

# Amtsgericht Ludwigsburg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 280, 535 BGB

- 1. Wird nach Beendigung eines Mietverhältnisses der Wohnungs-Zentralschlüssel nicht an den Vermieter zurückgegeben, so kann dieser nur dann einen Schadensersatzanspruch für den Austausch aller Schlösser geltend machen, wenn die Schlösser wegen der Gefahr des Missbrauchs mit dem nicht zurückgegebenen Schlüssel tatsächlich ausgetauscht werden.**
- 2. Bei einem verlorenen Schlüssel und der damit einhergehenden Befürchtung, dass mit dem verloren gegangenen Schlüssel Missbrauch betrieben werden könne, erleidet die Mietsache keine Wertminderung, sodass bei dem Austausch der Schließanlage nicht auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages durch abstrakte Schadensberechnung Schadensersatz gewährt werden kann.**

AG Ludwigsburg, Urteil vom 13.04.2010, Az.: 8 C 3212/09

### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.847,99 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 10.12.2009 sowie vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 229,55 EUR zu zahlen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 2.868,32 EUR

### **Tatbestand:**

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Rückzahlung einer Mietkaution sowie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten.

Die Klägerin mietete mit Mietvertrag vom 28.04.2008 von der Beklagten und Frau ... eine Wohnung im Anwesen ... in ... an. Bei Beginn des Mietverhältnisses zahlte die Klägerin eine Mietkaution in Höhe von 1.800,00 EUR. Das Mietverhältnis endete zum 21.03.2009. Trotz der Regelung in § 20 des Mietvertrages und entsprechenden Aufforderungen durch die Klägerin erfolgte weder eine Kautionsabrechnung noch eine Kautionsrückzahlung. Auch anwaltliche Aufforderungen, für die vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten geltend gemacht werden, blieben ohne Erfolg. Nebst Zinsen bis 30.11.2009 beläuft sich das Kautionsguthaben auf 1.847,99 EUR.

Die Beklagte rechnete gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch mit die Klageforderung übersteigenden Schadensersatzansprüchen aus dem Mietverhältnis sowie einem Anspruch auf eine Betriebskostennachzahlung betreffend das Jahr 2008 in der in der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2010 (Bl. 42 d. A.) dargelegten Reihenfolge auf.

Ausweislich des Übergabeprotokolls vom 21.03.2009 waren verschiedene Mängel der Mietsache vorhanden und es wurde ein Zentralschlüssel von der Klägerin nicht zurückgegeben (Bl. 28 d. A.). Mit Schreiben vom 20.06.2009 (Bl. 40 d. A.) wurde die Klägerin von den Vermieterinnen zur Rückgabe des Zentralschlüssels und zur Behebung eines Teils der bei der Übergabe festgestellten Mängel aufgefordert. Mit Schreiben vom 27.06.2009 (Bl. 37-38 d. A.) wurde die Klägerin unter Vorlage einer Nebenkostenabrechnung betreffend den Zeitraum 17.07.2008 bis 31.12.2008 zu einer Nebenkostennachzahlung von 550,23 EUR aufgefordert.

Die Klägerin trägt vor,

die zur Aufrechnung gestellten Forderungen stehen beiden Vermieterinnen gemeinschaftlich zu und befinden sich demzufolge nicht in dem für eine Aufrechnung erforderlichen Gegenseitigkeitsverhältnis. Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Schließanlage scheitert bereits daran, dass zum einen der Austausch der Schließanlage nicht erfolgt sei und zum anderen der nicht an die Vermieterinnen zurückgegebene Schlüssel beschädigt gewesen und entsorgt worden sei, sodass ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen sei. Die im Übergabeprotokoll festgehaltenen Beschädigungen der Balkontüre, des Laminatbodens und der Gegensprechanlage habe sie nicht bzw. betreffend den Laminatboden nur teilweise verursacht. Die zur Schadensbehebung angesetzten Beträge seien weder nachvollziehbar noch ortsüblich und angemessen. Der sich aus der Nebenkostenabrechnung 2008 ergebende Nachzahlungsbetrag sei nicht fällig. Die Kosten für Heizung und Warmwasser seien nicht nachprüfbar, da die behaupteten Kosten nicht spezifiziert wurden. Im Übrigen sei der Nutzungszeitraum nicht korrekt angegeben, teilweise seien keine Gesamtkosten ausgewiesen und teilweise nicht umlagefähige Kosten in Ansatz gebracht. Im Übrigen seien die Gegenforderungen, mit denen aufgerechnet werde, auch verjährt.

