

Amtsgericht Pankow/Weißensee

IM NAMEN DES VOLKES

TEILURTEIL

§§ 551, 812, 184 BGB

- 1. Die Übertragung der Kautions von der Vormieterin auf die Mieterin berührt die Ansprüche der Vermieterin aus dem neuen Mietverhältnis den Fortbestand der aus dem beendeten Mietverhältnis mit der Vormieterin begründeten Schuld nicht.**
- 2. Eine nach der Abtretung erklärte Aufrechnung wirkt gemäß § 406 BGB nur dann gegen den neuen Gläubiger, wenn sie auch gegenüber dem neuen Gläubiger erklärt worden ist. Die Vermieterin hat die Aufrechnung aber gegenüber der Vormieterin, also der bisherigen Gläubigerin erklärt, so dass sie unwirksam ist.**
- 3. Hat die Mieterin Wände, Decken, Fußleisten und Türen der Wohnung vor der Rückgabe der Wohnung neu gestrichen, wozu sie aber nicht verpflichtet war, besteht ein Anspruch gegen die Vermieterin auf Erstattung der Renovierungskosten aus §§ 812 Abs. 1 S. 1, 2. Alt; 818 Abs. 2 BGB wegen rechtsgrundlos ersparter Aufwendungen.**

AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 02.04.2020; Az.. 3 C 405/19

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.802,96 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21. Januar 2020 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin Auskunft zu den Zinsen zu erteilen, die in der Zeit vom 1. November 2001 bis zum 31. März 2019 aus der Anlage der am 1. November 2001 von der pp vereinnahmten Barkautions von 900,00 € aufgelaufen sind.
3. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags zuzüglich 10 % hiervon vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Beklagte vermietete der pp (im Folgenden: Vormieterin) die im 2. OG rechts des Vorderhauses pp gelegene, gut 55 m² große Zweizimmerwohnung nebst Küche, Flur, Bad und Keller. In diesem Zusammenhang nahm der Mitarbeiter pp der Beklagten von der Vormieterin am 1. November 2001 eine Barkaution in Höhe von 900,00 € entgegen und quittierte den Erhalt. Ab dem 1. Dezember 2004 vermietete die Beklagte diese Wohnung an die Klägerin, wobei derselbe pp sie sowohl beim Abschluss des schriftlichen Mietvertrages als auch bei der Fertigung und Unterzeichnung des Übergabeprotokolls - jeweils am 25. November 2004 - vertrat. Der ... fügte dem Übergabeprotokoll unter dem Punkt 3. "Sonstiges" handschriftlich den Text

"1) Die Kaution von pp wird an pp abgetreten.

2) Die Betriebskostenrechnung wird in 4 Teilraten jeweils bis zum 15. des lfd. Monats gezahlt"

hinzu, den sowohl er selbst als auch die Vormieterin und die Klägerin unterzeichneten. Zu den weiteren Einzelheiten der beiden vorgenannten Schriftstücke wird auf die zur Akte gereichten Ablichtungen (Blatt 5-12 und 13-23 d.A.) Bezug genommen.

Unter dem 8. Dezember 2005 schrieb die Beklagte der Vormieterin, sie rechne einen von ihr mit 1.061,61 € bezifferten Mietsaldo gegen die inklusive Zinsen 990,32 € betragende Kaution auf.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis zum Ablauf des 30. November 2018. Am 9. Oktober 2018 führten die Parteien eine Vorbesichtigung des Wohnungszustands durch. Zu diesem Zeitpunkt wiesen Wände und Decken zwar einen Anstrich von hellem Ton, aber dunkle Flecken auf. Im Nachgang fasste die Klägerin gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 die nach ihrem Verständnis in der Vorbesichtigung für notwendig erklärten Arbeiten zusammen. Zum Verschließen der Bohrlöcher, zum Malern der gesamten Wohnung und zum Entfernen des Bodenbelages wies sie dabei darauf hin, dass sie die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übernommen habe und deshalb bei Auszug nicht zur Renovierung verpflichtet sei. Gleichwohl wolle sie die beklagtenseits gewünschte Renovierung ausführen, werde ihr dabei entstehende wirtschaftliche Nachteile/Kosten aber der Beklagten in Rechnung stellen, weil diese dann zum Ausgleich verpflichtet sei. Die Beklagte antwortete der Klägerin dazu mit Schreiben vom 12. Oktober 2018 sie, die Beklagte, habe sehr wohl Anspruch auf eine

