Zimmertür (61,54 €)**

Das Amtsgericht hat den von den Klägern insoweit geltend gemachten Schadensersatzbetrag in voller Höhe zuerkennt. Diese Position ist nicht Gegenstand der Berufung.

**d) Türschwelle (44,08 €)**

Die Kläger tragen vor, der Beklagte habe die vorhandene Türschwelle ausgebaut und durch ein unbehandeltes Nut- und Federbrett ersetzt. Dies ist unstreitig. Die Kläger verlangen aber, ohne dies näher darzulegen, hier den Austausch der von dem Beklagten eingebauten Schwelle gegen eine neue Schwelle ohne näher darzulegen, weshalb sie sich nicht, wie bei den anderen von dem Beklagten selbst eingebauten Schwellen auch, auf ein Abschleifen und Lackieren dieser Schwelle beschränken. Da die Notwendigkeit des Austausches dieser Schwelle nicht dargelegt ist, haben die Kläger nur Anspruch auf Ersatz der Kosten für das Abschleifen und Streichen in Höhe von 32,42 €

**e) Schalter und Steckdosen (48,33 €)**

Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Das Amtsgericht hat auf einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 32,22 € erkannt

und ist zutreffend bei der Berechnung des in Ansatz zu bringenden Arbeitsaufwandes von einer halben Stunde ausgegangen. Dass der Austausch der Steckdosen und Schalter einen größeren Arbeitsaufwand, als den vom Amtsgericht zugrunde gelegten, erfordern hätte, haben die Kläger weder in erster noch in zweiter Instanz ausreichend dargelegt.

**f) Wiederherstellung der Verfliesung an der Badewanne und Bodenisolierung (1.704,33 €)**

Das Amtsgericht ist in der angefochtenen Entscheidung zutreffend davon ausgegangen, dass die Kläger gegen den Beklagten zwar einen Anspruch auf Ersatz der für den Austausch der Sockelfliesen und die Verfliesung der Badewanne entstehenden Kosten in Höhe von 452,82 € haben, dass sie jedoch gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Ersatz der für eine Fußbodenisolierung entstehenden Kosten haben. Es kann insoweit auf die in vollem Umfang zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Kläger dem Beklagten vertraglich das Recht eingeräumt haben, ohne Beschränkung auf bestimmte Räume die Dielen abzuziehen. Die Kläger haben es versäumt, den Beklagten auf die angeblich im Bad befindliche Fußbodenisolierung hinzuweisen. Sie haben den Beklagten auch nicht verpflichtet, unter den Dielen im Bad eine Isolierung zu installieren.

**7. Keller (251,72 €)**

Die Kläger sind der Auffassung, sie hätten diesen Schadensbetrag entgegen der Auffassung des Amtsgerichts in erster Instanz geltend gemacht. Anderenfalls wollen sie diesen Betrag nunmehr in der Berufungsinstanz hilfsweise geltend machen.

Sie verkennen dabei, dass dieser Betrag weder in erster noch in zweiter Instanz im Klageantrag mit enthalten war, bzw. ist.

Danach haben die Kläger Anspruch auf Ersatz folgender Positionen:

1 a) Wand	420,43 €
b) Decke	-
c) Zimmertür	73,98 €
d) Fußleisten	195,30 €
e) Dielen	-
f) Türschwelle	64,84 €
g) Schalter	<u>33,52 €</u>
	788,07 €
2 a) Wand	712,10 €
b) Decke	337,30 €
c) Zimmertür	-
d) Fußleiste	-
e) Dielen	-
f) Türschwelle	32,43 €
g) Schalter	<u>-</u>
	1.081,82 €
3 a) Wand	326,59 €
b) Decke	93,78 €
c) Zimmertür	-
d) Fußleiste	177,80 €
e) Dielen	-
f) Schwellen	32,42 €
g) Schalter	26,62 €
h) Türklinke	<u>-</u>
	657,21 €
4 a) Wand	314,93 €
b) Fußleiste	86,73 €
c) Dielen	beweiserheblich
d) Schalter	<u>33,29 €</u>
	434,95 €

5 a) Wand	415,71 €
b) Decke	212,24 €
c) Zimmertür	-
d) Fußleiste	120,99 €
e) Dielen	beweiserheblich
f) Türschwelle	beweiserheblich
g) Schalter	33,57 €
h) Türklinke	beweiserheblich
i) Küchenspüle	<u>-</u>
	782,51 €

6 a) Wand	817,25 €
b) Decke	-
c) Zimmertür	61,54 €
d) Türschwelle	32,42 €
e) Schalter	32,22 €
f) Fliesen	<u>452,82 €</u>
	1.396,25 €

In Höhe von 8.802,52 € ist die Klage unbegründet und über einen Betrag in Höhe von 426,49 € ist noch Beweis zu erheben.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten. Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Absatz 2 Satz 1 ZPO.

Bieber

Dr. Henkel

Spiegel