

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307, 535 BGB

- 1. Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.**
- 2. Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag - mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind - daran nichts zu ändern.**

BGH, Urteil vom 22.08.2018, Az.: VIII ZR 277/16

Tenor:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 16. November 2016, soweit zum Nachteil des Beklagten entschieden ist, aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Celle vom 1. Juni 2016 abgeändert.

Die Klage wird unter Aufhebung des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Celle vom 3. September 2014 insgesamt abgewiesen.

Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an den Beklagten über den vom Berufungsgericht ausgeurteilten Betrag von 166,50 € hinaus weitere 762,87 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24. September 2015 zu zahlen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Parteien streiten in der Revisionsinstanz (nur noch) darum, ob die Klägerin berechtigt ist, von dem Beklagten wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen Schadensersatz zu verlangen.

2

Mit von der Klägerin verwendetem Formularvertrag vom 10. November 2008 mietete der Beklagte von der Klägerin im Rahmen eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, auf das die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung finden, eine Erdgeschosswohnung in C. an. Als Nutzungsbeginn ist der 1. Januar 2009 vereinbart. Der Vertrag enthält unter anderem folgende Regelung (auszugsweise):

3

"§ 4 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mitglied auszuführen.

[...]

(3) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von Innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre.

Dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle acht Jahre durchzuführen,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre,

in anderen Nebenräumen

einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Nutzungszeit. [...]

(4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Absatz 3 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

[...]"

4

Der Beklagte kam mit der Vormieterin A. , die die Wohnung von der Klägerin im Zeitraum Juli 2007 bis Dezember 2008 angemietet hatte, überein, verschiedene von der Vormieterin in die Wohnung eingebrachte Gegenstände (unter anderem einen Teppichboden) gegen Zahlung einer nicht näher festgestellten Geldsumme zu übernehmen. Weiter erklärte sich der Beklagte aufgrund einer Vereinbarung mit der Vormieterin bereit, an deren Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen.

5

Am 22. Dezember 2008 wurde dem Beklagten die Wohnung von einem Vertreter der Klägerin in nicht renoviertem Zustand übergeben; die Wohnung wies zu diesem Zeitpunkt Gebrauchsspuren der Vormieterin A. auf. Das von einem Vertreter der Klägerin gefertigte Übergabeprotokoll vom 22. Dezember 2008 enthält folgenden handschriftlichen, vom Beklagten unterschriebenen Passus:

"Die Wohnung wurde mängelfrei und ohne Stockflecken übernommen. Renovierungsarbeiten und Tebo werden übernommen. Auf Folgekosten wurde hingewiesen."

6

Aufgrund Kündigung des Beklagten endete das Mietverhältnis zum 28. Februar 2014. Im Rahmen einer Wohnungsbegehung am 6. Januar 2014 wurde festgestellt, dass Anstricharbeiten an Decken, Wänden, Türen, Türrahmen und Heizkörpern erforderlich waren. Die Klägerin forderte den Beklagten auf, diese Arbeiten durchzuführen. Der Beklagte gab die Wohnung am 14. Februar 2014 an die Klägerin zurück. Noch am selben Tage übergab die Klägerin die Wohnung an eine Nachmieterin. Die seitens des Beklagten bis dahin durchgeführten Anstricharbeiten waren nicht deckend, sondern streifig. Nachbesserungsarbeiten verliefen nicht zur Zufriedenheit der Klägerin. Nachdem der Beklagte weitere Arbeiten ablehnte, wurden diese durch einen von der Klägerin beauftragten Malerfachbetrieb zu Kosten in Höhe von 799,89 € durchgeführt.

7

Am Ende des Mietverhältnisses bestand zugunsten des Beklagten ein Genossenschaftsguthaben in Höhe von 1.200 €, worauf die Klägerin einen Betrag von 600,92 € ausgezahlt hat. Ferner standen dem Beklagten eine Genossenschaftsdividende in Höhe von 35,34 € für das Jahr 2013 sowie Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung 2013 in Höhe von 245,35 € und der Nebenkostenabrechnung für 2014 in Höhe von 48,87 € zu. Wegen der Beschädigung eines Waschbeckens stand der Klägerin ein Betrag von 118,26 € zu; einen Betrag von 120,67 € hatte der Beklagte an die Klägerin entrichtet.

8

Mit der Klage hat die Klägerin den Beklagten - nach Verrechnung diverser gegenseitiger Ansprüche - zunächst auf Zahlung von 718,63 € nebst Zinsen in Anspruch genommen, wobei sie die Kosten des Malerfachbetriebs in Höhe von 799,89 € zu ihren Gunsten in Ansatz brachte. Der Beklagte hat, ohne Ansatz dieser Kosten, Widerklage auf Zahlung von 929,37 € erhoben; in dieser Höhe meint der Beklagte - ebenfalls nach gegenseitigen Verrechnungen - einen Zahlungsanspruch gegen die Klägerin zu haben.

