
Datum: 31.01.2007
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 165/06
ECLI: ECLI:DE:LGK:2007:0131.10S165.06.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 222 C 408/05

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des
Amtsgerichts Köln – 222 C 408/05 – vom 13.04.2006
wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den
Klägern je zur Hälfte auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung seitens der
Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von
120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren
Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor
der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des
jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Tatbestand:	1
Mit Vertrag vom 09.12.2003 vermieteten die Kläger an die Beklagten die Wohnung im zweiten Obergeschoss links des Objekts C-Straße 1 b in L. Das Mietverhältnis begann zum 01.01.2004. Im Mietvertrag war bestimmt, dass die Beklagten neben der Kaltmiete – näher bestimmte – Betriebskosten zu tragen hatten. Auf diese Betriebskosten sollten die Beklagten monatliche Vorauszahlungen leisten. Die Kläger verpflichteten sich, über diese Vorauszahlungen abzurechnen.	2
Mit Vertrag vom 07.06.2004 mieteten die Beklagten sodann von den Klägern die Wohnung im fünften Obergeschoss links des Objekts C-Straße 1 in L. Dieses Mietverhältnis begann zum 01.07.2004. Auch in diesem Mietvertrag war – entsprechend dem Vertrag vom 09.12.2003 - bestimmt, dass die Beklagten neben der Kaltmiete näher bezeichnete Betriebskosten zu tragen hatten, auf die die Beklagten Vorauszahlungen erbringen sollten, über die die Kläger abzurechnen hatten. Bei Mietbeginn zahlten die Beklagten an die Kläger eine Kautionshöhe von 1.560.- €.	3
Zum 31.08.2004 endete das eingangs genannte Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 b.	4
Unter dem 08.06.2005 rechneten die Kläger über die Betriebskosten hinsichtlich der Wohnung im Objekt C-Straße 1 b in Bezug auf den Zeitraum vom 01.01. bis 31.08.2004 ab. Die Abrechnung schloss mit einem Nachforderungsbetrag zu Gunsten der Kläger in Höhe von 1.219,99 €.	5
Bereits unter dem 03.06.2005 hatten die Kläger über die Betriebskosten hinsichtlich der Wohnung im Objekt C-Straße 1 in Bezug auf den Zeitraum vom 01.07. bis 31.12.2004 abgerechnet. Diese Abrechnung schloss mit einem Nachforderungsbetrag zu Gunsten der Kläger in Höhe von 49,19 €.	6
Das Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 endete im Laufe des Jahres 2005.	7
Im August 2005 haben die Kläger gegen die Beklagten Mahnbescheide erwirkt über die oben genannten Betriebskostennachforderungen in Höhe von 1.219,99 € und 49,19 €, jeweils zuzüglich Zinsen. Die Beklagten haben Widerspruch gegen die Mahnbescheide eingelegt.	8
Unter dem 22.11.2005 rechneten die Kläger über die wie oben genannt von den Beklagten bei Anmietung der Wohnung im Objekt C-Straße 1 geleistete Kautionshöhe ab. Die Abrechnung ergab unter Einschluss von Kautionszinsen und nach Abzug von Auslagen einen Abrechnungsbetrag von 1.568,49 € zu Gunsten der Beklagten.	9
Mit ihrer Klagebegründungsschrift vom 02.12.2005 haben die Kläger hinsichtlich ihrer Forderungen aus den oben genannten Betriebskostenabrechnungen vom 03. und 08.06.2005 die Aufrechnung erklärt gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten gemäß der Abrechnung vom 22.11.2005. Im Hinblick auf diese Aufrechnungserklärung haben die Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.	10
Die Kläger haben – unter Aufführung von Einzelheiten in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht - die Auffassung vertreten, ihre auf die beiden vorgenannten	11

Betriebskostenabrechnungen gestützte Klage sei zunächst begründet gewesen, und sei aufgrund der unter dem 02.12.2005 erklärten Aufrechnung unbegründet geworden. Damit habe sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt. Im Zusammenhang mit ihrer Aufrechnungserklärung haben die Kläger die Auffassung vertreten, die ursprünglich gegebene treuhänderische Bindung der Kautionsrückzahlungsanspruchs entfallen.