Die Klägerin beantragte in dem Termin zur mündlichen Verhandlung am 16.03.2010, zu dem von Beklagtenseite niemand erschienen war,

eine Entscheidung nach Lage der Akten, hilfsweise den Erlass eines Versäumnisurteils.

In der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2010 hatten die Parteien folgende Anträge gestellt,

die Klägerin beantragte,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.847,99 EUR zuzüglich 5 Prozentzinspunkte über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 229,55 EUR zu zahlen.

Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor,

die Klägerin sei zum Ersatz der sich aus dem Angebot der Firma ... vom 20.05.2009 ergebenden Kosten für den Austausch von 27 Schlössern verpflichtet, da dies zur Wiederherstellung der Sicherheit im Mietobjekt erforderlich sei. Die Klägerin sei auch zum Ersatz der geltend gemachten Kosten für die Reparatur der Balkontüre und des Laminatbodens und der Kosten für den Ersatz der Gegensprechanlage verpflichtet, wobei sämtliche Beträge sowohl ortsüblich als auch angemessen seien. Des Weiteren sei die Klägerin zur Begleichung des sich aus der Nebenkostenabrechnung vom 27.06.2009 ergebenden Nachzahlungsbetrages verpflichtet.

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

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist auch begründet.

I. Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Rückzahlung der Kaution nebst aufgelaufener Zinsen, die sich unstreitig auf einen Betrag von 1.847,99 EUR beläuft. Dem Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte steht auch nicht entgegen, dass es eine weitere Vermieterin gibt, da die Vermieter für die Rückzahlung der Kaution gesamtschuldnerisch haften (Palandt, 69. Aufl., Überblick v. § 420, Randnr. 12).

1. Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist auch nicht gem. § 389 BGB durch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit Gegenforderungen erloschen.

a) Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung scheidet jedoch nicht schon daran, dass die zur Aufrechnung gestellten Forderungen sich nicht in dem nach § 387 BGB geforderten Gegenseitigkeitsverhältnis befinden, sondern weil die Beklagtenseite nicht schlüssig dargelegt hat, dass die Aufrechnung auch namens und in Vollmacht der weiteren Vermieterin Frau ... erklärt wurde.

Der Klägerseite ist jedoch insoweit zuzustimmen, dass grundsätzlich das für eine Aufrechnung erforderliche Gegenseitigkeitsverhältnis fehlt, wenn es – wie im vorliegenden Fall – mehrere Vermieter gibt, weil diese nicht Gesamtgläubiger, sondern Mitgläubiger einer Forderung gegen den Mieter sind, was bedeutet, dass das Forderungsrecht zwar jedem Mitgläubiger zusteht, jedoch auf Leistung an alle Mitgläubiger geht (Palandt, 69. Auflage, § 432 Randnr. 2, § 535, Randnr. 6). In vorliegendem Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass beide Mitgläubiger für die Klageforderung gesamtschuldnerisch haften, sodass durch die Aufrechnung mit einer beiden Gesamtschuldnern als Mitgläubiger zustehenden Forderung das Leistungsinteresse beider Mitgläubiger befriedigt ist. Nach Auffassung des Gerichts liegt in dieser Konstellation das für eine Aufrechnung erforderliche Gegenseitigkeitsverhältnis vor. Die Ausübung von Gestaltungsrechten richtet sich jedoch nach dem zwischen den Gläubigern bestehenden Rechtsverhältnis und zwar nach den Vorschriften über Verfügungen, somit nach § 747 ZPO (Palandt, 69. Auflage, § 432, Randnr. 2, § 535, Randnr. 6). Gem. § 747 BGB sind nur alle Teilhaber gemeinschaftlich über einen gemeinschaftlichen Gegenstand verfügungsberechtigt, worunter auch die Aufrechnung mit einer gemeinschaftlichen Forderung fällt. Handeln einzelne Teilhaber für alle, ist Vollmacht oder Genehmigung, bei Handeln im eigenen Namen Zustimmung erforderlich (Palandt, 69. Auflage, § 747 Randnr. 34). Die Aufrechnungserklärung wurde vom Beklagtenvertreter ausdrücklich namens und mit Vollmacht der Mandantinnen erklärt, wobei nicht dargelegt wurde, um welche Mandantinnen es sich handelt, nachdem sich die Klage nur gegen die Vermieterin ... richtet und der Beklagtenvertreter ausweislich des Schriftsatzes vom 08.01.2010 das Mandat von Frau ... erhalten hat.

