
Datum: 12.07.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 68/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0712.209C68.01.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt,

an den Kläger DM 8.000,-- nebst 1,5% Zinsen von DM 5.000,-- für die Zeit vom 16.2.1997 bis 9.3.2001 sowie aus DM 3.000,-- vom 2.12.1997 bis 9.3.2001 sowie 4% aus DM 8.000,-- seit dem 10.3.2001 zu zahlen, abzüglich am 12.6.2001 gezahlter DM 3.226,10.

Die Kosten des Verfahrens hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von DM 7.000,--.

Tatbestand

Die Kläger und weitere Mitmieter waren Mieter der Wohnung im Objekt xxx in Köln, die Beklagte war Vermieterin. Das Mietverhältnis wurde am 24.10.1999 fristgerecht zum 31.3.2000 gekündigt, die Wohnung zurückgegeben.

In § 16 des Mietvertrages ist geregelt, daß die Mieter verpflichtet sind, bis 1. April 1997 eine Mietkaution in Höhe von DM 8.000,-- zu zahlen. Der Kläger zahlte die vereinbarte Kautionsleistung in Höhe von DM 5.000 am 15.2.1997 und überwies weitere DM 3.000 am 1.12.1997. Der vereinbarte monatliche Mietzins betrug DM 1.936,--.

Die übrigen Mieter haben den Kautionsrückzahlungsansprüche an den Kläger abgetreten.

1

2

3

4

5

Der Kläger beehrte ursprünglich DM 8.000,- nebst Zinsen.	
Nachdem die Beklagte einen Betrag in Höhe von DM 3.226,10 an den Kläger gezahlt hat,	6
haben die Parteien den Rechtsstreit in dieser Höhe übereinstimmend für erledigt erklärt.	7
Der Kläger beantragt nunmehr wie erkannt.	8
Die Beklagte beantragt Klageabweisung.	9
Sie hat die Aufrechnung erklärt mit Gegenansprüchen, zu denen sie im einzelnen vorträgt.	10
Entscheidungsgründe	11
Die zulässige Klage ist begründet.	12
Der Kläger hat gegen die Beklagten zum Teil aus eigenem im übrigen aus abgetretenem Recht einen Anspruch auf Rückzahlung der bislang noch einbehaltenen Kautionsvereinbarung aus ungerechtfertigter Bereicherung, da die vertragliche Kautionsvereinbarung nichtig ist. Gemäß § 550b Abs. 1 BGB darf die zu leistende Sicherheit das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen. Die hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung, anstelle von zulässigen DM 5.808,-- (3 x DM 1.936,--) DM 8.000,-- Kautionsvereinbarung zu leisten, ist gemäß § 550b Abs. 3 BGB unwirksam ist und zwar in vollem Umfang, da es sich um eine Regelung unteilbaren Inhalts handelt, eine geltungserhaltende Reduktion kommt nicht in Betracht.	13
Der Anspruch auf Rückzahlung ist auch nicht durch Aufrechnung erloschen. Es ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, daß eine Aufrechnung ausgeschlossen ist, wenn der Zweck der geschuldeten Leistung eine Erfüllung durch Aufrechnung als mit Treu und Glauben unvereinbar erscheinen läßt. Dies gilt auch für eine unwirksame Kautionsvereinbarung. Die Regelung des § 550b BGB würde leerlaufen, wenn die gegen das gesetzliche Verbot verstoßende Kautionsvereinbarung den Vermieter in gleicher Weise sichern würde wie eine Wirksame, indem sie eine Befriedigung durch Aufrechnung ermöglicht. Nach dem Schutzzweck des § 550b BGB ist eine Aufrechnung gegenüber einem Guthaben aus unwirksamer Kautionsvereinbarung deswegen ausgeschlossen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, soweit der Rechtsstreit erledigt ist auf dem Grundgedanken des § 91 ZPO, da die Beklagte auch insoweit ohne erledigendes Ereignis unterlegen wäre. Wer vor Abtretung oder in Ermangelung der Mitteilung der Abtretung an die Beklagte Gläubiger der Rückzahlungsforderung war, war der Beklagten aus dem Mietvertrag bekannt, so daß die Nichtzahlung trotz der Aufforderungen vom 31.10. und 24.11.2000 Veranlassung zur Klageerhebung gegeben haben und der Grundgedanke des § 93 ZPO nicht anwendbar ist.	14
Die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruht aus § 709 ZPO.	15
Streitwert:	16
bis 19.6.2001: DM 8.000,--	17
ab 19.6.2001: DM 4.773,90, Verfahrenskosten	18
