

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

36 C 36/14



Verkündet am 30.07.2014
van Os
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Amtsgesicht Kleve

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1. des Herrn ...
2. der Frau ...

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

gegen

Herrn ...

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

hat das Amtsgesicht Kleve
auf die mündliche Verhandlung vom 24.07.2014
durch die Richterin Dr. Keller
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger einen Betrag von 724,50 Euro
nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
dem 16.07.2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

- 2 -

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Rückzahlung von Kautions.

Die Tochter der Kläger und ihr Ehemann waren bis zum 01.08.2013 Mieter der Wohnung ~~Hegestraße~~ 11 in Kleve. Der Beklagte war der Vermieter. Im Rahmen der Wohnungsübergabe wurde kein Mängelprotokoll erstellt.

Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde an den Beklagten eine Kautions von 1.600,00 Euro gezahlt.

Für die Geltendmachung der Kautionsrückzahlung legten die Kläger mit Schriftsatz vom 03.07.2014 eine entsprechende undatierte Abtretungserklärung vor.

Am 10.02.2014 überwies der Beklagte einen Kautionsbetrag von 893,87 Euro inklusive 18,37 Euro Zinsen. Den Rest behielt er wegen angeblicher Fenster- und Türreparaturen und Nebenkostennachforderungen ein (Übersicht Bl. 48 GA). Mit der Klage begehren die Kläger die Rückzahlung des Fehlbetrages.

Die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 übermittelte der Beklagte am 17.02.2014. Die Nachzahlungsbeträge in Höhe von 94,92 Euro für 2012 bzw. 724,50 Euro für 2013 (Bl. 48 GA) brachte er von der Kautionssumme in Abzug. Prüfbare Unterlagen übermittelte er erst später an die Kläger.

Für die Zahlung der begehrten Reparaturbeträge setzte der Beklagte keine Frist und forderte die Tochter der Klägerin auch nicht zur Mangelbeseitigung auf.

Die Kläger sind der Ansicht, dass die Nachforderung für das Jahr 2012 verfristet sei, die für das Jahr 2013 fehlerhaft, weil die Aufteilung nicht korrekt erfolgt sei und trotz des Auszugs im August Nebenkosten teilweise für das ganze Jahr verlangt worden seien.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an sie einen Betrag von 724,50 Euro nebst 5 %-Punkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

- 3 -

Der Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er bestreitet die Aktivlegitimation der Kläger für den Kautionsrückzahlungsanspruch, auch trotz der vorgelegten Abtretungserklärung.

Zudem hat er die Aufrechnung mit den Nebenkostennachforderungen für die Jahre 2012 und 2013 sowie Reparaturrechnungen von insgesamt 398,49 Euro erklärt. Hierzu behauptet er, dass die Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache erforderlich geworden seien. Er behauptet, bei Rückgabe der Mietsache hätten die Tochter der Kläger und ihr Ehemann eine Schadensbeseitigung ausdrücklich verweigert, weswegen eine Fristsetzung entbehrlich geworden wäre

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die gegenseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist im Wesentlichen begründet.

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 724,50 Euro aus §§ 551, 812 Abs. 1 Satz 2 1. Alt. BGB.

1.

Der Beklagte war nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf eines Prüfungszeitraums verpflichtet, den Klägern den vollen Kautionsbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

a)

Auch sind die Kläger nach Vorlage der Abtretungserklärung für den Rückzahlungsanspruch aktivlegitimiert. Die fehlende Datumsangabe ist für den Hauptanspruch unbeachtlich. Es reicht, wenn die Aktivlegitimation zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung – wie hier – vorgelegt wird.

b)

Die Kautionszahlung war zudem zur Rückzahlung fällig. Ohne eine entsprechende vertragliche Regelung kann der Mieter nicht automatisch mit Mietvertragsende die Rückgabe der Mietkaution vom Vermieter verlangen. Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe der Mietsicherheit, insbesondere auf Rückzahlung der Kautionszahlung, entsteht zwar bereits mit Vertragsschluss. Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Anspruch jedoch aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Mietvertrags und

- 4 -

Rückgabe der Mietsache. Der Anspruch wird aber noch nicht automatisch bei Mietvertragsende fällig; er ist lediglich erfüllbar. Voraussetzung für die Fälligkeit des Anspruchs ist, dass eine dem Vermieter zuzubilligende Überlegungs- und Abrechnungsfrist abgelaufen ist (Ehlert, in Beck'scher Online Kommentar, BGB, § 551, Rdnr. 34, Stand: 01.05.2014). Diese war zum Zeitpunkt der Klageerhebung nach Auszug im August 2013 und Zusendung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 jedenfalls verstrichen.

c)

Der Anspruch der Kläger ist nicht durch Aufrechnung seitens des Beklagten erloschen, § 389 BGB. Ein aufrechenbarer Anspruch stand dem Beklagten nicht zu.

Ein aufrechenbarer Anspruch folgt zunächst nicht aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 in Höhe von 94,92 Euro, die der Beklagte unstreitig erst im Februar 2013 übersandt hat. Die Geltendmachung einer Nachzahlung war somit nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB verspätet. Der Vermieter kann in diesem Fall auch nicht mit einer Nachzahlung gegenüber Ansprüchen des Mieters aufrechnen (Weidenkaff, in Palandt, BGB, 73. Aufl. 2014, § 556, Rdnr. 12 m. w. N.). § 215 BGB ist auf die Ausschlussfrist nicht anwendbar.

d)

Ein aufrechenbarer Anspruch resultiert nach nicht aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 231,09 Euro. Zwar hat der Beklagte diese Abrechnung fristgerecht eingereicht, die Kläger bzw. deren Tochter hat jedoch innerhalb der Ausschlussfrist berechnete Einwände gegen die Abrechnung erhoben.

