



## Amtsgericht Mannheim

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1) [REDACTED] Mannheim  
- Klägerin -
- 2) [REDACTED] Mannheim  
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Höfle & Sauer**, Kaiserring 38, 68161 Mannheim, Gz.: 3011/20-as

gegen

[REDACTED] Mannheim  
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED] Mannheim, Gz.:

wegen Forderung (Kautionsrückzahlung Wohnraummietverhältnis)

hat das Amtsgericht Mannheim durch den Richter am Amtsgericht (weiterer aufsichtsführender Richter) Kirschenlohr aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23.03.2021 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 2.499,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 26.09.2020 zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte gegen die Kläger keinen Anspruch auf Zahlung von 2.042,44 € wegen unterlassener Schönheitsreparaturen / Auszugsrenovierung hat.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf 7.061,44 € (2.499 € + 2.520 € + 2.042,44 €) festgesetzt.

## Tatbestand

Die Kläger verlangten von dem Beklagten mit der Klage die Rückzahlung eines Kautionsguthabens, die Rückzahlung von geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und die Feststellung, dass keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht.

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 05.08.2016 (Anlage K 1), zu dem eine Zusatzvereinbarung vom 05.08.2016 (Anlage K 2/B 2) geschlossen wurde, mieteten die Kläger von dem Beklagten ab 15.08.2016 die im 2. OG des Anwesens [REDACTED] Mannheim, gelegene 4-Zimmer-Wohnung an. Vereinbart wurde eine monatliche Grundmiete von 1.300 €, 60 € für eine Garage zuzüglich Vorauszahlungen für die Heizkosten (130 €) und für sonstige Betriebskosten (150 €), insgesamt also eine monatliche Miete in Höhe von 1.640 €. Anlässlich der Anmietung leisteten die Kläger eine Kautionsleistung an den Beklagten durch Verpfändung eines Sparguthabens bei der Postbank in Höhe von 2.500 €. Durch Kündigung der Kläger vom 29.06.2018 wurde das Mietverhältnis zum Ablauf des 30.09.2018 beendet. Am 24.01.2020 überwies die Postbank dem Beklagten für das verpfändete Kautionsguthaben einen Betrag in Höhe von 2.499 €.

Die Kläger behaupten:

Da sie für die Abrechnungsperiode 2018 bis zum 31.12.2019 keine Betriebskostenabrechnung erhalten hätten und das Mietverhältnis beendet sei, sei der Beklagte verpflichtet gewesen, die im Jahr 2018 geleisteten Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen von 2.520 € (9 \* 280 €) an sie zurückzuzahlen. Da das Mietverhältnis bereits seit langem beendet sei, sei der Beklagte im Übrigen zur Rückzahlung des Kautionsguthabens in Höhe von 2.499 € verpflichtet. Demgegenüber stehe dem Beklagten aus der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 05.08.2016 kein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Auszugsrenovierung zu. Denn hierauf habe kein Anspruch bestanden, da die Kläger aufgrund des vorliegenden Summierungs-effektes in der vom Be-

klagen als AGB verwendeten Klausel hierzu nicht verpflichtet gewesen seien und der Beklagte die Wohnung ausweislich des Übergabeprotokolls (Anlage B 5) als mangelfrei zurückgenommen habe, worin ein negativer Schuldanerkenntnis-Vertrag zu sehen sei.

Nachdem die Kläger Klage erhoben hatten mit den Anträgen,

1. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 2.499,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen,
2. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 2.520,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen,
3. festzustellen, dass der Beklagte gegen die Kläger keinen Anspruch auf Zahlung von 2.042,44 € wegen unterlassener Schönheitsreparaturen / Auszugsrenovierung hat,

haben die Kläger den vorgenannten Klageantrag zu 2 mit Schriftsätzen vom 30.12.2020 und 27.01.2021 für erledigt erklärt und im Übrigen die vorgenannten Anträge zu 1 und zu 3 gestellt.

Der Beklagte hat sich der Erledigungserklärung im Hinblick auf den Klageantrag zu 2 angeschlossen. Er beantragt im Übrigen Klageabweisung.

