Amtsgericht Paderborn, 51a C 165/20



Datum: 17.12.2020

Gericht: Amtsgericht Paderborn

Spruchkörper: Zivilabteilung

Entscheidungsart: Urteil

Aktenzeichen: 51a C 165/20

ECLI: ECLI:DE:AGPB1:2020:1217.51A.C165.20.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.351,94 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.08.2016 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 18%, die Beklagte zu 82%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden

2

3

4

Betrags leistet.

Tatbestand 1

Die Parteien streiten über einen Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution.

Die Klägerin mietete von der Beklagten eine Wohnung im S, Q. Im schriftlichen Mietvertrag vom 17.05.1998 wurde die Leistung einer Mietsicherheit in Höhe von 4.600,00 DM vereinbart. Zu Beginn des Mietverhältnisses überwies der Lebensgefährte der Klägerin, Herr G, die Sicherheit an die Beklagte.

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der Klägerin, um das Mietobjekt abzureißen und ein neues Haus auf dem Grundstück zu errichten. Im Zuge der Verhandlungen über eine Beendigung des Mietverhältnisses bot die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom

| 22.03.2016 der Beklagten unter Fristsetzung bis zum 04.04.2016 den Abschluss eines Aufhebungsvertrags bzgl. des Mietverhältnisses an. In dem Vertragsangebot fanden sich folgende Klauseln | |
|---|----|
| "1. Unsere Mandantin übergibt bis spätestens zum 31.07.2016 die von ihr bewohnten Räumlichkeiten besenrein und geräumt, Zug um Zug gegen Zahlung von 5.000,00 €:" | 5 |
| sowie | 6 |
| "4. Über die Kaution soll spätestens zwei Monate nach Übergabe abgerechnet werden." | 7 |
| Wegen des weiteren Inhalts des Angebots wird auf dessen als Anlage K4 zur Akte gereichte Ablichtung Bezug genommen. Der damalige Prozessbevollmächtigte der Beklagten antwortete mit Schreiben vom 29.03.2016, auf dessen als Anlage K5 zur Akte gereichte Ablichtung Bezug genommen wird: | 8 |
| "in der o.g. Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.03.2016 und bestätigen [sic!] den Vergleichsvorschlag mit der Maßgabe, dass Ihre Mandantin die, im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Gegenstände im Haus belassen kann." | 9 |
| Ende Mai 2016 zog die Klägerin aus dem Mietobjekt aus und erhielt von der Beklagtenpartei 5.000,00 €. | 10 |
| Mit Abtretungserklärung vom 20.01.2016, auf deren zur Akte gereichte Ablichtung (Bl. 74 d.A.) Bezug genommen wird, erklärte Herr G unter der Überschrift "Abtretungserklärung", dass er die Klägerin ermächtige, die ihm aus dem Mietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt "anteilig zustehenden Ansprüche auf Rückerstattung wegen überzahlter Mieten, Betriebskosten und der anteiligen Kaution für sich im eigenen Namen geltend zu machen." | 11 |
| Mit Schreiben vom 26.04.2017 mahnte der damalige Bevollmächtigte der Klägerin die Abrechnung der Kaution an. Die Beklagtenpartei antwortete hierauf mit Schreiben vom 28.04.2017, auf dessen als Anlage K3 zur Akte gereichte Ablichtung Bezug genommen wird, man sei davon ausgegangen, dass die Angelegenheit sich infolge eines Schreibens vom 08.09.2016 an die Klägerin erledigt habe. In diesem Schreiben, dass der Antwort der Beklagtenpartei beigefügt war und dessen Zugang zu einem früheren Zeitpunkt die Klägerin bestreitet, machte die Beklagtenpartei diverse Schadensersatzansprüche gegen die Klägerin geltend und erklärten: | 12 |
| "Aus den oben genannten Fakten und dokumentierten Vertragsbrüchen Ihrerseits, hat die geleistete Kaution zur Deckung der entstandenen Schäden in voller Höhe beim Vermieter zu verbleiben." | 13 |
| Die Klägerin behauptet, sie sei zur Geltendmachung des Kautionsrückzahlungsanspruchs befugt, weil Herr G ihr die Forderung abgetreten habe. | 14 |
| Sie ist der Ansicht, dass die Beklagte das Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags angenommen habe. Von ihr verursachte ersatzfähige Schäden an der Mietseite bestreitet sie. Darüber hinaus ist sie der Ansicht, dass etwaige Schadensersatzansprüche jedenfalls verjährt seien. | 15 |
| Ursprünglich hat die Klägerin beantragt, die Beklagte auf Zahlung von 3.006,88 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.08.2016 an sie zu verurteilen. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat die Klage in der | 16 |

