

Amtsgericht Berlin-Köpenick

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 537, 542 BGB

- 1. Kommt es insbesondere am Morgen zu einem Kaltwasservorlauf von ca 10 Litern, bevor warmes Wasser ausfließt, liegt ein Mietmangel vor, der den Mieter zu einer Mietminderung von 10% der Grundmiete berechtigt.**
- 2. Ein solch übermäßiger Kaltwasservorlauf ist keine unerhebliche Hinderung oder Vorenthaltung des Mietgebrauchs, weshalb der Mieter zu einer fristlosen Kündigung nach BGB § 542 Abs 1 berechtigt ist.**

AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 15.11.2000, Az.: 12 C 214/00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 824,21 DM (in Worten: achthundertvierundzwanzig 21/100 Deutsche Mark) zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Auf die Widerklage werden die Kläger als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagte 41,45 DM (in Worten: einundvierzig 45/100 Deutsche Mark) nebst 4 % Zinsen seit dem 01. August 2000 zu zahlen. Die weitergehende Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Kläger tragen 3/8 die Beklagte 5/8 der Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 800,- DM abzuwenden, soweit nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet. Die Beklagte ihrerseits kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.200,- DM abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.
5. Der Beklagten wird gestattet, ihre Sicherheitsleistung auch in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unbeschränkten Bankbürgschaft einer als Steuer- und Zollbürgin zugelassenen Deutschen Großbank oder Sparkasse zu erbringen.

Tatbestand:

Die Kläger begehren die Auszahlung eines Guthabens aus einer Heizkostenabrechnung für das Jahr 1998 sowie die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten für das Jahr 1999. Die Beklagte macht widerklagend ausstehende Mietzinsen sowie eine Nachzahlung der Betriebskosten aus dem Jahre 1998 geltend.

Die Parteien sind solche eines Mietverhältnisses seit dem 01.03.1998. Die Kläger waren Mieter der Wohnung ... und die Beklagte Vermieterin. Das Mietverhältnis endete

mittlerweile, wobei das genaue Ende streitig ist, spätestens jedoch zum 31.03.2000. Mit Schreiben vom 18.02.1999 richteten die Kläger an die Beklagte eine Mängelanzeige hinsichtlich der Warmwasserbereitstellung und forderten die Beklagte unter Fristsetzung von einer Woche und Androhung einer Mietminderung von 10 % zur Beseitigung auf. Mit weiterem Schreiben vom 09.03.1999 erklärten die Kläger der Beklagten gegenüber, dass sie ab dem 01.03.1999 die Grundmiete um 10 % bis zur Mängelbeseitigung mindern werden. Die Kläger ließen darauf hin, die durch Einzugsermächtigung eingezogene Miete für den Monat März 1999 zurückbuchen und reduzierten fortan die Grundmiete um 10 %. Die Kläger zahlten daher für die Monate März bis Mai 1999 eine um je 85,33 DM reduzierte Miete und für die Monate Juni bis Dezember 1999 eine um jeweils 90,12 DM reduzierte Miete.

Mit Kündigungsschreiben vom 05.12.1999 erklärten die Kläger der Beklagten gegenüber die fristlose Kündigung der streitgegenständlichen Wohnung zum 01.01.2000 aufgrund nicht vertragsgemäßer Warmwasserbereitstellung. Die Beklagte akzeptierte das Schreiben der Kläger vom 05.12.1999 als ordentliche Kündigung und bestätigte das Ende des Mietverhältnisses zum 31.03.2000. Ab dem Januar 2000 zahlten die Kläger keinen weiteren Mietzins. Die Heizkostenabrechnung für das Jahr 1998 wies für die Kläger ein Guthaben in Höhe von 831,71 DM auf. Aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998 ergab sich ein Nachzahlungsbetrag für die Kläger in Höhe von 41,45 DM. Aufgrund der Rückbuchung der Monatsmiete für März 1999 wurde die Beklagte mit Rücklastschriftgebühren in Höhe von 7,50 DM belastet. All diese Forderungen sind zwischen den Parteien nicht ausgeglichen wurden. Die Beklagte stellte daher mit Schriftsatz vom 24.07.2000, den Klägern

zugegangen am 01.08.2000, die folgende Forderung auf:

Monat

Bezeichnung

Differenz

März 1999

Miete

- 85,33

09.03.1999

Rücklastschriftgebühr

- 7,50

April 1999

Miete

- 85,33

Mai 1999

Miete

- 85,33

Juni 1999

Miete

- 90,12

Juli 1999

Miete

- 90,12

August 1999

Miete

- 90,12

September 1999

Miete

- 90,12

Oktober 1999

Miete

- 90,12

November 1999

Miete
- 90,12
Dezember 1999
Miete
- 90,12
02.01.2000
Nachzhlg. B 98
- 41,45
Januar 2000
Miete
- 1.312,18
Februar 2000
Miete
- 1.316,32
März 2000
Miete
- 1.218,34
Summe
- 4.782,62

Die Beklagte erklärte sodann die Aufrechnung des Guthabens der Kläger aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1998 in Höhe von 831,71 DM mit den folgenden Positionen:

1. die von den Klägerin vorgenommene Mietminderung in den Monaten März bis Mai 1999:

DM 85,33 x 3 = DM 255,99

2. Rücklastschriftgebühr am 09.03.1999

DM 7,50

3. Mietminderung Juni bis November 1999:

DM 90,12 x 6 = DM 540,72

4. Mietminderung Dezember 1999, anteilig

DM 27,50

Summe:

DM 831,71

Nach Berechnung der Beklagten bliebe ihr danach eine ausstehende Forderung in Höhe von 3.950,91 DM, die sich wie folgt errechnet:

Restliche Miete Dezember 1999:

DM 62,62

Nachzahlung B 1998:

DM 41,45

Miete Januar 2000:

DM 1.312,18

Miete Februar 2000:

DM 1.316,32

Miete März 2000:

DM 1.218,34

Summe

DM 3.950,91

Die Kläger behaupten, dass es bei der Entnahme von Warmwasser zu einem Kaltwasservorlauf von 1 - 3 Minuten komme, wodurch ca. 10

Liter Kaltwasser abfließen würden bevor das warme Wasser anliege. Auf die Mängelanzeigen der Kläger sei eine Reaktion der Beklagten nicht erfolgt, insbesondere seien keine Mitarbeiter der Beklagten vor Ort gewesen, um den angezeigten Mangel zu begutachten. Eine erste Reaktion der Beklagten erfolgte erst mit Schreiben vom 28.12.1999.

Bereits mit ihrem Kündigungsschreiben vom 05.12.1999 sei die Beklagte zur Abrechnung der Kautions aufgefördert worden.

Schließlich sind die Kläger der Auffassung, die mit vorstehendem Schreiben ausgesprochene Kündigung sei als außerordentliche Kündigung zum 31.12.1999 wirksam geworden.

Die Kläger haben mit ihrer, der Beklagten am 10.07.2000 zugestellten Klageschrift unter anderem beantragt,
das Kautionskonto für den Mietvertrag mit der Mietvertragsnummer ... bezüglich des Mietobjektes ... Erdgeschoß links, abzurechnen und das sich ergebene Kautionsguthaben an die Kläger auszuzahlen,
Diesen Anspruch hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung am 09.08.2000 entsprechend vorheriger Ankündigung mit Schriftsatz vom 24.07.2000 unter Verwehrung gegen die Kosten anerkannt. Das Gericht hat darauf hin am 09.08.2000 ein Teilanerkenntnisurteil erlassen.

Die Kläger beantragen nunmehr,

1. das Guthaben aus der Heizkostenabrechnung für die vorbezeichnete Wohnung für 1998 in Höhe von 831,71 DM an sie auszuzahlen,
2. die Heiz- und Betriebskosten für das vorbezeichnete Mietverhältnis für das Jahr 1999 abzurechnen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt sie,
die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen an die Beklagte 3.950,91 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 01.08.2000 zu zahlen.