Rückgabe der Wohnung in einwandfreiem Zustand. Die Klägerin habe die Wohnung nämlich in einwandfreiem Zustand und nicht unrenoviert erhalten und müsse sie so auch wieder zurückgeben. Sie, die Beklagte, erwarte die Rückgabe in einem Zustand, der eine sofortige Weitervermietung erlaubt. Dazu zählten unter anderem das Verschließen der Bohrlöcher und das Reinigen der Oberflächen und Einrichtungen. Decken und Wände müssten in farblich neutralem Zustand übergeben werden, Verschmutzungen an Decken und Wänden seien zu entfernen. Zu den weiteren Einzelheiten des vorgenannten Schreibens wird ebenfalls auf die zur Akte gereichte Ablichtung (Blatt 51 und 52 d.A.) Bezug genommen.

Bis zu der am 28. November 2018 protokollierten Rückgabe der Wohnung strich die Klägerin sämtliche Decken und Wände sowie Fußleisten und Türen in Eigenleistung neu, wobei sie für 472,96 € gekauftes Material und 50 Stunden Arbeitszeit aufwendete. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 forderte die Beklagte die Klägerin unter Beifügung eines von ihr sogenannten Mietkontos zur Zahlung eines angeblichen Mietrückstandes von 541,48 € auf und erklärte zugleich, sie wolle von der Kautionskaution 150,00 € wegen einer fehlenden Telefonabdeckung, dem Tausch eines Wohnungstürschlosses und der Erneuerung eines aufgebrochenen Briefkastens einbehalten. Zu den weiteren Einzelheiten jenes Schreibens wird ebenfalls auf die zur Akte gereichte Ablichtung (Blatt 44 und 45 d.A.) Bezug genommen.

Die Klägerin macht geltend, die Beklagte habe sie bei der Vorbesichtigung u.a. dazu aufgefordert, vor der Wohnungsrückgabe Wände, Decken, Türen und Fußleisten zu streichen. Deshalb schulde die Beklagte ihr die Materialkosten und für die 50 Stunden Arbeitszeit 500,00 € Lohn, wovon sie sich 70,00 € für die fehlende Telefondose und das Wohnungstürschloss abziehen lasse. Die Klägerin meint, die Beklagte schulde ihr danach verbleibende 902,76 € sowie die Rückzahlung der abtretungsweise erworbenen Mietkaution von 900,00 €, ferner Auskunft zu den Kautionszinsen und nachfolgend auch deren Auskehr.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen wie erkannt,

außerdem

die Beklagte nach erteilter Auskunft zur Auskehr der Kautionszinsen zu verurteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, die Abtretung der Kaution habe nach der Vorstellung des - nach Angabe der Beklagten in der mündlichen Verhandlung inzwischen verstorbenen - pp von der ratenweisen Begleichung der Betriebskostennachforderung abhängig sein sollen. Da diese Forderung aber nicht getilgt worden ist, habe sie der Vormieterin die Aufrechnung erklären können. Außerdem habe die Klägerin die im Mietvertrag vereinbarte Kaution von 921,00 € nicht an sie, die Beklagte, gezahlt. Die Klägerin schulde ihr noch die im Schreiben vom 6. Dezember 2018 geforderten Beträge. Der Saldo des Mietkontos umfasse eine Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2017 und die nach Verrechnung mit bis dahin aufgelaufenen Guthaben verbleibende restliche Miete für November 2018. Das Mietkonto sei so aufgebaut, dass die jeweiligen Mietzahlungen der Klägerin für jeden Monat aufgeführt und in der Spalte "Differenz" mit einem Minusbetrag beziffert sind. Bei der diesbezüglichen Angabe für November 2018 handele es sich um ein Büroversehen. Als notwendig vorformulierte Malerarbeiten seien aus dem Rückgabeprotokoll gestrichen worden. 50 Stunden Zeitaufwand für das Verlegen von 40 m² Teppichboden seien überzogen und unglaubwürdig.

Zu den weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist, soweit entscheidungsreif, begründet.