Der Beklagte behauptet:

Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Rückzahlung der im Jahr 2018 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen und auch keinen Anspruch auf Rückzahlung eines Kautionsguthabens. Denn am 23.02.2019 sei über die Betriebskosten des Jahres 2018 abgerechnet worden (Anlage B 8), wonach den Klägern allenfalls ein Guthaben von 47,31 € zugestanden habe. Gegen diesen Anspruch werde jedoch ebenso wie gegenüber dem Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens aufgerechnet mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von 4.542,44 €. Dieser ergebe sich daraus, dass die Kläger trotz ihrer Verpflichtung aus der als Individualvereinbarung geschlossenen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 05.08.2016 (Anlage K 2/B 2) die Wohnung, die renovierungsbedürftig gewesen sei, vor der Rückgabe nicht renoviert hätten und hierfür Kosten in Höhe von 4.542,44 € (Anlage B 7) erforderlich gewesen seien.

Wegen der weiteren Einzelheiten im Hinblick auf das Vorbringen der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 02.02.2021 und 23.03.2021 Bezug genommen. Das Gericht hat die Klägerin zu 1 und den Beklagten informatorisch angehört. Hierzu wird auf das Sitzungsprotokoll vom 23.03.2021 verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, insbesondere besteht für den Feststellungsantrag auch ein Feststellungsinteresse im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO. Denn der Beklagte berührt sich in der Klageerweiterung vom 02.11.2020 eines (weiteren) Schadensersatzanspruchs (in Höhe von 2.042,44 €) wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, indem er sich deren gerichtliche Geltendmachung ausdrücklich vorbehält.

Die Klage ist - soweit über sie in der Hauptsache noch zu entscheiden ist und sie nicht übereinstimmend für erledigt erklärt wurde - auch begründet.

Die Kläger haben gegen den Beklagten nach § 535 BGB in Verbindung mit der Kautionsabrede des Mietvertrages Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens in Höhe von 2.499 €.

Die Kläger haben zu Beginn des mit dem Beklagten über die Wohnung im Anwesen [REDACTED] Mannheim, dem Beklagten ein Kautionsguthaben verpfändet, für das die Bank dem Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses am 24.01.2020 ein Kautionsguthaben in Höhe von 2.499 € überwies. Nachdem das Mietverhältnis bereits zum 30.09.2018 beendet worden war, war der sich in dieser Höhe ergebende Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger damit fällig, so dass die Kläger von dem Beklagten hierauf einen Anspruch auf Rückzahlung haben.

Dieser Anspruch ist auch nicht nach § 389 BGB durch die nach § 388 BGB von dem Beklagten gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch erklärte Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch nach § 280 BGB wegen versäumter Schönheitsreparaturen erloschen, da dem Beklagten ein solcher Anspruch nicht zusteht und daher keine Aufrechnungslage im Sinne von 387 BGB bestand.

Soweit der Beklagte geltend macht, dass die Kläger aufgrund der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 05.08.2016 (Anlage K 2/ B 2) vor der Rückgabe der Wohnung zu Schönheitsreparaturen als Auszugsrenovierung verpflichtet gewesen seien, dringt der Beklagte damit nicht durch. In der Zusatzvereinbarung wurde zwar folgende Regelung aufgenommen: „Die Wohnräume sind vor dem Einzug vom Vermieter neu renoviert (weiß gestrichen), Erstbezug. Mieter und Vermieter haben vereinbart, dass beim Auszug die Wohnung vom Mieter fachgerecht neu renoviert wird (Decken und Wände sind weiß/altweiß neu zu streichen). Diese Vereinbarung ist unabhängig von der Mietdauer und stellt eine Individualvereinbarung dar.“ Allerdings wurde diese Klausel mit Verpflichtung der Kläger zu einer Auszugsrenovierung entgegen dem Wortlaut nicht individualvertrag-