b) Die zur Aufrechnung gestellten Forderungen bringen die Klageforderung aber auch aus weiteren Gründen nicht zum Erlöschen.

aa)

Ein Anspruch gegen die Klägerin gem. § 280 auf Ersatz der Kosten für den Austausch von 27 Schlössern, welcher unter Ansatz der Nettokosten aus einem gegenüber der ... GmbH erstellten Angebot mit 1.985,75 EUR beziffert wurde, käme nur dann in Betracht, wenn die Schlösser wegen der Gefahr des Mißbrauchs mit dem nicht zurückgegebenen Schlüssel tatsächlich ausgetauscht worden wären und die Beklagte mit entsprechenden Kosten belastet worden wäre. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass bei unterlassenen Schönheitsreparaturen oder anderen Substanzverletzungen an der Mietsache die Mietsache eine Wertminderung erleidet, die zu ersetzen ist, auch wenn der Vermieter den Gegenstand nicht repariert oder ersetzt, sodass in diesen Fällen auf Grundlage eines Kostenvoranschlages durch abstrakte Schadensberechnung Schadensersatz gewährt werden kann. Bei einem verlorenen Schlüssel und der damit einhergehenden Befürchtung, dass mit dem verloren gegangenen Schlüssel Missbrauch betrieben werden könne, erleidet die Mietsache keine Wertminderung, sodass bei dem Austausch der Schließanlage nicht auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages durch abstrakte Schadensberechnung Schadensersatz gewährt werden kann (Schmidt/Futterer, 8. Aufl., § 535, Randnr. 440; Amtsgericht Rheinbach, NZM 2005, 822). Die Beklagtenseite hat zwar mit Schriftsatz vom 18.01.2010 und in der mündlichen Verhandlung vom 19.01.2010 vorgetragen, dass die entsprechenden Arbeiten bereits beauftragt seien und der Einbau in 14 Tagen abgeschlossen sei, was von Klägerseite bestritten wurde. Innerhalb des der Beklagtenseite eingeräumten Schriftsatzrechtes verbunden mit der Möglichkeit der Vorlage eines Nachweises über den Austausch der Schließanlage hat die Beklagte keinen weiteren Vortrag gehalten, sodass sie nicht den ihr obliegenden Beweis erbracht hat, dass die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wurde und die Beklagte mit den entsprechenden Kosten belastet wurde. Im Übrigen ergibt sich auch aus der nach Schluss der mündlichen Verhandlung vorgelegten Rechnung vom 10.03.2010 nicht, dass die Beklagte mit entsprechenden Kosten belastet wurde, zumal die Rechnung wie schon der Kostenvoranschlag an die ... GmbH Maklerbüro gerichtet ist.

Des Weiteren wäre ein etwaiger Schadensersatzanspruch auch verjährt. Eine Aufrechnung mit einer verjährten Forderung wäre nur dann möglich, wenn sich die Forderungen in unverjährter Zeit aufrechenbar gegenübergestanden hätten, §§ 387, 215 BGB. Da den Vermietern aber erst nach dem Austausch der Schließanlage ein Schadensersatzanspruch zusteht und der Austausch unstreitig nicht innerhalb der Frist des § 548 I BGB erfolgt ist, standen sich die Forderungen in unverjährter Zeit nicht aufrechenbar gegenüber.

bb)