1. Die Beklagte schuldet der Klägerin gemäß §§ 812 Abs. 1 Satz 2 1. Fall, 818 Abs. 2 BGB in Verbindung mit der der Kautionshingabe zu Grunde liegenden Sicherungsabrede und § 398 BGB die Rückgewähr der Kaution in Höhe von 900,00 €.

a) Die Vormieterin hat ihren Kautionsrückgewähranspruch mit der bei der Wohnungsübergabe am 25. November 2004 zu Ziffer 1) der Nummer 3. des Übergabeprotokolls getroffenen Abrede im Sinne § 398 BGB abgetreten. Denn der Kautionsrückgewähranspruch war - abgesehen von bloßen Hilfsrechten - die einzige der Vormieterin aus der Kautionsabrede zustehende Forderung, die sie an die Klägerin hätte übertragen können. Dieser Kautionsrückgewähranspruch ist nach dem Ende des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache auch fällig.

b) Die von der Beklagten erhobenen Einwände greifen nicht durch.

aa) Die Abtretung wurde nicht unter einer Bedingung erklärt. Die zu Ziffer 1) getroffene Abrede zur Abtretung der Kautions enthält weder einen entsprechenden Vorbehalt noch sonst einen tatsächlichen Anhaltspunkt für eine Bedingung. Die von der Vermieterin nach Darstellung der Beklagten geschuldete Betriebskostennachzahlung mag seinerzeit unbezahlt und die Beklagte daran interessiert gewesen sein, dass diese Forderung ungeachtet der Abtretung der Kautions erfüllt wird. Die unter Nummer 3. des Übergabeprotokolls abgegebenen Erklärungen enthalten ferner keinen Anhaltspunkt dafür, dass auch die Klägerin zur Begleichung dieser - fremden - Schuld verpflichtet sein sollte. Sowohl eine Bedingung als auch ein Schuldbeitritt der Klägerin müssten, wären sie gewollt, hinreichend eindeutig erklärt werden. Das ist hier aber nicht geschehen. Auch aus dem wirtschaftlichen Zusammenhang lassen sich weder eine Bedingung noch ein Schuldbeitritt der Klägerin hinreichend sicher herleiten. Denn zum einen berührt die Übertragung der Kautions auf die Klägerin als neuer Mieterin und also zur Sicherung der Ansprüche der Beklagten aus dem neuen Mietverhältnis den Fortbestand der aus dem beendeten Mietverhältnis mit der Vermieterin begründeten Schuld nicht. Zum anderen ist nicht einzusehen, warum die für die Klägerin als neuer Mieterin wirkende Kautions zugleich fremde Schulden der Vermieterin sichern sollte. Die Klägerin konnte daran kein Interesse haben, weil ihre Kautions damit bereits "verbraucht" gewesen wäre. Das aber hätte auch nicht im Interesse der Beklagten gelegen, denn sie hätte dann ein neues Mietverhältnis ohne valide Mietsicherheit begründet.

bb) Der Deutung der Beklagten, der geschriebene Text habe keinen Abtretungsvertrag, sondern nur einen Hinweis im Sinn gehabt, vermag sich das Gericht nicht anzuschließen. Der von ihm verfasste Text formuliert eindeutig eine Abtretung der Kautions im Verhältnis zwischen Vermieterin und Klägerin. Diesen Text haben die beiden letztgenannten Personen zum Zeichen Ihres Einverständnisses gesondert unterschrieben. Ob auch der ... damit einverstanden war, ist unerheblich, denn für diese Abtretung bedurfte es keinerlei Mitwirkung von Seiten der Beklagten.

cc) Der der Klägerin zustehende Kautionsrückgewähranspruch ist nicht durch die von der Beklagten mit Schreiben vom 8. Dezember 2005 gegenüber der Vermieterin erklärte Aufrechnung erloschen.

(1) Zum einen standen die angebliche Betriebskostennachforderung der Beklagten und der Kautionsrückgewähranspruch nicht in dem von § 387 BGB vorausgesetzten Verhältnis der Gegenseitigkeit, weil der Kautionsrückgewähranspruch infolge der Abtretung nicht mehr der Vermieterin, sondern der Klägerin zustand.

