

# **Amtsgericht Frankenthal**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 535, 546a, 551, 556, 563b, 1922 BGB

- 1. Der Kautionsrückzahlungsanspruch wird dann fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kaution zurückgreifen muss.**
- 2. Er kann die Kaution auch nicht mit der Begründung zurückhalten, dass er gegen den Mieter einen Anspruch auf Schadensbeseitigung im Wege der Naturalherstellung habe; ein derartiges Zurückbehaltungsrecht steht mit dem Sinn und Zweck einer Kaution nicht im Einklang.**
- 3. Dem Vermieter steht eine angemessene Frist zur Abrechnung zu, die von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Diese kann so beschaffen sein, dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar ist.**
- 4. Der Vermieter kann die Kaution über den regulären Abrechnungszeitraum hinaus zurückbehalten, wenn ein Nachzahlungsanspruch zu seinen Gunsten für noch nicht fällige Betriebskosten zu erwarten ist.**
- 5. Das Zurückbehaltungsrecht erlischt, wenn nicht in angemessener Zeit über die Betriebskosten abgerechnet wird. Maßgeblich ist danach, wann die Abrechnung möglich ist, die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB darf der Vermieter ebenso wenig in jedem Fall ausschöpfen, wie er auch nicht die gesamte Kaution, sondern nur einen angemessenen Teil, für den er darlegungsbelastet ist, zurückhalten darf.**
- 6. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsbeendigung bemisst sich nach § 546 a Abs. 1 BGB lediglich auf den Zeitpunkt bis zum Ende der Vorenthaltung.**

AG Frankenthal, Urteil vom 30.10.2014; Az.: 3a C 270/14

Das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) hat durch den Richter am Amtsgericht Heindl am 30.10.2014 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.09.2014 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 489,40 EUR zuzüglich 5

Prozentpunkte Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 08.08.2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 1/3 und die Beklagte zu 2/3.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt als Rechtsnachfolgerin der verstorbenen Mieterin H. mit ihrer am 08.08.2014 zugestellten Klage von der Beklagten als vormalige Vermieterin die Herauszahlung einer Mietkaution.

Nach dem Tod der Mieterin H. am 19.10.2013 wurde das mit Mietvertrag vom 04.02.1991 begründete Mietverhältnis zum 31.12.2013 beendet.

Die Übergabe der Mietsache erfolgte am 24.01.2014.

Der Kautionsanspruch belief sich bei Beendigung des Mietverhältnisses auf insgesamt 1.730,88 EUR (Bl. 12 d. A.).

Die Klägerin trägt vor,

dass sie die Mietsache ordnungsgemäß übergeben habe, weitergehende Ansprüche beständen nicht.

Von dem Kautionsauszahlungsanspruch seien zwei Monatsmieten netto in Höhe von 990,10 EUR in Abzug zu bringen, so dass die Beklagte zur Zahlung restlicher 740,78 EUR verpflichtet sei.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 sei nicht nachvollziehbar, eine Zahlung nicht geschuldet, die geforderte Erklärung zu der Berechnung sei nicht erfolgt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin restliche 740,78 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und trägt hierzu vor,

aufgrund der Übergabe am 24.01.2014 schulde die Klägerin zwei Monatsmieten brutto von jeweils 586,05 EUR, insgesamt 1.172,10 EUR.

Daneben sei die Klägerin zur Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 201,71 EUR, wegen deren Berechnung auf Blatt 27 der Akten Bezug genommen wird, verpflichtet; diese werden zur Aufrechnung gestellt.

Ursprünglich verlegte Holzleisten seien von der Klägerin oder deren verstorbenen Mutter entfernt worden, daneben sei bei der Wohnungsabnahme ein defekter Gurtspanner des Rollladens moniert worden. Die Wohnung hätte erhebliche Mängel aufgewiesen, so dass die Beklagte mit Schreiben vom 21.03.2014 Kosten in Höhe von insgesamt 215,89 EUR habe, wegen der weiteren Berechnung wird auf Blatt 23 der Akten Bezug genommen, die dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnungsweise ebenso entgegen gestellt werden wie die Bruttomonatsmieten für die Monate Dezember 2013 und Januar 2014.

Aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012, wegen deren Einzelheiten auf Blatt 24 der Akten Bezug genommen wird, folge ein Anspruch in Höhe von 28,58 EUR, mit dem ebenfalls die Aufrechnung erklärt werde.

Der aufgelösten Kautions mit 1.725,61 EUR stünden Aufrechnungsforderungen der Beklagten in Höhe von 1.618,28 EUR gegenüber, die Klägerin könne daher lediglich 107,33 EUR an Kautionsrückzahlung verlangen. Dieser Anspruch sei überdies nicht fällig, daneben seien aufgrund des Schreibens vom 16. März 2014 mindestens 300,00 EUR an Mangelbeseitigungskosten erforderlich, mit denen die hilfsweise Aufrechnung erklärt werde.

Die Replik der Klägerin vom 08.09.2014 wurde dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 12. September 2014 unter Fristsetzung zur etwaigen Stellungnahme binnen 8 Tagen zugestellt, ohne dass hierauf bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung am 25.09.2014 erwidert worden wäre.

Der Beklagtenvertreter hat mit Schriftsatz vom 25.09.2014, eingegangen am 29.09.2014, auf die Replik erwidert, wegen der Einzelheiten wird auf Blatt 38, 39 der Akten Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat als Rechtsnachfolgerin der verstorbenen Mieterin H., § 1922 BGB, einen Kautionsrückzahlungsanspruch bzw. Freigabeanspruch gemäß § 563 b Abs. 2 BGB analog (Streyll Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013 Rn. 32-34, § 563 b BGB m. w. N.), § 551, §§ 387 ff BGB in Höhe von 489,40 EUR.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerin ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch fällig.

Weder greift ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten, §§ 320, 556 BGB, noch ist die erklärte Aufrechnung, § 387 ff BGB, mit Ausnahme eines Betrages in Höhe von 201,71 EUR brutto, mit den vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren, §§ 535, 280 Abs. 1 BGB, begründet.

Mit Leistung der Sicherheit erwirbt der Mieter, vorliegend damit auch die Klägerin als Rechtsnachfolgerin, einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr. Die Bedingung tritt ein, wenn der Mieter die Mietsache zurückgegeben hat. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist ab diesem Zeitpunkt erfüllbar, wenn auch noch nicht fällig. Maßgeblich hierfür ist die Rückgabe der Mietsache am 24.01.2014. Der Rückzahlungsanspruch wird dann fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautionsrückzahlung zurückgreifen muss. Der Vermieter darf deshalb nicht untätig bleiben. Er kann die Kautionsrückzahlung auch nicht mit der Begründung zurückhalten, dass er gegen den Mieter einen Anspruch auf Schadensbeseitigung im Wege der Naturalherstellung habe; ein derartiges Zurückbehaltungsrecht steht mit dem Sinn und Zweck einer Kautionsrückzahlung nicht im Einklang (LG Mannheim WuM 1988, 162). Auch das Recht zur Herstellung eines vertraglich vereinbarten Zustandes oder die Durchführung von Schönheitsreparaturen kann der Vermieter nicht auf diese Weise durchsetzen. Danach muss der Vermieter eine Abrechnung erteilen und hierin mit seinen Gegenforderungen aufrechnen. Der Inhalt der Abrechnung muss den Anforderungen von § 259 BGB entsprechen, d. h. aus ihr muss sich die Höhe der Kautionsrückzahlung einschließlich der Zinsen ergeben, evtl. Gegenforderungen müssen nachvollziehbar nach Grund und Höhe dargelegt werden. Die Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen, werden sie vom Vermieter verauslagt, so können sie von der Kautionsrückzahlung abgezogen werden. Danach beträgt ausweislich des vorgelegten Auszuges aus dem Sparsbuch die Kautionsrückzahlung nebst Zinsen insgesamt 1.730,88 EUR nach Abzug dieser Kosten. Zwar besteht eine gesetzlich geregelte oder allgemein gültige Abrechnungsfrist nicht. Dem Vermieter steht eine angemessene Frist zur Abrechnung zu, die von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Diese kann so beschaffen sein, dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar ist. Die Abrechnungsfrist kann indes aber auch wesentlich kürzer sein, so z. B. wenn der Vermieter alsbald feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen. Nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs (NJW 2006, 1422) kann der Vermieter die Kautionsrückzahlung über den regulären Abrechnungszeitraum hinaus zurückbehalten, wenn ein Nachzahlungsanspruch zu seinen Gunsten für noch nicht fällige Betriebskosten zu erwarten ist. Diese Ansicht beruht auf der Erwägung, dass die Mietkaution alle -auch die noch nicht fälligen- Ansprüche des Vermieters sichert, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben. Dazu gehören auch Ansprüche aus einer noch zu erstellenden Betriebskostenabrechnung. Es stehe den Parteien zwar frei, etwas anderes zu vereinbaren. Wird eine solche Vereinbarung aber nicht getroffen, so gelte kraft Gesetzes ein umfassender Sicherungszweck (BGH a. a. O.). Der BGH hat indes offen gelassen, ob der Vermieter in jedem Fall die gesetzliche Höchstfrist für die Erteilung der Betriebskostenabrechnung von 12 Monaten, § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ausschöpfen darf. Ebenso offen gelassen wurde, ob sich der Einbehalt der Höhe nach an der zu erwartenden Nachzahlung orientieren muss und ob der Vermieter