9

Das Amtsgericht hat das von ihm zunächst nach Klageantrag erlassene Versäumnisurteil (nach Teilrücknahme) mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass nach einer (einseitigen) Erledigungserklärung der Klägerin - festgestellt wird, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt habe; zudem hat es die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht - in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das Versäumnisurteil des Amtsgerichts mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass sich der Rechtsstreit hinsichtlich eines Betrags von 516,79 € in der Hauptsache erledigt habe. im Übrigen hat das Berufungsgericht das Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Auf die Widerklage hat das Berufungsgericht, unter deren Abweisung im Übrigen, die Klägerin verurteilt, an den Beklagten 166,50 € nebst Zinsen zu zahlen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sowohl sein auf vollständige Klageabweisung gerichtetes Begehren als auch die widerklagend geltend gemachte Forderung, soweit diese abgewiesen worden ist, weiter.

Entscheidungsgründe:

11

Die Revision hat Erfolg.

I.

12

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

13

Der Klägerin stehe gegen den Beklagten ein Anspruch aus § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB in Höhe von 799,89 € wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zu. Die Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen ergebe sich aus § 4 des von der Klägerin verwendeten, vorformulierten Mietvertrags der Parteien. Diese Klausel sei nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam.

14

Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter weiche vom gesetzlichen Leitbild ab, wonach der Vermieter verpflichtet sei, die Mietsache instand zu halten. Eine davon abweichende formularvertragliche Regelung benachteilige den Mieter, dem vom Vermieter eine unrenovierte Wohnung übergeben worden sei, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil der Mieter in diesem Fall auch zur Beseitigung von Abnutzungsspuren verpflichtet würde, die nicht auf seinem Gebrauch beruhten. Zulässig könne eine Überwälzung der Renovierungspflicht bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung nur sein, wenn der Vermieter diesen Nachteil des Mieters durch einen angemessenen Ausgleich kompensiere, der insbesondere bei der Bemessung der Miethöhe berücksichtigt werden könne.

15

Die vorstehenden Maßstäbe könnten dem vorliegenden Fall indes nur eingeschränkt zugrunde gelegt werden. Zwar habe der Beklagte für die von ihm zu Mietbeginn durchgeführten Schönheitsreparaturen keinen Ausgleich seitens der Klägerin (Vermieterin) erhalten. Dies allein könne jedoch nicht ausschlaggebend sein, denn der Beklagte habe sich hier zur Übernahme von Renovierungsarbeiten aufgrund einer Vereinbarung mit der Vormieterin A. bereit erklärt. Zwar führe auch eine solche Vereinbarung dazu, dass der Mieter verpflichtet sei, Abnutzungsspuren seines Vermieters zu beseitigen. Doch sei diese Vereinbarung nicht der Sphäre des Vermieters zuzuordnen, der deshalb auch nicht gehalten sei, dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. Die Interessen des Vermieters seien nicht berührt, wenn sich Mieter und Vermieter untereinander über die Durchführung von Renovierungsarbeiten verständigten.

16

Bei einer Renovierungsvereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter komme es auch nicht darauf an, ob der Mieter von dem Vermieter einen angemessenen Ausgleich für die Übernahme von Renovierungsarbeiten erhalte. Denn der Inhalt einer Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Übernahme von zu Mietbeginn erforderlicher Renovierungsarbeiten, von der der

Vermieter regelmäßig keine Kenntnis habe und die er auch inhaltlich nicht werde beeinflussen können, schlage nicht auf das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter durch und habe deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit einer formularvertraglich vereinbarten Vornahmeklausel. Eine solche Fernwirkung liefe den Interessen des Vermieters zuwider, der bei Abschluss des Mietvertrags mit dem neuen Mieter in der Lage sein müsse zu beurteilen, ob er diesen durch eine Klausel unangemessen benachteilige.

17

Zudem könne es jenseits einer Gegenleistung in Geld andere nachvollziehbare Gründe für den Mieter geben, erforderliche Renovierungsarbeiten für den Vormieter zu übernehmen, etwa private Bekanntschaft oder geschäftliche Beziehungen. Um die Wirksamkeit der von ihm verwendeten Vornahmeklausel sicherzustellen, müsste der Vermieter also versuchen, derartige Vereinbarungen mit dem Vormieter zu unterbinden, um seinem künftigen Mieter die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben zu können. Dies aber widerspräche sowohl den Interessen des Mieters als auch denen des Vormieters. Während dieser daran interessiert sein könne, die dem Vermieter geschuldeten Arbeiten nicht selbst durchzuführen, könne jener ein Interesse haben, die Arbeiten anders auszuführen, als der Vormieter sie dem Vermieter schulden würde, etwa Wände in einer anderen Farbe zu streichen. Diesen Interessen entspreche es, den Mieter, der Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vormieter durchführe, so zu behandeln, als sei ihm die Wohnung vom Vermieter in renoviertem Zustand übergeben worden.

