
Datum: 18.02.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 480/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0218.222C480.07.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 205,95 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.10.2006 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand	1
Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs.1 S.1 ZPO abgesehen.	2
Entscheidungsgründe	3
Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Rückzahlung der Sonderkaution für etwaige Schäden aus der Anbringung einer Satellitenantenne in Höhe von 205,95 EUR zu.	4
Der Rückzahlungsanspruch ist fällig. Die Sonderkaution wurde seitens der Beklagten nicht im Rahmen ihrer Zweckbindung in Anspruch genommen. Etwaige Schäden durch die Installation der Satellitenanlage hat die Beklagte nicht vorgetragen und scheinen damit nicht entstanden zu sein, so dass die Beklagte unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung verpflichtet war.	5

Soweit die Beklagte das Sonderkautionsguthaben mit anderen aus den Mietverhältnis heraus resultierenden Schadensersatzforderungen gemäß §§ 387 ff. BGB aufrechnen will, ist die Aufrechnung wegen eines Aufrechnungsverbotes ausgeschlossen.

Das Aufrechnungsverbot folgt aus dem Umstand der Zweckbindung der Sonderkaution, die gerade für spezifische Schäden aus der Anbringung der Satellitenantenne dem Vermieter eine Absicherung und Befriedigungsmöglichkeit bieten soll. Diese Zweckbindung würde ausgehebelt werden, wenn die Sonderkaution vom Vermieter auch für Ansprüche außerhalb dieser Bindung verwendet werden dürfte. Weiterhin würde sich ein Verstoß gegen die Regelung des § 551 Abs.1 BGB ergeben, wonach der Vermieter als Mietkaution maximal das dreifache der Nettomiete als Kautionsguthaben vom Mieter verlangen darf, um Ansprüche aus dem Mietverhältnis abzusichern. Dürfte der Vermieter sich zusätzlich zur Mietkaution auch aus der Sonderkaution für jegliche Schäden befriedigen, wäre der Vermieter entgegen der gesetzlichen Regelung übersichert. Aus diesen Gründen kann eine Sonderkaution nur im Rahmen ihrer Zweckbindung verwendet werden. Dies ergibt sich auch aus § 554a BGB, wonach der Vermieter für die Wiederherstellung des Ursprungszustandes einer Wohnung nach baulichen Veränderungen durch den Mieter sich zwar eine zusätzliche Sicherheit geben lassen kann, diese Sicherheit aber allein im Rahmen ihrer Zweckbindung verwenden darf (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid Mietrecht, 9. Auflage, § 554a Rn.64; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Auflage, § 554a Rn.16).

Die Verzugszinsen rechtfertigen sich aus §§ 286, 288 Abs.1 BGB. 8

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr.11, 711, 713 ZPO. 9

Die Berufung gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, da die Rechtslage eindeutig ist und ihr keine besondere Bedeutung zukommt bzw. die Berufung nicht zur Rechtsfortbildung oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist (§ 511 ZPO). 10

Streitwert: 205, 95 EUR 11