lich ausgehandelt, sondern vom Beklagten den Klägern gestellt und als AGB verwendet. Denn aus den informatorischen Angaben der Parteien und den vom Beklagten im Verhandlungstermin am 23.03.2021 vorgelegten Mietverträgen, deren Inhalt auszugsweise zu Protokoll genommen wurde, ergab sich, dass die Zusatzvereinbarung nicht zwischen den Parteien ausgehandelt, sondern den Klägern vorformuliert vom Beklagten gestellt wurde und der Beklagte solche Klauseln auch wiederholt - etwa bei den Mietern Müller und Kämpf - verwendet hat, so dass es sich um eine AGB-Klausel handelt. Diese ist jedoch unwirksam. Denn sie führt zu einem die Mieter unzumutbar benachteiligenden Summierungseffekt (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 14. Aufl., § 538, Rn. 101), da die Kläger nach § 3 Nr. 8 des Mietvertrages auch zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet waren, und außerdem wurde mit der Vereinbarung einer starren Pflicht zur Auszugsrenovierung unabhängig von einem konkreten Renovierungsbedarf eine letztlich unwirksame AGB-Klausel verwendet. Der Beklagte hat darüber hinaus auch aus den im Übrigen wirksamen mietvertraglichen Vereinbarungen keinen Anspruch auf eine solche Renovierung beim Auszug der Kläger gehabt. Zwar wurden in § 3 Nr. 8 des Mietvertrages den Klägern die laufenden Schönheitsreparaturen auferlegt. Dies bedeutet jedoch, dass eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nur im Falle einer Renovierungsbedürftigkeit bestand. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden. Denn die Parteien haben am 01.10.2018 ein Übergabeprotokoll (Anlage B 5) erstellt und beiderseits unterzeichnet, in dem alle Mieträume für in Ordnung befunden wurden. Diese von den Parteien unterzeichnete Vereinbarung, die Außenwirkung hat, zeigt, dass - wie in der Vereinbarung vertraglich festgestellt - keine Renovierungsbedürftigkeit für Schönheitsreparaturen bestand, so dass sie im Hinblick auf einen möglichen Anspruch des Beklagten auf Durchführung von Schönheitsreparaturen letztlich als negativer Schuldanerkenntnisvertrag im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB anzusehen ist (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Aufl., § 538, Rn. 391). Demnach hatte der Beklagte keinen Schadensersatzanspruch wegen versäumter Schönheitsreparaturen, so dass ein gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechenbarer Schadensersatzanspruch nicht bestand und der Beklagte zur Rückzahlung des Kautionsguthabens verpflichtet ist.

Nachdem die Kläger demnach zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet waren, hat der Beklagte demnach auch keinen Schadensersatzanspruch nach § 280 BGB wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von weiteren 2.042,44 €, dessen sich der Beklagte berühmt, was antragsgemäß festzustellen ist.

Die zuerkannten Nebenforderungen ergaben sich als Verzugszinsen aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt - soweit über die Klage in der Hauptsache zu entscheiden war - auf § 91 ZPO und - soweit die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist - auf § 91a ZPO. Danach hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen über die Kosten zu entscheiden, wofür im Allgemeinen der ohne die Erledigung zu erwartende Verfahrensausgang maßgeblich ist. Nach diesen Grundsätzen entsprach es billigem Ermessen, auch insoweit die Kosten dem Beklagten aufzuerlegen, da er auch mit dem für erledigt erklärten Klageantrag zu 2 voraussichtlich unterlegen wäre. Denn der Beklagte hatte über die Heiz- und Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2018 bis zum 31.12.2019 nicht abgerechnet gehabt, so dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung der in dieser Abrechnungsperiode von den Klägern geleisteten Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 2.520 € verurteilt worden wäre, wenn er nicht nachträglich noch eine Abrechnung vorgelegt hätte, die zur Erledigung geführt hat.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Mannheim  
A 1, 1  
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Mannheim

Schloss, Westflügel  
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf [www.ejustice-bw.de](http://www.ejustice-bw.de) beschrieben.

Kirschenlohr  
Richter am Amtsgericht (weiterer aufsichtsführender Richter)