



**Im Namen des Volkes
Urteil**

In dem Rechtsstreit

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop
Geschäftszeichen: 266/16

gegen

Beklagter

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main - Abteilung 33 -

durch Richter am Amtsgericht Dr. Füglein

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.03.2017

für RECHT erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 2.280,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 1.9.2016 zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 922,26 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 252,50 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 10.05.2016 zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, den Kläger von einem Betrag in Höhe von 413,64 € außergerichtliche Kosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann freizustellen.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 2.420,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 2.2.2017 zu zahlen.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistungen in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die widerstreitenden Parteien waren verbunden durch einen Wohnraummietvertrag. Der Kläger war Mieter und kündigte die Wohnung. Zu Beginn hatte er eine Kautionshöhe von 2.280,00 € als Bankbürgschaft geleistet, die der Beklagte vereinnahmt hat. Hierdurch sind Kosten in Höhe von 252,50 € entstanden. Zudem fordert der Kläger ein Guthaben, ausgewiesen durch die Betriebskostenabrechnung 2013 sowie Rechtsanwaltskosten und die Rückerstattung von Betriebskostenvorauszahlungen.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet, dem Kläger war daher auch zu folgen.

Dieser kann zunächst wirksam die Kautionsrückzahlung verlangen.

Der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Kautionsrückzahlung (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt; diese Verpflichtung beruht, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag selbst nicht enthalten ist, auf der ergänzend getroffenen Sicherungsabrede, die der Hingabe der Kautionsrückzahlung zugrunde liegt (BGHZ 141, 160, 166).

Fällig wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung jedoch nicht bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, vgl. BGH, NJW 2006, 1422.

Vielmehr ist dem Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb deren er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautionsrückzahlung zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will; erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung fällig (BGHZ 101, 244, 250). Schon daraus folgt, dass es dem Vermieter jedenfalls bis zum Ablauf der ihm zuzubilligenden Abrechnungsfrist gestattet ist, die Kautionsrückzahlung in der Höhe einzubehalten, die zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis angemessen ist; anderenfalls würde die Mietkautionsrückzahlung ihrer Sicherungsfunktion nicht gerecht (vgl. auch BGHZ aaO, 251 zum Fortbestand des Zurückbehaltungsrechts nach Ablauf der Abrechnungsfrist bei Gegenforderungen des Vermieters).

Wie viel Zeit dem Vermieter zuzubilligen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

Der Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung wird regelmäßig nach Ablauf von 6 Monaten seit Rückgabe der Mietwohnung fällig. Regelmäßig reicht ein Zeitraum von 6 Monaten aus, damit sich der Vermieter hinreichende Klarheit darüber verschaffen kann, ob ihm noch Ansprüche gegen den Mieter zustehen, die er mit der Kautionsrückzahlung verrechnen will. Dem entspricht, dass Ansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache innerhalb von 6 Mona-

ten seit Rückerhalt der Mietsache verjähren. Der vorgenannte 6-Monatszeitraum war vorliegend abgelaufen.

Die vorerörterte 6-Monatsfrist ist indes keine starre Frist, sie ergibt sich insbesondere nicht etwa unmittelbar aus dem Gesetz. Von einer gesetzlichen Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution ist bewusst abgesehen worden, weil sich nur anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilen lässt, welche Frist angemessen ist (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks. 14/4553, S. 84, 99 sowie Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 14/5663, S. 77). Vielmehr ist der Vermieter ausnahmsweise berechtigt, die Kautionszahlung auch noch über den vorgenannten 6-Monatszeitraum hinaus "festzuhalten", wenn nämlich auch nach Ablauf von 6 Monaten seit Rückerhalt der Mietsache mögliche Ansprüche des Vermieters im Raum stehen, aufgrund deren ein besonderes Sicherheitsbedürfnis des Vermieters gegeben ist. Der Beklagte hat sich hier der Bankbürgschaft bedient, ohne hierzu berechtigt gewesen zu sein. Zwar behauptet dieser Mängel bei Rückgabe der Wohnung, jedoch sind diese Mängel, wie der Kläger richtigerweise betont, nicht substantiiert. Auch die Bezugnahme auf ein Protokoll ersetzt einen Sachvortrag nicht. Zudem hat der Beklagte keinerlei Beweise angeboten, denen das Gericht hätte folgen können.