| Prozessbevollmächtigte der Beklagten hat dieser teilweisen Klagerücknahme zugestimmt. | |
|--|----|
| Die Klägerin beantragt nunmehr, | 17 |
| die Beklagte zu verurteilen, an sie 2.351,94 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.08.2016 zu zahlen. | 18 |
| Der Beklagte beantragt | 19 |
| die Klage abzuweisen. | 20 |
| Die Beklagte bestreitet die Aktivlegitimation der Klägerin, weil die Kaution von Herrn G bezahlt worden sei. | 21 |
| Sie behauptet, dass die Klägerin das Mietobjekt nach ihrem Auszug in einem katastrophalen Zustand mit verschiedenen Schäden übergeben habe. Durch das Schreiben vom 08.09.2016 sei wegen dieser Schäden bereits die Aufrechnung erklärt worden und der Kautionsrückzahlungsanspruch in der Folge erloschen. | 22 |
| Zudem sei die Zahlung der 5.000,00 € an die Klägerin bei Auszug rechtsgrundlos erfolgt. Das Schreiben der Beklagtenpartei vom 29.03.2016 sei ein abänderndes Angebot i.S.d. § 150 Abs. 2 BGB gewesen, das von der Klägerin jedoch nicht angenommen worden sei. Sie erklärt die Aufrechnung dieses Betrages in Höhe der Klageforderung. | 23 |
| Die Beklagte ist ferner der Ansicht, dass die Klageforderung verjährt sei. | 24 |
| Die Klägerin hat am 31.12.2019 beim Amtsgericht Uelzen den Erlass eines Mahnbescheides aufgrund der offenen Kautionsrückzahlung seitens der Beklagten beantragt. Dieser Mahnbescheid ist am 17.01.2020 erlassen und der Beklagten am 18.01.2020 zugestellt worden. Gegen diesen Mahnbescheid hat die Beklagte am 31.01.2020 Widerspruch erhoben, die Klägerin ist über diesen Widerspruch am 03.02.2020 bzgl. dieses Widerspruchs benachrichtigt worden. Das Verfahren ist schließlich am 25.06.2020 an das Amtsgericht Fürth abgegeben worden. Das Amtsgericht Fürth hat sich durch Beschluss vom 13.08.2020 (Az. 390 C 1054/20) auf Antrag der Klägerin für unzuständig erklärt und den Rechtsstreit an das Amtsgericht Paderborn verwiesen. | 25 |
| Das Gericht hat mündlich verhandelt am 26.11.2020. | 26 |
| Entscheidungsgründe | 27 |
| Die Klage ist zulässig und begründet. | 28 |
| Die Klage ist zulässig. | 29 |
| Insbesondere ist das Amtsgericht Paderborn gemäß § 1 ZPO i.V.m. § 23 Nr. 2. a) GVG sachlich und gemäß § 29a ZPO örtlich zuständig. | 30 |
| Die Klägerin ist prozessführungsbefugt. Sie wurde durch Schreiben vom 20.01.2016 durch Herrn Ewald Finger dazu ermächtigt, den Kautionsrückzahlungsanspruch für sich im eigenen Namen geltend zu machen. | 31 |
| Die teilweise Klagerücknahme ist nach § 269 Abs. 1 ZPO zulässig. | 32 |