Die Kläger beantragen,
die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, infolge der Mangelanzeige der Kläger sei deren Wohnung durch Mitarbeiter der Beklagten mehrfach aufgesucht worden, wobei Mängel bei der Warmwasserbereitung nicht festgestellt worden seien. Bei einer Besichtigung der Wohnung der Kläger konnte vielmehr festgestellt werden, dass der Warmwasservorlauf in Ordnung sei und das Wasser nach maximal 10 Sekunden mit einer Temperatur von 45° C angelegen habe.

Die Beklagte ist der Auffassung, der behauptete Mangel sei, selbst wenn er vorläge unerheblich. Desweiteren sei ihnen mit dem Schreiben der Kläger vom 18.02.1999 eine zu kurze Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt worden und auch das bloße Berufen auf eine nicht vertragsgemäße Warmwasserbereitstellung im Schreiben der Kläger vom 05.12.1999 genüge den Anforderungen an eine außerordentliche Kündigung nicht.

Der von den Klägern weiter geltend gemachte Anspruch auf Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten für das Jahr 1999 sei noch nicht fällig.

Schließlich sei die nunmehr anerkannte Forderung auf Abrechnung der Kautions erstmals mit der Klageschrift erfolgt, wofür die Beklagte keine Veranlassung gegeben habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die Behauptung der Kläger, die Warmwasserbereitstellung sei mangelhaft, da es beim Aufdrehen des Warmwasserhahnes zu einem Kaltwasservorlauf von 10 Litern komme, durch

Vernehmung der Zeugen Herr und Frau ..., Frau ... und Herrn ... Das Gericht hat weiter in Form des Gegenbeweises Beweis erhoben über die Behauptung der Beklagten, bei einer Begutachtung des angezeigten Mangels sei festgestellt worden, dass das Wasser nach maximal 10 Sekunden eine Temperatur von über 45° erreicht, durch Vernehmung der Zeugen Herr ... und Frau ... Für weitere Einzelheiten wird auf den Beweisbeschluss vom 06.09.2000, Bl. 45 d.A. verwiesen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Verhandlungsniederschrift vom 25.10.2000 (Bl. 50 ff. d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Klageantrag zu 1. ist in Höhe von 824,21 DM begründet, im übrigen ist die zulässige Klage unbegründet. Die Widerklage ist in Höhe von 41,45 DM begründet und hat im übrigen keinen Erfolg.

1. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch in Höhe von 824,21 DM aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1998 für die streitgegenständliche Wohnung gem. § 535 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag vom 23.02.1998.

Das Guthaben der Kläger aus der Heizkostenabrechnung 1998 in Höhe von 831,71 DM ist unstreitig. Die Beklagte rechnet gem. §§ 387 ff. BGB in Höhe von 7,50 DM wirksam auf. Hierbei handelt es sich um die von der Beklagten getragene Rücklastgebühr, da die Kläger die im Rahmen des Lastschrifteinzuges abgebuchte Miete für den Monat März 1999 zurückbuchten. Die Beklagte war berechtigt die volle Miete für den Monat März 1999 zunächst am 02.03.1999 einzuziehen, da der Widerruf der Einzugsermächtigung durch die Kläger erst mit Schreiben vom 09.03.1999 erfolgte und auch erst mit diesem Schreiben eine Minderung der Miete erklärt wurde.