(2) An der notwendigen Gegenseitigkeit fehlt es weiterhin, weil die Klägerin der Beklagten, wie bereits ausgeführt worden ist, nicht die Begleichung einer Mietschuld der Vormieterin schuldet.

(3) Zwar stehen dem Schuldner nach § 404 BGB auch gegen den neuen Gläubiger die Einwände zu, die bei Abtretung gegen den bisherigen Gläubiger begründet waren. Für den Aufrechnungseinwand gilt das aber nur, wenn die Aufrechnung schon vor der Abtretung erklärt worden ist (vergleiche BGH NJW 2002, 2865). Dem war hier nicht so.

(4) Eine nach der Abtretung erklärte Aufrechnung wirkt gemäß § 406 BGB nur dann gegen den neuen Gläubiger, wenn sie auch gegenüber dem neuen Gläubiger erklärt worden ist. Die Beklagte hat die Aufrechnung aber gegenüber der Vormieterin, also der bisherigen Gläubigerin erklärt.

(5) Auch die Vorschrift des § 407 BGB kann der Beklagten nicht helfen. Denn hier ist die im 2. Halbsatz der Norm bestimmte Ausnahme einschlägig: die Beklagte wusste zur Zeit der Aufrechnungserklärung vom 8. Dezember 2005 von der Abtretung, hatte doch der für sie handelnde pp den die Abtretung betreffenden Passus selbst in das Übergabeprotokoll geschrieben und unterschrieben.

Dessen Wissen ist der Beklagten entsprechend § 166 Abs. 1 BGB zuzurechnen; im Übrigen hätte die Beklagte vor der Aufrechnungserklärung nur einen Blick in ihre Vertragsunterlagen werfen müssen, um die längst erfolgte Abtretung zu erkennen.

dd) Die von der Beklagten angeführten angeblichen Schulden der Klägerin aus dem Mietverhältnis rechtfertigen keine andere Beurteilung unabhängig davon, dass die Beklagte insoweit trotz eingetretener Abrechnungsreife der Kautions keine Aufrechnung erklärt hat. Denn die angeblichen Forderungen der Beklagten bestehen nicht (mehr).

(1) Wofür genau die Klägerin der Beklagten 541,48 € Miete schulden soll, ist weder dem Tatsachenvortrag der Beklagten noch den von ihr eingereichten Anlagen, insbesondere nicht dem von ihr sogenannten Mietkonto zu entnehmen. Dieses ist aus sich selbst heraus nicht verständlich. Soweit die Beklagte in der mündlichen Verhandlung erklärt hat, der dort bezifferte Saldo betreffe einen Mietrest für November 2018 und eine Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2017, rechtfertigt auch das keine andere Beurteilung. Eine Nebenkostenabrechnung für 2017 wäre entsprechend der Auflage des Gerichts vom 6. Februar 2020 längst einzureichen gewesen, um einen Zahlungsanspruch als schlüssig nachvollziehen zu können. Das Vorbringen der Beklagten zu einem angeblichen Mietrest für November 2018 ist unerklärlich widersprüchlich und deshalb unbeachtlich. Die Beklagte selbst hat in der mündlichen Verhandlung geschildert, dass das Mietkonto von der Klägerin geleistete Mietzahlungen in bestimmter Weise aufführt.

Eine Zahlung der Miete für November 2018 in Höhe von 535,47 € gehört dazu. Inwiefern diese Angabe auf einem Büroversehen beruhen könnte, ist nicht glaubhaft dargelegt. Das gilt umso mehr, als die einmal vom Berliner Mieterverein für die Klägerin dargelegte Zusammensetzung des angeblichen Saldos von 541,48 € plausibel erscheint: Die angebliche Nachforderung aus der auflagenwidrig ebenfalls nicht vorgelegten Nebenkostenabrechnung 2016 in Höhe von 193,75 €, die angebliche monatliche Erhöhung des Betriebskostenvorschusses von 16,26 € für die Monate Februar bis November 2018, die angebliche Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2017 von 184,04 € und die im Mietkonto genannte, aber unklare Angabe eines Mietrestes von 1,09 € per 6. Juli 2016 ergeben in der Addition präzise 541,48 €.