Die Kläger haben beantragt, 12

festzustellen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist. 13

Die Beklagten haben beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Die Beklagten haben – unter Aufführung von Einzelheiten – die beiden 16
Betriebskostenabrechnungen der Kläger als nicht ordnungsgemäß beanstandet und
demgemäß die Auffassung vertreten, den Klägern stehe aufgrund dieser Abrechnungen
nichts zu. Insbesondere die Abrechnung der – außergewöhnlich hohen - Heizkosten in der
Abrechnung vom 08.06.2005 sei nicht korrekt erfolgt. Die Beklagten haben behauptet, sie
hätten den Nachforderungsbetrag von 49,19 € gemäß der Abrechnung vom 03.06.2005 durch
Überweisung vom 05.07.2005 – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter Vorbehalt –
gezahlt. In Bezug auf die von den Klägern erklärte Aufrechnung haben die Beklagten die
Auffassung vertreten, diese Aufrechnung sei unwirksam; die Kautionsrückzahlung sei zweckbestimmt
geleistet worden für das Mietverhältnis Brühler Straße 1, dem gemäß sei es den Klägern
verwehrt, die Kautionsrückzahlung für – vermeintliche – Ansprüche aus dem Mietverhältnis C-Straße 1 b
zu verwerten.

Durch das oben genannte Urteil vom 13.04.2006 hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen 17
und zur Begründung ausgeführt, hinsichtlich der Betriebskostennachforderung für die
Wohnung im Objekt C-Straße 1 b könne offen bleiben, ob die Klage ursprünglich begründet
gewesen sei. Denn es fehle an einem erledigenden Ereignis. Die Aufrechnung der Kläger
gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten sei kein solches erledigendes
Ereignis, weil diese Aufrechnung unwirksam gewesen sei. Denn die von den Beklagten
gezahlte Kautionsrückzahlung habe allein zur Absicherung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis über
die Wohnung im Objekt C-Straße 1 gedient. Eine Aufrechnung mit Ansprüchen aus dem
vorangegangenen Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 b sei danach
unzulässig. Hinsichtlich der Betriebskostennachforderung in Höhe von 49,19 € aus der
Abrechnung für die Wohnung im Objekt C-Straße 1 sei die Klage von Anfang an unbegründet
gewesen; denn diese Nachforderung sei nach dem unwidersprochenen Vortrag der
Beklagten von diesen ausgeglichen worden.

Gegen dieses Urteil, das ihnen zu Händen ihrer Prozessbevollmächtigten am 27.04.2006 18
zugestellt worden ist, haben die Kläger mit am 11.05.2006 beim hiesigen Landgericht
eingegangenen Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten Berufung eingelegt und diese mit
am 20.05.2006 beim hiesigen Landgericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Kläger wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Namentlich bekämpfen 19
die Kläger die vorzitierte Rechtsauffassung des angefochtenen Urteils, wonach die
Aufrechnungserklärung vom 02.12.2005 nicht zur Erledigung des Rechtsstreits geführt habe.

Die Kläger beantragen, 20

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Köln –	21
222 C 408/05 – vom 13.04.2006 festzustellen, dass der	22
Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.	23
Die Beklagten beantragen,	24
die Berufung zurückzuweisen.	25
Auch die Beklagten wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen.	26
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :	27
Die Berufung der Kläger ist zulässig. Insbesondere haben die Kläger ihre Berufung form- und fristgerecht angebracht sowie form- und fristgerecht begründet.	28
In der Sache hat die Berufung der Kläger keinen Erfolg.	29
Die Kammer tritt dem angefochtenen klageabweisenden Urteil des Amtsgerichts im Ergebnis und in der Begründung bei.	30
Was die Betriebskostennachforderung für die zunächst angemietete Wohnung im Objekt C-Straße 1 b angeht, hat die unter dem 02.12.2005 von den Klägern erklärte Aufrechnung nicht zur Erledigung des Rechtsstreits geführt. Denn diese Aufrechnung war unwirksam, weil sie gegen ein vertraglich vereinbartes Aufrechnungsverbot verstieß. Das Aufrechnungsverbot ergibt sich aus der bei Hingabe der Kautions geschlossenen Sicherungsabrede, unter Berücksichtigung des Zwecks der Kautions, nämlich die Kläger als Vermieter wegen etwa nach Vertragsbeendigung noch bestehender Forderungen aus dem Mietverhältnis abzusichern, in der Weise, dass die Kläger sich aus der Kautions durch Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch der Beklagten sollten befriedigen können.	31
Die Kautions, über die die Kläger unter dem 22.11.2005 abgerechnet haben, bezog sich allein auf das zeitlich zuletzt abgeschlossene Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt Brühler Straße 1. Hiervon gehen auch die Parteien im hiesigen Rechtsstreit übereinstimmend aus. Zwar hatten die Beklagten auch für das zunächst zustande gekommene Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 b an die Kläger eine Kautions gezahlt, wie sich aus dem vorprozessualen Schreiben der Beklagten vom 09.09.2004 ergibt. Diese Kautions aber haben die Kläger, wie sich ebenfalls aus dem vorgenannten Schreiben ergibt, bei Vertragsbeendigung an die Beklagten zurückgezahlt. Dies geschah in der Weise, dass die Kautions als Kautions für das neue Mietverhältnis C-Straße 1 "stehen gelassen" wurde, wobei den Beklagten der Unterschiedsbetrag – die Kautions für das neue Mietverhältnis war niedriger als die Kautions für das erste Mietverhältnis – ausgezahlt wurde.	32
Bezog sich aber die Kautions, über die die Kläger unter dem 22.11.2005 abgerechnet haben, allein auf das Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt Brühler Straße 1, so war Zweck der Kautions, wie sich aus dem Vorgesagten unmittelbar ergibt, allein die Absicherung der Kläger wegen etwaiger Ansprüche aus d i e s e m Mietverhältnis. Dagegen sollte die Kautions nicht etwa Ansprüche der Kläger absichern, die sich aus anderen Rechtsgründen ergeben konnten, namentlich auch nicht etwa Ansprüche der Kläger aus dem zunächst abgeschlossenen Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 b. Da – wie vorstehend ausgeführt - die Befriedigung des Vermieters aus der Kautions bei Eintritt des Sicherungsfalls durch Aufrechnungserklärung seitens des Vermieters erfolgt, ergibt sich aus	33