auch dann einen Teil der Kautionsrückzahlung zurückbehalten darf, wenn voraussichtlich keine Nachzahlung zu erwarten ist. Insoweit wird zutreffend vertreten, dass das Zurückbehaltungsrecht erlischt, wenn nicht in angemessener Zeit über die Betriebskosten abgerechnet wird. Maßgeblich ist danach, wann die Abrechnung möglich ist, die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB darf der Vermieter ebenso wenig in jedem Fall ausschöpfen, wie er auch nicht die gesamte Kautionsrückzahlung, sondern nur einen angemessenen Teil, für den er darlegungsbelastet ist, zurückhalten darf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses, wie vorliegend, der Vermieter auch mit streitigen Ansprüchen aufrechnen kann.

Danach gilt Folgendes:

Ausgehend von dem durchsetzbaren Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 1.730,88 EUR bei dem Ablauf des Mietverhältnisses zum 31.12.2013 und der Rückgabe der Mietsache am 24.01.2014 ist die der Vermieterin obliegende angemessene Frist zur Abrechnung der Nebenkosten im Zeitpunkt des Schlusses der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung am 25.09.2014 bereits abgelaufen gewesen, denn ausgehend von dem Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung am 24.01.2014 hätte die Vermieterin sogleich die Abrechnung beauftragen müssen, so dass nach Ablauf weiterer 6 Monate eine Abrechnung hätte erstellt werden können. Gründe, die eine Erstreckung des Abrechnungszeitraumes bis zur Grenze des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erfordern, hat die insoweit (zumindest sekundär) darlegungsbelastete Beklagte nicht dargelegt, so dass sie sich insoweit nicht auf ein ihr zustehendes Zurückbehaltungsrecht gemäß §§ 273, 320 BGB mit Erfolg berufen kann. Selbst wenn ihr ein solches Zurückbehaltungsrecht zuzubilligen wäre, fehlt es an den erforderlichen Darlegungen zur Höhe des Zurückbehaltungsrechts, die die insoweit ebenfalls darlegungsbelastete Beklagte nicht vorgetragen hat.