Die weitergehenden Forderungen mit denen die Beklagte gegenüber dem Guthaben aus der Heizkostenabrechnung 1998 aufrechnet, bestehen nicht. Die Beklagte hat keinen Anspruch auf Zahlung des ausstehenden Mietzinses für die Monate März bis Dezember 1999, da die Kläger in Höhe der einbehaltenen Miete, den Mietzins gem. § 537 BGB wirksam mindern konnten. In der Wohnung der Kläger kam es, wenn längere Zeit kein Warmwasser abgenommen wurde – insbesondere am Morgen – zu einem Kaltwasservorlauf von ca. 10 Litern, bevor warmes Wasser anlag. Dies steht zur Überzeugung des Gerichts nach der durchgeführten Beweisaufnahme fest. Sowohl das Ehepaar ... als auch das Ehepaar ... haben bei ihrer Vernehmung übereinstimmend ausgesagt, dass bis zur Warmwasserbereitstellung eine ungewöhnlich lange Zeit verstreicht, in der in etwa 5 - 10 Liter Kaltwasser ablaufen. Lediglich die Schätzung des Zeugen ... belief sich hinsichtlich der abgelaufenen Wassermenge auf 5 - 7,5 Litern, während die Zeugen ... und Frau ... einen Kaltwasservorlauf von ca. 10 Litern schätzten. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Aussage der Zeugin ..., da sich ihre Schätzung auf begründete Tatsachen zurückführen lässt. So hat sie entsprechend der Gepflogenheiten der Kläger bei einem Duschbad am Morgen einen bereitstehenden 10 Liter Eimer Wasser benutzt um das vorlaufende Kaltwasser aufzufangen, damit dieses für andere Zwecke verwendet werden kann. Hierbei stellte sie fest, dass der 10 Liter Eimer randvoll mit Wasser gelaufen war, bevor warmes Wasser anlag. An der Richtigkeit dieser Aussage bestehen für das Gericht keine Bedenken, insbesondere da sie auch in den Zeugenaussagen des Ehepaars ... sowie des Herrn ... ihre Bestätigung findet. Obwohl den anderen Aussagen eher subjektives Empfinden als objektive Tatsachen zugrunde liegen, ist doch allen ein ungewöhnlich langer und übermäßiger Kaltwasservorlauf aufgefallen.

Auch die gegenbeweislich gehörten Zeugen Herr ... und Frau ... entkräften diese Aussagen nicht. Die Zeugen ... und ... konnten den Beweis für die Behauptung der Beklagten, dass eine Überprüfung ergeben habe, dass in der Wohnung der Kläger die Warmwasserbereitstellung nach maximal 10 Sekunden gewährleistet sei, nicht führen. Vielmehr ergab die Beweisaufnahme, dass die Mitarbeiter der Beklagten zu keiner Zeit in der Wohnung der Kläger eine Überprüfung vorgenommen haben. Nicht ausgeschlossen sei zwar, dass eine Überprüfung und Regulierung für die Wohnung der Kläger im Keller des Hauses stattgefunden habe, eine Überprüfung in der Wohnung der Kläger wurde jedoch zu keiner Zeit durchgeführt. Darüber hinaus sagte der Zeuge ... aus, dass es im Haus der Kläger aufgrund des ständigen Zuzugs weiterer Mieter und der damit erforderlichen Regulierungen im Wasserkreislauf sowie aufgrund von unbefugten Manipulationen häufiger zu Problemen mit dem Wasservorlauf kam. Nachregulierungen wurden erforderlich, da ein normgemäßer Kaltwasservorlauf nicht länger als 10 Sekunden dauern dürfte wobei höchstens 5 Liter Kaltwasser vorlaufen dürfen.

In dem von den Klägern festgestellten übermäßigen Kaltwasservorlauf ist mithin ein Fehler im Sinne des § 537 Abs. 1 BGB zu sehen, da hierin eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich geschuldeten, nämlich dem normgemäßen Zustand liegt. Es handelt sich hierbei auch nicht um einen nur unerheblichen Mietmangel gem. § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Systematik des § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB ist dahin zu verstehen, dass grundsätzlich von der Erheblichkeit der Störungen auszugehen ist und diese nur ausnahmsweise – wenn es sich um marginale Mängel hat – unerheblich sind, was vom Vermieter zu beweisen ist (Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV, Rn. 460; BGH, LM, BGB, § 537 Nr. 22). Eine Unerheblichkeit des Mangels ist vorliegend schon deshalb nicht anzunehmen, da der Fehler des übermäßigen Kaltwasservorlaufs den Mieter in zweifacher Hinsicht belastet, nämlich zum einen durch die Minderung der Tauglichkeit bei der Warmwasserversorgung und zum anderen durch die zusätzlichen Kosten für den übermäßigen Kaltwasservorlauf. Insbesondere dadurch, dass die Mieter neben den Einschränkungen des Mietgebrauchs auch noch mit Mehrkosten für den Wasserverbrauch belastet werden ist auch die von den Kläger vorgenommene Minderung in Höhe von 10 % der Grundmiete gem. § 537 Abs. 1 BGB angemessen.