dem vorerörterten Sicherungszweck der Kautio – Absicherung etwaiger Ansprüche der Kläger aus dem Mietverhältnis über die Wohnung im Objekt C-Straße 1 – zwangsläufig, dass die Aufrechnung allein mit Ansprüchen aus diesem Mietverhältnis erfolgen darf, nicht dagegen mit Ansprüchen aus anderem Rechtsgrund. Hinsichtlich letztgenannter Ansprüche ergibt sich aus dem Zweck der Kautio ein – konkludent vereinbartes – Aufrechnungsverbot.

Im rechtlichen Ausgangspunkt verkennen die Kläger all dies auch nicht. Die Kläger meinen aber, der vorerörterte Sicherungszweck der Kautio – und damit das hieraus folgende vertragliche Aufrechnungsverbot – sei entfallen mit Eintritt der Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs der Beklagten; zu diesem Zeitpunkt entfalle der Treuhandcharakter der Mietkautio und stehe der Kautionsrückzahlungsanspruch zur Aufrechnung mit beliebigen Forderungen des Vermieters zur Verfügung. 34

Dem ist indes nicht zu folgen. 35

Vielmehr bestehen die Sicherungsabrede und damit auch das aus ihr folgende Aufrechnungsverbot im Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses inhaltlich unverändert fort. Die Kammer schließt sich insoweit – ebenso wie das Amtsgericht im angefochtenen Urteil – der – soweit ersichtlich – überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur an (vgl. etwa AG Schöneberg, WuM 1990, 426; Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Abschnitt V. B. RN 295 c; Moeser in Lindner-Figura/Oprrée/Stellmann, Geschäftsraumiete (2006), Kap. 12, RN 58; Heintzmann, WiB 1995, 569, 575; grundlegend anderer Ansicht demgegenüber: Dickersbach, WuM 2006, 595 ff.)). Insbesondere führt entgegen der Auffassung der Kläger die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs, die regelmäßig mit Ablauf von drei bis sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache eintritt, nicht etwa dazu, dass die Sicherungsabrede entfällt. Dem steht schon entgegen, dass – nach wohl ganz allgemein anerkannter Auffassung – die Sicherungsabrede die – vertragliche – Anspruchsgrundlage des Mieters für die Rückzahlung der Kautio darstellt. Im übrigen ändert der Zeitablauf nach Mietende und Rückgabe der Mietsache nichts daran, dass die Kautio – bei Mietbeginn – mit einer bestimmten Zweckrichtung, nämlich eben – nur – zur Absicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem betreffenden Mietverhältnis, gestellt worden ist. Auch bezogen auf den Zeitraum nach Mietende und Rückgabe der Mietsache, wird die Kautio nicht etwa zu einer – umfassenden – Sicherheit zu Gunsten des Vermieters für alle seine Ansprüche gegen den Mieter, gleich aus welchem Rechtsgrund. Vielmehr behält die Sicherungsabrede gerade im hier diskutierten Zeitraum ihre – entscheidende – Bedeutung, verpflichtet sie doch den Vermieter zur Auszahlung der Kautio, wenn sich nach Ablauf des oben genannten Überprüfungszeitraums ergibt, dass dem Vermieter keine Ansprüche aus dem abgesicherten Mietverhältnis mehr zustehen. 36