Die übersandte Aufstellung genügt nicht den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung nach § 556 BGB. Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, wenn sie fünf Voraussetzungen erfüllt. Sie muss enthalten:

- - die Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- - die Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,
- - die Berechnung des Anteils des Mieters,
- - den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters
- - die gedankliche und rechnerische Verständlichkeit.

Zieht sich der Fehler durch alle Positionen, ist die Abrechnung ohne weiteres insgesamt formell unzureichend (Langenberg, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 556 BGB, Rdnr. 333).

- 5 -

Die Tochter der Kläger ist unstreitig während der Abrechnungsperiode ausgezogen. Gleichwohl werden in der Abrechnung die Kosten für das gesamte Jahr abgerechnet. Dies gilt zwar nicht für die Kosten der Gebäudeversicherung, hier fehlt es allerdings an einem entsprechenden Nachweis. „Bei einem Mieterwechsel innerhalb der Abrechnungsperiode muss die Abrechnung erkennen lassen, in welcher Weise Vor- und Nachmieter belastet werden. Dazu ist es notwendig, den Gesamtbetrag der Betriebskosten anzugeben, teilt der Vermieter jeweils nur den schon auf die verbliebene Mietzeit im Abrechnungszeitraum umgerechneten Betrag mit, ist die Abrechnung bereits formell unwirksam. Üblich ist die Verteilung nach den Zeiteinheiten der Nutzung.“ (Langenberg, in Schmidt-Futterer, a. a. O., Rdnr. 362). Weil vorliegend keine zeitanteilige Aufteilung vorgenommen wurde, ist die Abrechnung formell fehlerhaft und kann eine aufrechenbare Gegenforderung des Beklagten nicht begründen.

e)

Ein aufrechenbarer Gegenanspruch resultiert auch nicht auf den geltend gemachten Schadensersatzbeträgen für die Reparaturen an Fenster und Türen.

Für einen Schadensersatzanspruch, der nach § 281 BGB auf Geld und nicht lediglich Naturalrestitution lautet, ist erforderlich, dass der Beklagte den Mietern zur Vornahme der entsprechenden Handlung eine Frist gesetzt hat. Dies hat der Beklagte unstreitig nicht getan.

Auch haben die Kläger bzw. deren Tochter die Vornahme der Handlung nicht ernsthaft und endgültig verweigert, weswegen nach § 281 Abs. 2 BGB eine Fristsetzung entbehrlich gewesen wäre. Der angebotene Zeugenbeweis durch Vernehmung des Zeugen Rechtsanwalt Frantz ist nicht zu erheben. Insoweit ist nicht ersichtlich, inwiefern der Zeuge etwas dazu sagen könnte, dass die Mieter eine Schadensbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert haben sollen. Ein Mängelprotokoll wurde bei der Wohnungsübergabe nicht erstellt, auch wurden gegenüber den ehemaligen Mieter zuvor keine Ansprüche geltend gemacht. „An das Vorliegen einer endgültigen Erfüllungsverweigerung sind im Hinblick auf den Zweck der Fristsetzung strenge Anforderungen zu stellen. Der Schuldner muss die Erfüllung des Vertrages gegenüber dem Gläubiger unmissverständlich, endgültig und ernstlich ablehnen, so dass für den Gläubiger nicht mehr zweifelhaft sein darf, dass er unter keinen Umständen mehr mit einer freiwilligen Leistung rechnen kann. Die Fristsetzung nach Abs. 1 darf nur noch als leere Formalität erscheinen. Der Schuldner muss eindeutig und gewissermaßen als „sein letztes Wort“ den Willen zum Ausdruck gebracht haben, dass er seine Vertragspflichten nicht erfüllen werde (Unberath, in Beck'scher Online Kommentar, BGB, § 281, Rdnr. 22, Stand 01.03.2011). Der Beklagte hat selbst vorgebracht, dass der Übergabetermin emotional abgelaufen sei, sodass eine entsprechende verweigernde Haltung – selbst wenn die Mieter diese zum Ausdruck gebracht hätten – aufgrund der besonderen

- 6 -

Situation nicht unbedingt als ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung nach § 281 Abs. 2 BGB verstanden werden könnte. Hierzu hat der Beklagte allerdings auch nicht weiter vorgetragen.

2.

Der Zinsanspruch resultiert aus §§ 286, 288 BGB seit Zustellung der Abtretungserklärung an den Beklagtenvertreter, mithin seit dem 16.07.2014. Erst ab diesem Zeitpunkt war der Rückzahlungsanspruch auch im Hinblick auf die Aktivlegitimation der Kläger gegeben.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert:

für die Klage: 724,50 Euro

Hilfsaufrechnung: 724,50 Euro (§ 45 Abs. 3 GKG, der Beklagte hat sich im Wesentlichen gegen die Aktivlegitimation gewehrt und nur hilfsweise die Aufrechnung geltend gemacht)

insgesamt: 1.449,00 Euro

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Kleve, Schloßberg 1 (Schwanenburg), 47533 Kleve, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Kleve

- 7 -

zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Kleve durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

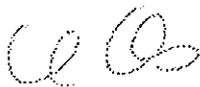
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Kleve statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Kleve, Schloßberg 1 (Schwanenburg), 47533 Kleve, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

(Dr. Keller)

Beglaubigt



van Os

Justizbeschäftigte