18

Da die demnach gemäß § 4 des Mietvertrags geschuldeten Arbeiten vom Beklagten nicht fachgerecht durchgeführt worden seien und die abgerechneten 799,89 € auch erforderlich gewesen seien, um die Arbeiten ordnungsgemäß durchzuführen, sei dieser Betrag zugunsten des Vermieters bei der Endabrechnung zu berücksichtigen. Dies wiederum führe zu den ausgeurteilten wechselseitigen Zahlungsverpflichtungen.

II.

19

Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Klägerin steht der geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen (§ 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB) nicht zu. Denn die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist nicht wirksam auf den Beklagten abgewälzt worden.

20

1. Im Ansatzpunkt zutreffend und im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen (Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35). Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt - jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung - dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als

er sie selbst vom Vermieter erhalten hat (Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, aaO Rn. 24).

21

2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch angenommen, dass diese Grundsätze hier deshalb nicht anzuwenden seien, weil sich der Beklagte gegenüber der Vormieterin zur Vornahme von Renovierungsarbeiten verpflichtet hat.

22

Das Berufungsgericht verkennt insoweit, dass die in einem Schuldverhältnis gewährten Rechte ebenso wie die dort übernommenen Pflichten - von Ausnahmen wie zum Beispiel §§ 328, 566 BGB abgesehen - grundsätzlich relativ sind, das heißt, sie sind in ihren Wirkungen auf die an dem jeweiligen Schuldverhältnis beteiligten Parteien beschränkt (MünchKommBGB/Ernst, 7. Aufl., Einl. § 241 Rn. 18; Staudinger/Olzen, BGB, Neubearb. 2015, § 241 Rn. 299). Deshalb kann das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung des Vermieters mit dem neuen Mieter grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der in dem Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen - hier der Vornahmeklausel - haben, insbesondere dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

23

Wie bereits ausgeführt, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch die formularmäßige Abwälzung der nach der gesetzlichen Regelung dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen grundsätzlich dann vor, wenn der Mieter - dem Vermieter gegenüber - verpflichtet wird, gegebenenfalls auch Gebrauchsspuren eines Vermieters zu beseitigen. So verhält es sich aber, wenn der Vermieter dem Mieter - wie hier die Klägerin dem Beklagten - eine nicht renovierte Wohnung übergibt und ihn gleichzeitig durch Formulklausel zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen verpflichtet, ohne ihm dafür einen angemessenen Ausgleich zu gewähren. Etwaige Verpflichtungen, die der neue Mieter - hier der Beklagte - gegenüber dem Vermieter - hier gegenüber der in erster Instanz vernommenen Zeugin A. - übernommen hat, vermögen an der Unwirksamkeit der im neuen Mietverhältnis enthaltenen Vornahmeklausel somit nichts zu ändern.

24

3. Die vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Auffassung angestellte Überlegung, die Interessen von neuem Mieter, Vormieter und Vermieter würden es gebieten, den neuen Mieter wegen der nur zwischen ihm und dem Vermieter getroffenen Vereinbarung so zu behandeln, als habe ihm der Vermieter eine renovierte Wohnung zur Verfügung gestellt, teilt der Senat nicht.

25

a) Es ist schon nicht erkennbar, dass die Interessen aller genannter Beteiligten in derartigen Fällen, wie es das Berufungsgericht offenbar meint, in die gleiche Richtung gehen. Das Berufungsgericht führt an, der neue Mieter könne das Interesse haben, die Wohnung in anderen Farben zu streichen als vom Vormieter dem Vermieter gegenüber geschuldet. Selbst wenn sich dies im Einzelfall so verhielte, ist nicht ersichtlich, dass dieses Interesse es rechtfertigen könnte, die nach dem Gesetz den Vermieter treffende Renovierungsverpflichtung formularmäßig auf den Mieter abzuwälzen.

26

b) Auch das vom Berufungsgericht genannte Interesse des Vermieters, bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses in der Lage zu sein, verlässlich beurteilen zu können, ob die von ihm verwendete Vornahmeklausel wirksam ist, verlangt es nicht, dem Vermieter eine Vereinbarung zugutekommen zu lassen, die der neue Mieter mit dem

Vormieter geschlossen hat. Denn die Beurteilung der rechtlichen Wirksamkeit einer von ihm gestellten Vornahmeklausel ist dem Vermieter unabhängig von der Existenz etwaiger zweiseitiger Renovierungsvereinbarungen zwischen altem und neuem Mieter verlässlich möglich.

