



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 6/10

vom

12. Januar 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Ravensburg vom 23. Dezember 2009 durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht (mehr) vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Die Rechtsfrage, die das Berufungsgericht veranlasst hat, die Revision zuzulassen, ist zwischenzeitlich durch das Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 177/09, WuM 2010, 296, geklärt. Danach ist der Vermieter bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist.
2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei und in Übereinstimmung mit dem vorbezeichneten Senats-

urteil entschieden, dass die Mieterhöhung der Beklagten um monatlich 68,38 € wirksam ist. Der von der Revision angeführte Ausschlussstatbestand des § 4 Abs. 1 Satz 1 NMV steht der Mieterhöhung nicht entgegen (Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 177/09, aaO Rn. 17 ff.). Auch ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen Verwendung einer unwirksamen Mietvertragsklausel hindert entgegen der Auffassung der Revision die Mieterhöhung nicht. Zwar kann sich der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch die Verwendung unwirksamer Klauseln schadensersatzpflichtig machen, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt (Senatsurteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188 Rn. 10 mwN). Darum geht es hier indessen nicht. Die Kläger machen als Schaden vielmehr den Nachteil geltend, dass ihnen wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel höhere Aufwendungen entstehen, als es der Fall wäre, wenn sie aufgrund einer wirksamen Klausel die Schönheitsreparaturen in Eigenregie ausführen könnten. Die Kläger haben jedoch keinen Anspruch darauf, so gestellt zu werden, wie wenn die Beklagte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel verwendet hätte. Die im Falle ihrer Verletzung zum Schadensersatz führende Pflicht des Verwenders Allgemeiner Geschäftsbedingungen geht dahin, die Verwendung unwirksamer Klauseln zu unterlassen; eine positive Pflicht zur Verwendung (wirksamer) Allgemeiner Geschäftsbedingungen trifft ihn dagegen nicht. Die Kläger können daher nur verlangen, so gestellt zu werden, wie wenn die Beklagte die Verwendung der unwirksamen Renovierungsklausel unterlassen hätte. Auch in diesem Fall wäre die Beklagte aber berechtigt gewesen, die Kostenmiete um einen Zuschlag für die Kosten der Schönheitsreparaturen zu erhöhen. Davon abgesehen ist für den von den Beklagten geltend gemachten Schaden die Verwendung der unwirksamen Renovierungsklausel durch die Beklagte nicht kausal. Denn nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte den Klä-

gern mit Schreiben vom 3. September 2009 eine Änderung des Mietvertrages durch Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel angeboten. Durch die Annahme dieses Angebots, die nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht erfolgt ist, hätten die Kläger die angekündigte Mieterhöhung abwenden und sich die Möglichkeit sichern können, die Schönheitsreparaturen auch künftig kostengünstig in Eigenregie auszuführen.

3                    3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Ravensburg, Entscheidung vom 24.06.2009 - 10 C 1453/08 -

LG Ravensburg, Entscheidung vom 23.12.2009 - 1 S 132/09 -