
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 Betrags leistet.

Tatbestand

- | | |
|--|---|
| Die Parteien streiten über einen Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution. | 1 |
| 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. | 2 |
| 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 | 3 |
| | 4 |

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 Kautions 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 Kautions für sich im eigenen Namen geltend zu machen.“* 11

Mit Schreiben vom 26.04.2017 mahnte der damalige Bevollmächtigte der Klägerin die Abrechnung der Kautions 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 Kautions 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

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

33

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 Kautionsrückzahlung 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 Kautionsrückzahlung 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 demnächst 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

Nach § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB endet die durch Zustellung des Mahnbescheids bewirkte Hemmung der Verjährung sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des Verfahrens. Gerät das Verfahren dadurch in Stillstand, dass es die Parteien nicht betreiben, so tritt gemäß § 204 Abs. 2 Satz 3 BGB an die Stelle der Verfahrensbeendigung die letzte Verfahrenshandlung der Parteien, des Gerichts oder der sonst mit dem Verfahren befassten Stelle. Unterlässt der Antragsteller im Mahnverfahren, wie hier die Klägerin, nach dem Widerspruch des Antragsgegners zunächst den Antrag auf Abgabe, ist die letzte Verfahrenshandlung, die für die Berechnung der Frist gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB maßgeblich ist, der Zugang der gemäß § 695 Satz 1 ZPO vom Mahngericht zu veranlassenden Mitteilung des Widerspruchs bei der Antragstellerin (vgl. BGH, Beschluss vom 30. Juli 2020 – III ZR 192/19 –, Rn. 5, juris). Dieser erfolgte am 03.02.2020, sodass die Hemmung der Verjährung mit Ablauf des 03.02.2020 geendet hätte. Noch vor Ablauf dieser Frist, am 25.06.2020, erfolgte die Abgabe an das Amtsgericht Fürth, das die Anspruchsbegründung am 11.07.2020 der Beklagten zustellte, wodurch die Verjährung wiederum gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt wurde.	45
Die Klägerin hat folglich gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung des begehrten Betrages von 2.351,94 €, die Umrechnung von DM zu EUR erfolgt anhand des seit dem 01.01.1999 geltenden fixen Wechselkurses von 1 DM = 0,51129 €.	46
Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch einen Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.08.2016 aus dem Betrag von 2351,94 EUR gemäß § 288 Abs. 1, § 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil die Beklagte mit Ablauf des 31.07.2016 aufgrund der im Aufhebungsvertrag bestimmten Zahlungsfrist in Verzug geriet.	47
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 2 ZPO, § 708 Nr. 11, 711 ZPO.	48
Der Streitwert wird auf 3.118,13 EUR festgesetzt.	49
Rechtsbehelfsbelehrung:	50
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	51
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	52
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	53
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, 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.	54
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen.	55
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	56

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 57

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 58

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. 59