2. Im übrigen war die Klage zurückzuweisen. Die Kläger haben 10 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten für das Jahr 1999. Zwar erhält der Vermieter mit den Vorauszahlungen einen Vorschuss auf die endgültigen Kosten und es entspricht Treu- und Glauben, dass die vorläufigen Zahlungen sobald wie möglich mit dem endgültigen Betrag abgeglichen werden. Dies verpflichtet den Vermieter jedoch nur insoweit, dass er abrechnen muß, sobald ihm dies möglich und unter Berücksichtigung einer angemessenen Bearbeitungszeit zumutbar ist (OLG München, ZMR 1997, 233, 234). Eine generelle Regelfrist zur Abrechnung gibt es hierbei nicht. Anhaltspunkt könnte hier lediglich der § 20 Abs. 3 Satz 4 Neubaumietenverordnung 1970 sein, der eine Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorschreibt. Wenn man diese Frist vorliegend zugrunde legt besteht ein Anspruch auf Abrechnung zur Zeit noch nicht, insbesondere, da die Beklagte auch in der Vergangenheit regelmäßig die Abrechnung zum Ablauf des Folgejahres also innerhalb der 12-Monats-Frist erstellt und Anzeichen dafür, dass diese Frist für die Abrechnung 1999 nicht eingehalten wird, nicht erkennbar sind.

3. Die Widerklage war bis auf die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 1998 in Höhe von 41,45 DM zurückzuweisen. Der Anspruch der Beklagten aus der Betriebskostenabrechnung 1998 besteht gemäß § 535 BGB in Verbindung mit den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag. Darüber hinaus macht die Beklagte mit der Widerklage restliche Mietzinsen für den Monat Dezember 1999 sowie die Gesamtmieten für die Monate Januar bis März 2000 geltend. Ein Anspruch auf den