Güteverhandlung am 26.11.2020 in Höhe von 654,94 € teilweise zurückgenommen, der

Auch im Übrigen ist die Klage zulässig.

| Die Klage ist begründet. | 34 |
|---|----|
| Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Hinsichtlich des auf Herrn G entfallenden Kautionsbetrags ergibt sich die Aktivlegitimation aus der Abtretungserklärung des Herrn G. | 35 |
| Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung des begehrten Betrages von 2.351,94 € aus dem geschlossenen Aufhebungsvertrag. | 36 |
| Zwischen den Parteien wurde ein wirksamer Aufhebungsvertrag geschlossen. Spätestens durch den Auszug der Klägerin und die Zahlung von 5.000,00 € durch die Beklagte haben beide Parteien der Aufhebungsvereinbarung konkludent zugestimmt und damit auch vereinbart, dass über die Kaution spätestens zwei Monate nach der Übergabe abzurechnen war. | 37 |
| Der danach grundsätzlich bestehende Kautionsrückzahlungsanspruch ist nicht durch Aufrechnung seitens der Beklagten erloschen. | 38 |
| Soweit die Beklagte mit der ihrer Ansicht nach rechtsgrundlos erfolgten Zahlung von 5.000,00 € aufrechnet, ist diese nach dem eben ausgeführten nicht rechtsgrundlos, sondern aufgrund des Aufhebungsvertrages erfolgt. | 39 |
| Soweit die Beklagte – nicht bezifferte – Schadensersatzansprüche wegen baulicher Veränderungen am Mietobjekt geltend macht, kann dahinstehen, ob durch bauliche Veränderungen an einem zum Abbruch bestimmten Gebäude überhaupt ein Schaden entstehen kann. Denn es ist jedenfalls treuwidrig i.S.d. § 242 BGB, Ersatz für Schäden an einem Gebäude zu verlangen, dass man kurz danach abzureißen beabsichtigt. | 40 |
| Hinsichtlich der weiteren geltend gemachten Schäden, die nach dem Beklagtenvortrag infolge der Entfernung von wertvollen Gegenständen entstanden seien sollen, ist die Beklagte beweisbelastet. Sie hat jedoch keinen Beweis angeboten. | 41 |
| Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist auch durchsetzbar, insbesondere ist er nicht verjährt. | 42 |
| Der Anspruch unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist gem. § 195 BGB. Diese begann gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des Jahres 2016 weil in diesem Jahr der Anspruch entstanden ist. Denn gemäß Ziffer 4. des Aufhebungsvertrages war spätestens zwei Monate nach der Wohnungsübergabe, die Ende Mai 2016 erfolgte, über die Kaution abzurechnen. | 43 |
| Die regelmäßige Verjährungsfrist hätte danach mit Ablauf des 31.12.2019 geendet. Allerdings wurde die Verjährung durch den Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids vom 31.12.2019 gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB, § 167 ZPO gehemmt. Gemäß § 167 ZPO tritt die verjährungshemmende Wirkung bereits mit Eingang des Antrags ein, wenn die Zustellung demänchst erfolgt. Hierfür muss eine angemessene Frist zwischen dem Ablauf der versäumten Frist und der verspäteten Zustellung liegen (Musielak/Voit/Wittschier ZPO § 167 Rn. 7). Eine starre Zeitgrenze existiert nicht (vgl. Thomas/Putzo, § 167, Rn. 11), vielmehr kommt es auf eine Einzelfallbetrachtung an. Im vorliegenden Rechtsstreit erfolgte eine persönliche Kontrolle der Auslagen für Vordruck/Porto durch das Mahngericht, welche knapp zwei Wochen in Anspruch nahm. Es erfolgte sodann umgehend eine Zustellung. Eine Gesamtbetrachtung führt zu dem Ergebnis, dass diese Zustellung noch demnächst im Sinne des § 167 ZPO erfolgte. | 44 |

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt

von einem solchen unterzeichnet sein.

vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift

56

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

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

58

57

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBI. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