Wertungsmäßig verkennt die Auffassung der Kläger entscheidend den Unterschied zwischen gesicherten und ungesicherten Forderungen: Wäre die Ansicht der Kläger zutreffend, so könnte der Vermieter – gegen den Willen des Mieters – die Kautio für ungesicherte Ansprüche verwerten. Es könnte im Einzelfall sogar zu einem – geradezu grotesken – Wettlauf zwischen den Vertragsparteien kommen, der darüber entscheiden würde, ob sich der bei Hingabe der Kautio vereinbarte Sicherungszweck durchsetzt oder nicht. Gelingt es dem Mieter, bei Eintritt der Fälligkeit die Kautio vom Vermieter zurück zu erhalten, hätte sich der vereinbarte Sicherungszweck durchgesetzt. Ist dagegen der Vermieter schneller und rechnet er zuerst mit Ansprüchen auf, für die die Kautio nicht als Sicherheit gestellt worden war, wäre der Sicherungszweck vereitelt. 37

Soweit die Kläger demgegenüber darauf verweisen, der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters sei pfändbar, ist dies zutreffend, für die hier zu erörternde Problematik indes belanglos. Entscheidend ist vorliegend allein, ob wegen der zwischen den Vertragsparteien bestehenden Sonderverbindung, nämlich der bei Hingabe der Kautionsrückzahlung getroffenen Sicherungsabrede, eine Aufrechnung ausgeschlossen ist. Diese Frage stellt sich indes nicht, wenn ein nicht an dem Mietverhältnis beteiligter Gläubiger des Mieters in der Zwangsvollstreckung auf den Kautionsrückzahlungsanspruch zugreift. Umgekehrt würde sich diese Frage in gleicher Weise wie vorliegend stellen in dem von den Klägern gebildeten Fall, dass nämlich der Vermieter selbst einen Titel gegen den Mieter wegen nicht aus dem Mietverhältnis resultierender Forderungen hat, und hierauf gestützt in der Zwangsvollstreckung den – gegen ihn selbst gerichteten – Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters pfänden lassen würde. Denn auch ein solches Vorgehen des Vermieters wäre geeignet, den – auf das betreffende Mietverhältnis beschränkten – Sicherungszweck der Kautionsrückzahlung zu vereiteln.

Was die Betriebskostennachforderung für die zuletzt angemietete Wohnung im Objekt C-Straße 1 angeht, kann die von den Klägern beantragte Feststellung, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, ebenfalls nicht erfolgen. Denn insoweit war die Klage von Anfang an unbegründet. Die Klageforderung insoweit war bereits vor Beginn des Mahnverfahrens durch Erfüllung erloschen (§ 362 I BGB).

Die Beklagten haben bereits in erster Instanz unter Vorlage eines Kontobelegs vorgetragen, dass sie diese Nachforderung unter dem 05.07.2005 durch Überweisung ausgeglichen haben. Soweit die Kläger den Ausgleich ihrer Nachforderung – einfach - bestritten haben, ist dies prozessual unbeachtlich. Jedenfalls nachdem die Beklagten – wie vorgenannt – den Kontobeleg in den Rechtsstreit eingeführt hatten, waren die Kläger gehalten, nachzuprüfen, ob das Geld – der belegten Überweisung entsprechend – auf ihrem Konto eingegangen ist, und zum Ergebnis dieser Überprüfung näher vorzutragen. Dies ist indes weder in erster, noch in zweiter Instanz geschehen. Vielmehr haben sich die Kläger im Berufungsverfahren, ohne näheren Vortrag in tatsächlicher Hinsicht zu einer etwa erfolgten Überprüfung, darauf zurückgezogen, ein Zahlungseingang bei ihnen habe nicht verzeichnet werden können, möglicherweise habe eine Rückbuchung stattgefunden. Letzteres aber stellt keinen ordnungsgemäßen Prozessvortrag dar, vielmehr äußern die Kläger insoweit lediglich eine nicht belegte Vermutung.

Soweit die Beklagten die Überweisung vom 05.07.2005 ausweislich ihres vorprozessualen Schreibens vom 20.06.2005 "ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter Vorbehalt" vorgenommen haben, steht dies der Erfüllungswirkung der Überweisung nicht entgegen. Denn die Beklagten haben mit der vorzitierten Formulierung ihre Überweisung nicht etwa unter die Bedingung gestellt, dass die von den Klägern geltend gemachte Nachforderung berechtigt ist; nur ein solch weit reichender Vorbehalt, aufgrund dessen die Beweislast für das Bestehen der Forderung beim Gläubiger verbleibt, kann im Einzelfall der Erfüllungswirkung entgegen stehen (vgl. Grüneberg in Palandt, BGB, 66. Aufl., § 362, RN 11, m. w. N.).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97 I, 100 I ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 S. 1 und 2 ZPO.

Die Kammer hat die Revision gegen ihr Urteil gem. § 543 II S. 1 Nr. 1 ZPO zugelassen, mit Blick auf die oben erörterte grundsätzliche Rechtsfrage, welche Bedeutung der bei der

Hingabe einer Mietkaution getroffenen Sicherungsabrede im Zeitraum nach Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs zukommt.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 1.269,18 €

45