Soweit die Klägerin meint, dass lediglich die Monatsmieten in Höhe von 495,05 EUR netto von dem Kautionsrückzahlungsanspruch abzuziehen wären, die Beklagte hingegen einen Anspruch auf Zahlung von 586,05 EUR Bruttomietzins für die Monate Dezember und Januar begehrt, so gilt nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs mit Urteil vom 05.10.2005 -VIII ZR 57/05-, dass der insoweit begründete Anspruch auf Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsbeendigung sich nach § 546 a Abs. 1 BGB lediglich auf den Zeitpunkt bis zum Ende der Vorenthaltung, hier den 24.01.2014, bezieht, einen weiteren Schaden für die Zeit danach, § 546 a Abs. 2 BGB, hat die Beklagte nicht dargelegt.

Danach ist von dem Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von 1.730,88 EUR ein Bruttomietzins betreffend den Monat Dezember in Höhe von 586,05 EUR sowie ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 453,72 EUR, § 287 ZPO, ausgehend von dem monatlich geschuldeten Bruttomietzins im Verhältnis zur Vorenthaltungsdauer in Abzug zu bringen, so dass die Klägerin zunächst die Herauszahlung von 1.039,77 EUR begehren kann. Daneben kann die Beklagte die Aufrechnung in Höhe von 201,71 EUR aufgrund vorgerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren erklären, § 387 BGB, da sich die Klägerin als Rechtsnachfolgerin, §§ 1922, 535, 546 a Abs. 1 BGB mit der Zahlung von insgesamt 1.039,77 EUR für die Monate Dezember 2013 und Januar 2014 in Verzug befand, § 556 b Abs. 1 BGB, so dass die Beklagte die Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes im Zeitpunkt des Anschreibens am 21.03.2014 für erforderlich erachten durfte.

Gegen die geltend gemachten Rechtsanwaltsgebühren brutto ist der Höhe nach von Rechts wegen nichts zu erinnern.

Soweit die Beklagte daneben Aufrechnung mit einem Teilanspruch der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 in Höhe von 28,58 EUR erklärt, so bleibt dies ohne Erfolg. Die Abrechnung selbst ist formell und materiell zu beanstanden, denn ausgehend von den Bestimmungen in dem Mietvertrag vom 04.02.1991 und den dort bestimmten Abrechnungsmodalitäten sowie der Aufstellung der abrechnungsfähigen Betriebskosten ist die Abrechnung selbst nicht nachvollziehbar, so dass unter Berücksichtigung der klägerischen Aufforderung zur Erklärung, die unstreitig ist, Zahlungen nicht geschuldet sind, insoweit ist die Beklagte mit Forderungen auch in Ansehung der Abrechnungsfrist, § 556 Abs. 3 BGB ausgeschlossen.

Soweit die Beklagte weitergehende Mängelbeseitigung verlangt, ist sie für das Vorliegen deren Voraussetzungen beweisfällig geblieben. Sie kann auch nicht mehr mit ihrem Vortrag im Schriftsatz vom 25.09.2014 gehört werden, § 296 ZPO, da dieses Vorbringen verspätet ist. Die Beklagte wäre gehalten gewesen, ein entsprechendes Fristverlängerungsgesuch vor Ablauf der Frist anzubringen, § 224 Abs. 2 ZPO; dieses ist ohne hinreichende Entschuldigung unterblieben. Auch der durch die Beklagte im Termin sistierte präsente Zeuge war nicht zu hören, da es sich insoweit um einen Ausforschungsbeweis gehandelt hätte, denn der hierzu notwendigen substantiierte Tatsachenvortrag wurde nicht in einer nach §§ 132, 137 ZPO einlassungsfähigen Weise unter entsprechender Schriftsatzfrist vorgetragen worden.

Nach dem Vorgenannten hat die Klägerin daher einen Kautionsherauszahlungsanspruch in Höhe von 489,40 EUR. Die geltend gemachten Zinsen sind seit Zustellung der Klageschrift am 08.08.2014 begründet, § 291 BGB, §§ 260, 261 ZPO.

Die Kostenentscheidung folgt dem Maß des Obsiegens und Unterliegens, § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.