Dass die Beklagte für November 2018 nicht mehr als 535,74 € bezahlt hat, hat seine Richtigkeit. Denn eine auf eine Nebenkostenabrechnung 2016 zu stützende Mieterhöhungserklärung nach § 560 Abs. 4 BGB ist mangels Vorlage einer solchen Abrechnung und einer solchen Erklärung ebenfalls unschlüssig geblieben, was auch für die angebliche Betriebskostennachforderung aus dieser Abrechnung selbst gilt.

(2) Wieso die Klägerin für die Reparatur eines aufgebrochenen Briefkastens einzustehen und der Beklagten insoweit 80,00 € zu ersetzen haben könnte, ist weder vorgetragen, noch ersichtlich. Die Beklagte behauptet nicht einmal, dass gerade die Klägerin den Briefkasten beschädigt und sie, die Beklagte, deshalb einen Vermögensschaden in Höhe von just 80,00 € erlitten haben soll.

Insoweit ist deshalb auch ein von der Beklagten geltend gemachtes Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB mangels eigener Gegenforderung unbegründet.

(3) Ein Anspruch auf Zahlung der in § 15 des Mietvertrages vereinbarten Mietkaution in Höhe von 921,00 € steht der Beklagten nicht zu. Abgesehen davon, dass dieser Mietvertrag bereits seit Ablauf des 30. November 2018 beendet ist, ist auch keine Sicherungsinteresse der Beklagten erkennbar. Die von ihr angeführten sonstigen Forderungen aus dem Mietverhältnis sind, wie oben bereits dargelegt, unbegründet.

(4) Soweit es um weitere von der Beklagten geltend gemachte 70,00 € für die fehlende Telefondose und den Tausch des Schlosses der Wohnungseingangstür geht, ist ein Schadensersatzanspruch der Beklagten jedenfalls durch die von der Klägerin erklärte Aufrechnung mit der ihr gegen die Beklagte zustehenden Forderung nach §§ 387, 389 BGB erloschen (zu dieser Forderung näher sogleich unter 2.).

2. Denn die Beklagte schuldet(e) der Klägerin gemäß §§ 812 Abs. 1 Satz 1 2. Fall, 818 Abs. 2 BGB die Erstattung von 972,96 € rechtsgrundlos auf Kosten der Klägerin ersparter Aufwendungen.

a) Die Klägerin hat Wände, Decken, Fußleisten und Türen der Wohnung vor der Rückgabe der Wohnung neu gestrichen, wozu sie, wie auch die Beklagte (inzwischen) erkannt hat, aber nicht verpflichtet war. Die Formalklausel in § 10 Ziffer 5 des Mietvertrages ist schon deshalb nach § 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unwirksam, weil die Klausel zustandsunabhängige (starre) Renovierungsfristen von 3 und 5 Jahren bestimmt.

b) Die Beklagte hat durch die genannten Eigenleistungen der Klägerin die üblichen Kosten für eine nach 14-jährigem Mietgebrauch auszuführende malermäßige Instandsetzung von Wänden, Decken, Fußleisten und Türen erspart. Das umfasst neben den unstreitigen Materialkosten von 472,96 € mindestens weitere 500,00 € für die Arbeitsleistung. Denn auch ein Fachbetrieb benötigt für eine einwandfreie malermäßige Instandsetzung der Wände und Decken sowie Fußleisten und Türen einer 55 qm großen Zweizimmerwohnung mit Küche, Flur und Bad nach 14-jährigem Mietgebrauch mindestens einen vollen Arbeitstag. Erforderlich wären neben Vorarbeiten wie Materialtransport, Vorbehandlung der Untergründe, Abkleben der umgebenden Bauteile mindestens zwei Anstriche mit Dispersionsfarbe und das Vorstreichen und Schlusslackieren der Fußleisten und Türen, jeweils zuzüglich der einzurechnenden Trockenzeiten, außerdem das Abräumen und die Grobreinigung der Baustelle. Das Gericht schätzt die dafür einschließlich von Nebenkostenpauschalen (Anfahrt, Kleinteile usw.) und Umsatzsteuer zu zahlende übliche Vergütung aufgrund seiner auf zahlreiche gerichtskundige Malerrechnungen für gleichartige Werkleistungen gestützten Erfahrung entsprechend § 287 ZPO auf rund 1.000,00 €, jedenfalls aber nicht weniger als 500,00 € Lohn (ohne Material). 50 Stunden Arbeitsaufwand für das Verlegen von 40 m² Teppichboden mögen der Beklagten unglaublich dünken. Um das Verlegen von Teppichboden geht es im vorliegenden Fall aber ausschließlich in der Vorstellung der Beklagten. Objektiv ist ihr diesbezügliches Vorbringen deshalb unerheblich.