27

aa) Am Ende eines Mietverhältnisses obliegt dem Vermieter mit Blick auf das auslaufende Vertragsverhältnis mit dem bisherigen Mieter im eigenen Interesse die Prüfung, ob er gegen diesen einen Anspruch auf Vornahme von Schönheitsreparaturen hat. Ist dies der Fall, kann er diesen Anspruch, der durch eine etwaige zweiseitige Renovierungsvereinbarung zwischen neuem Mieter und Vormieter nicht untergeht, geltend machen und so ohne weiteres sicherstellen, dass er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben kann mit der Folge, dass die Wirksamkeit einer im neuen Mietverhältnis vereinbarten Vornahmeklausel jedenfalls aus diesem rechtlichen Gesichtspunkt nicht in Frage steht.

28

bb) Besteht ein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den bisherigen Mieter hingegen nicht, obliegt es ohnehin dem Vermieter, mit Blick auf den Bestand einer Vornahmeklausel im neuen Mietverhältnis, entweder die ihm notwendig erscheinenden Maßnahmen selbst durchzuführen, um dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben zu können oder dem neuen Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Übergabe einer nicht renovierten Wohnung zu gewähren.

29

cc) Entscheidet sich der Vermieter hingegen dafür, dem neuen Mieter weder eine renovierte Wohnung noch einen angemessenen Ausgleich zu gewähren, besteht auch kein Grund, ihn als Verwender einer formularmäßigen Vornahmeklausel allein deshalb besser zu stellen, weil der neue Mieter Verpflichtungen gegenüber dem Vormieter eingegangen ist, an denen der Vermieter nicht beteiligt ist und die ihm gegenüber keine rechtliche Wirkung entfalten.

30

dd) Haben der scheidende Mieter und der neue Mieter ein wie auch immer geartetes Interesse daran, eine Regelung zur schuldbefreienden Übernahme einer im alten Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter wirksam bestehenden Renovierungsverpflichtung zu treffen, wird dies nach § 415 Abs. 1, 2 BGB nicht ohne die Beteiligung des Vermieters erfolgen können. Mit Blick auf die Wirksamkeit einer im neuen Mietverhältnis formularmäßig vereinbarten Vornahmeklausel obliegt es dabei dem der Schuldübernahme zustimmenden Vermieter im eigenen Interesse, in geeigneter Weise sicherzustellen, dass ein im Vertragsverhältnis Altm Mieter/Neumieter eventuell gewährter finanzieller Vorteil zum einen als angemessene Kompensation für die Übernahme der Renovierungsverpflichtung angesehen werden kann und zum anderen in der gebotenen Gesamtschau jedenfalls wirtschaftlich so zu bewerten ist als hätte ihn der Vermieter als Ausgleich für die von ihm unrenoviert übergebene Wohnung selbst gewährt.

III.

31

Nach allem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit dort zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils und zur Abweisung der Klage insgesamt sowie auf die Widerklage zur Verurteilung der Klägerin zur Zahlung weiterer 762,87 € nebst

Zinsen. Denn das Rechenwerk stellt sich nach den - in der Höhe unstreitigen - wechselseitig in den Prozess eingeführten Zahlen wie folgt dar:

32

Dem Beklagten stehen neben dem Genossenschaftsguthaben in Höhe von 1.200 € die Dividende für das Jahr 2013 in Höhe von 35,34 € sowie die Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 in Höhe von 245,35 € (2013) und 48,87 € (2014) zu; dies ergibt eine Summe von 1.529,56 €. Darüber hinaus hat der Beklagte an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 120,67 € gezahlt. Aus all dem errechnet sich ein zugunsten des Beklagten zu berücksichtigender Gesamtbetrag in Höhe von 1.650,23 €.

33

Demgegenüber steht zugunsten der Klägerin ein Schadensersatzanspruch wegen eines schuldhaft vom Beklagten beschädigten Waschbeckens in Höhe von 118,26 € sowie eine Zahlung von 600,92 €, die die Klägerin bereits auf das Genossenschaftsguthaben in Höhe von 1.200 € an den Beklagten geleistet hat, insgesamt mithin 719,18 €.

34

Dies ergibt in der Gesamtsaldierung einen Zahlungsanspruch des Beklagten gegen die Klägerin in Höhe von 931,05 €. Daraus folgt, dass die in Höhe von 929,37 € erhobene und weiterverfolgte Widerklage in vollem Umfang begründet ist und die Klägerin nunmehr, über die vom Berufungsgericht zugesprochenen 166,50 € hinaus, zur Zahlung weiterer 762,87 € nebst den beantragten Zinsen hieraus, zu verurteilen ist.