Restmietzins für Dezember 1999 besteht aus vorstehenden Gründen wegen der gerechtfertigten Minderung bereits nicht. Auch die Miete für die Monate Januar bis März 2000 kann die Beklagte von den Kläger nicht verlangen, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien zum 31.12.1999 endete. Die Kläger haben mit Schreiben vom 05.12.1999 wirksam gem. § 542 BGB das Mietverhältnis mit der Beklagten zum 31.12.1999 fristlos gekündigt. Das Sonderkündigungsrecht besteht immer dann, wenn der Vermieter seiner Verpflichtung zur Überlassung der Mietsache zum vertragsmäßigen Gebrauch nicht nachkommt, wenn also in Folge eines Sachmangels der vertragsmäßige Gebrauch nicht möglich ist. In einem nachträglich auftretenden Mangel ist daher eine Gebrauchsentziehung gem. § 542 Abs. 1 Satz 1 BGB zu sehen ist. Ein solcher nachträglich auftretender Mangel ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen in dem übermäßigen Kaltwasservorlauf zu sehen. Mit Schreiben vom 18.02.1999 haben die Kläger der Beklagten auch gem. § 542 Abs. 1 Satz 2 BGB eine angemessene Frist zur Beseitigung der Beeinträchtigung des vertragsmäßigen Gebrauchs gesetzt. Die Länge der Frist hängt davon ab, innerhalb welchen Zeitraumes dem Vermieter die Beseitigung der Mängel zugemutet werden kann. Selbst wenn die vom Mieter gesetzte Frist zu kurz bemessen ist, so tritt an die Stelle dieser Frist die angemessene Frist (LG Berlin, GE 1986, 37). Eine zu kurze Frist macht die Ankündigung jedenfalls nicht unwirksam (OLG Hamm NJW RR. 1991, 1035). Die Beklagte ist auf die Mängelanzeige und Beseitigungsaufforderung, wie die Beweisaufnahme gezeigt hat, jedenfalls in der Wohnung der Klägerin nicht tätig geworden und hat die gesetzte Frist fruchtlos verstreichen lassen. Der außerordentlichen Kündigung steht auch nicht § 542 Abs. 2 BGB entgegen, da die Unerheblichkeit wie die "unerhebliche Minderung der Tauglichkeit" in § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB dahin zu bewerten ist, dass sie ein weniger gegenüber einer gewöhnlichen Hinderung oder Vorenthaltung ist (Sternel, Mietrecht, 3. Aufl. Rn. IV, 460). Unerheblich ist eine Hinderung oder Vorenthaltung daher nur dann, wenn sie auch keine Minderung rechtfertigen würde, also unter der Bagatellgrenze von 5 % liegt (Kinne, Mängel in Mieträumen, 2. Aufl., Rn. 196). Eine nur unerhebliche Vorenthaltung liegt entsprechend vorstehende Ausführungen nicht vor. Die Kündigungserklärung genügte den allgemeinen Voraussetzungen und hält die Schriftform gem. § 564a Abs. 1 BGB ein. Auch ist die Berufung auf die nicht vertragsgemäße Warmwasserbereitstellung durch den Verweis auf das Schreiben vom 18.02.1999, in welchem der Mangel hinreichend erörtert wird, ausreichend.

Der Zinsanspruch ist gerechtfertigt aus §§ 284 Abs. 1, Satz 2, 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 93 ZPO.

Hinsichtlich des Teilanerkennnisses haben die Kläger die Kosten aufgrund des sofortigen Anerkenntnisses der Beklagten in der ersten mündlichen Verhandlung zu tragen. Die Beklagte hat keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben. In der Kündigung ist noch keine Aufforderung zur Abrechnung der Kautions zu sehen. Zu diesem Zeitpunkt war ein solcher Anspruch noch nicht fällig, da das Mietverhältnis noch bestand. Der Anspruch auf Rückgewähr der Kautions entsteht im Moment der Übergabe an den Vermieter und ist aufschiebend bedingt dadurch, dass dem Vermieter keine berechtigten Ansprüche aus dem Mietverhältnis erwachsen. Der Vermieter kann mit eigenen Ansprüchen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kautions aufrechnen, wozu ihm eine angemessene Überlegungsfrist eingeräumt wird. Die Dauer dieser Überlegungsfrist ist höchst streitig, als Grundregel kann ein Zeitraum von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses angenommen werden (LG Berlin, ZK 64, GE 1997, 1475; LG Berlin, ZK 67 GE 1998, 183; LG Berlin, ZK 62 GE 1999, 451). Legt man dies zugrunde, wäre die Überlegungsfrist am 30.06.2000 abgelaufen, wobei den Klägern bekannt war, dass die Beklagte von einer Beendigung des Mietverhältnisses erst zum 31.03.2000 ausging und gerade hinsichtlich daraus resultierender Ansprüche eine entsprechende Frist zur Abrechnung der Kautions benötigte. Die Kläger haben die

am 10.07.2000 rechtshängig gewordene Klage bereits am 24.05.2000 bei Gericht eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt war die Abrechnung der Kautions noch nicht fällig. Die Beklagte wurde außergerichtlich durch die Kläger auch nicht aufgefordert eine fällige Abrechnung der Kautions vorzunehmen und die Beklagte hat unmittelbar nach Fälligkeit und Klagezustellung ihr Anerkenntnis für den frühen ersten Termin angekündigt und dort erklärt.

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