c) Dem Bereicherungsanspruch der Klägerin stünde § 814 BGB auch dann nicht entgegen, wenn diese Norm auf Fälle einer Bereicherung in sonstiger Weise nach § 812 Abs. 1 Satz 1 2. Fall BGB anwendbar wäre. Denn diese Norm schließt den Bereicherungsausgleich nur aus, wenn der den Bereicherungserfolg Herbeiführende positiv gewusst hat, dass er die dem Bereicherungsempfänger zufließende Vermögensmehrung bzw. Aufwendungsersparnis nicht schuldet. An einer solchen Kenntnis der Klägerin fehlte es hier. Zwar hat sie in ihrem Schreiben vom 11. Oktober 2018 eine Renovierungspflicht ausdrücklich mit der Begründung in Abrede gestellt, dass sie die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert übernommen hatte. Indes ist die Beklagte eben dieser Begründung in ihrer Antwort vom 12. Oktober 2018 entgegengetreten und hat behauptet, die Wohnung sei der Klägerin in einwandfreiem Zustand und nicht unrenoviert übergeben worden. Danach musste die Klägerin über das Nichtbestehen einer Renovierungspflicht wegen unrenovierter

Übergabe bei Mietbeginn im Zweifel sein, und die Beklagte konnte eben dies auch erkennen. Denn in Ihrem Schreiben vom 12. Oktober 2018 war sie nicht nur der Meinung der Klägerin entgegengetreten, zur Renovierung nicht verpflichtet zu sein. Vielmehr hatte sie von der Klägerin ausdrücklich die Wiederherstellung des nach ihrer Darstellung bei Übergabe vorhandenen einwandfreien (renovierten) Zustands und dazu unter anderem die Entfernung der Verschmutzungen an Wänden und Decken gefordert, womit nach Lage der Dinge nur die von der Beklagten bei der Vorbesichtigung beanstandeten dunklen Flecken gemeint sein konnten. Dunkle Flecken auf hell gestrichenen Wänden und Decken sind aber nicht anders als durch Neuanstrich zu beseitigen. Bloße Zweifel am Bestehen einer Leistungspflicht stehen einer Kenntnis der Nichtschuld im Sinne § 814 BGB nicht gleich.

d) Dass die im Rückgabeprotokoll vorformulierte Renovierungspflicht am 28. November 2018 gestrichen worden ist, ist unerheblich. Denn zu diesem Zeitpunkt hatten die Beklagten die Malerarbeiten bereits ausgeführt.

e) Der von der Klägerin erklärten Aufrechnung stünde schließlich auch die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 nicht entgegen. Denn der Schadensersatzanspruch der Beklagten in Höhe von 70,00 € und der Bereicherungsanspruch der Klägerin haben sich bereits bei Rückgabe der Wohnung am 28. November 2018 und also bei Beendigung des Mietverhältnisses aufrechenbar gegenüber gestanden, § 215 BGB.

Somit verbleibt ein von der Beklagten noch zu erfüllender Bereicherungsanspruch der Klägerin in Höhe von $(972,96 - 70 =) 902,96$ €.

3. Die Beklagte schuldet der Klägerin gemäß §§ 242, 398 BGB ferner Auskunft zu den nach § 551 Abs. 3 BGB auf die Kautions angefallenen Zinsen. Da die Beklagte die Kautions auf einem besonderen Konto anzulegen hatte, kann auch nur sie wissen oder in Erfahrung bringen, in welchem Umfang Zinsen auf die Kautions angefallen sind.

4. Der Zinsanspruch der Klägerin bezüglich der hier tenorierten Zahlungsansprüche beruht auf §§ 288 Abs. 1, 291 BGB in Verbindung mit § 261 ZPO und der am 21. Januar 2020 erfolgten Zustellung der Klageschrift an die Beklagte.

5. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.