Ein Anspruch der Vermieter gegen die Klägerin gem. § 280 BGB auf Ersatz der Kosten für die Instandsetzung der Balkontüre, der Gegenansprechanlage sowie des Laminatbodens (größere Macke im Flur vor der Küchentüre), kommt auch deshalb nicht in Betracht, weil die Beklagte weder dargelegt noch unter Beweis gestellt hat, dass die Beschädigungen von der Klägerin verursacht wurden. Soweit die Beklagte vorträgt, dass die Klägerin zur Beseitigung der Vorschäden der Vormieter verpflichtet sei, da zwischen allen Beteiligten vereinbart worden sei, dass die Klägerin die Reinigungs- und Schadensbeseitigungsarbeiten der Vormieter beseitigt, ist dieses Vorbringen nicht verständlich. Allenfalls soweit die Klägerin eingeräumt hat, eine der Macken im Laminatboden verursacht zu haben, käme ein Schadensersatzanspruch in Betracht, welcher jedoch gem. § 548 I BGB verjährt wäre. Eine Aufrechnung mit verjährten Forderungen wäre nur dann möglich, wenn sich die Forderungen in unverjährter Zeit aufrechenbar gegenübergestanden hätten. In vorliegendem Fall ist es jedoch so, dass die

Klägerin in unverjährter Zeit mit Schreiben der Vermieter vom 20.06.2009 lediglich zur Behebung der Laminatbeschädigung aufgefordert worden war. Ein Schadensersatzanspruch, welcher den Vermietern zwar zugestanden hätte, wurde gerade nicht geltend gemacht, sondern die Vermieter haben sich dafür entschieden, von der Klägerin Naturalrestitution verlangt. Demzufolge standen sich die Forderungen mangels Gleichartigkeit in unverjährter Zeit nicht aufrechenbar gegenüber.

cc)

Der Anspruch auf die geltend gemachte Nebenkostennachzahlung 2008 aus der Nebenkostenabrechnung vom 27.06.2009 ist nicht nachprüfbar und damit derzeit nicht zur Zahlung fällig, da die behaupteten Kosten für Heizung und Warmwasser nicht spezifiziert wurden, sondern bei diesen Positionen lediglich Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser angegeben wurden. Die Abrechnung entspricht nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Rechnet man diese Position aus der Nebenkostenabrechnung heraus und berücksichtigt man die von der Klägerin geleisteten Vorauszahlungen, so ist derzeit kein Nachzahlungsanspruch zur Zahlung fällig.

II. Der nach Schluss der mündlichen Verhandlung bei Gericht eingegangene Schriftsatz gab, auch im Hinblick auf die in diesem Schriftsatz erhobene Widerklage, keinen Anlass zur Wiedereröffnung des Verfahrens gem. § 156 ZPO. Die nach Schluss der mündlichen Verhandlung erhobene Widerklage ist unzulässig. Eine Wiedereröffnung des Verfahrens, um die Widerklage als unzulässig abzuweisen, kam nicht in Betracht (Zöller, 28. Aufl., § 296, Randnr. 2 a; BGH NJW-RR 1992, 1085, BGH NJW 2000, 2512).

III. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB.

Der Anspruch auf die vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten, die auch der Höhe nach nicht zu beanstanden sind, ergibt sich aus § 286 BGB.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

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

V. Der Streitwert war auf 2.868,32 EUR festzusetzen. Bei der Aufrechnung mit dem Schadensersatzanspruch betreffend den Austausch der Schließanlage handelt es sich um eine Primäraufrechnung, die bis zur Höhe der Klageforderung zu berücksichtigen war. Die Primäraufrechnung in Höhe von 1.847,99 EUR ist nicht streitwerterhöhend. Im Übrigen handelt es sich um hilfsweise zur Aufrechnung gestellte, von der Klägerin bestrittene Forderungen. Da über diese Forderungen (Balkontüre: 100,00 EUR, Gegensprechanlage: 226,10 EUR, Laminatboden: 144,00 EUR, Nebenkostennachzahlung: 550,23 EUR) eine Entscheidung ergangen ist, erhöht sich insoweit der Streitwert (Zöller, 28. Aufl., § 3 Randnr. 16 "Aufrechnung").