Das Gericht darf im Zivilprozess jedoch nicht von Amts wegen ermitteln, es gilt der sogenannte Beibringungsgrundsatz. Vorgetragen hat der Beklagte aber hierzu nichts weiter, sondern lediglich Behauptungen aufgestellt.

Dies wäre allerdings seine prozessuale Pflicht im Zivilprozess gewesen. Anders als etwa im Strafprozess darf das Gericht nämlich nicht von sich aus „nachforschen“ und von Amts wegen ermitteln. Es besteht der sogenannte Beibringungsgrundsatz. Das Gericht darf grundsätzlich nur auf die von den Parteien angebotenen Beweismittel zurückgreifen.

Der Verhandlungsgrundsatz gewährt den Parteien die Befugnis, die Tatsachen in den Prozess einzuführen, über die das Gericht zu befinden hat und auf die es sein Urteil stützt. Der Verhandlungsgrundsatz wird deshalb auch plastischer als Beibringungsgrundsatz bezeichnet. Nur was die Parteien vortragen, kann die tatsächliche Grundlage des Urteils bilden. Deshalb darf der Richter nur Tatsachen nicht verwerten, die ihm beigebracht wurden. Bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes (Inquisitionsmaxime) hat das Gericht für die Beschaffung

und den Beweis der entscheidungserheblichen Tatsachen zu sorgen. Im Zivilprozess findet regelmäßig der Verhandlungsgrundsatz Anwendung, während der Untersuchungsgrundsatz eine Ausnahme darstellt. Dies erklärt sich aus der liberalen Grundanschauung des Gesetzgebers der ZPO, der die Verfahrensgestaltung nach dem Prinzip der Parteifreiheit und der Parteiverantwortung ausgerichtet hat, auf das sowohl Dispositionsgrundsatz als auch Verhandlungsgrundsatz zurückzuführen sind. Die Parteien sollen Herren des Verfahrens sein. Nur in Fällen, in denen ein öffentliches Interesse an einer umfassenden und richtigen Klärung der tatsächlichen Grundlagen einer gerichtlichen Entscheidung besteht, wie beispielsweise in Kindschaftssachen (§§ 151ff. FamFG), in Aufgebotssachen (§§ 433ff. FamFG) und mit gewissen Einschränkungen in Ehesachen (§§ 121ff. FamFG), findet der Untersuchungsgrundsatz Anwendung, nicht aber in mietrechtlichen Streitigkeiten wie hier. Für die Geltung des Verhandlungsgrundsatzes im Zivilprozess sprechen auch Zweckmäßigkeitserwägungen: Das Interesse der Parteien an der Durchsetzung des eigenen Rechtsstandpunktes sorgt am besten dafür, dass die erheblichen Tatsachen von den Parteien dem Gericht vorgetragen und bewiesen werden. Das war auch Inhalt der Verhandlung.

Somit kann der Kläger auch die Kosten, die durch die Belastung mit der Bankbürgschaft entstanden sind, von dem Beklagten fordern.

Ferner kann er richtigerweise die weiteren 922,26 € von dem Beklagten fordern, da die Betriebskostenabrechnung genau diesen Betrag als Guthaben aufweist, Bl. 19 d.A.

Ferner kann der Kläger von dem Beklagten die Vorauszahlungen über die Betriebskosten, wie beantragt, fordern, da der Beklagte nicht hierüber abgerechnet hat.

Die Nebenforderungen sind als Verzugsschaden zu ersetzen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.874,76 € festgesetzt.

Die Entscheidung zum Streitwert kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Sie ist einzulegen bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Die Entscheidung in der Sache kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung

in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Dr. F ü g l e i n

Richter am Amtsgericht

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 07.03.2017


Fröhlich, Justizangestellte
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

