



3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Der Streitwert wird auf 806,81 € festgesetzt.

## Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche nach beendetem Mietverhältnis.

Der Kläger war Mieter des Anwesens [REDACTED] in [REDACTED] Mannheim. Der Beklagte war Vermieter. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Das Mietverhältnis bestand von 2009 bis 2014. Die Nettomiete lag bei 990,00 €. Die vereinbarten Vorauszahlungen auf Betriebskosten betragen monatlich 70,00 €.

Der Kläger hat dem Beklagten bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions i.H.v. 2.970,00 € (drei Nettomieten) bezahlt. Die Kautions wurde nach Beendigung des Mietverhältnisses in Höhe von 2.970,00 € zurückbezahlt. Mit Datum vom 01.07.2015 hat der Beklagte an den Kläger ein Schreiben übermittelt, welches er als Nebenkostenabrechnung Gallenberg 14 2012,2014 bezeichnete. Die Berechnung des Beklagten endet mit einem Guthaben für den Kläger i.H.v. 92,29 €, wobei der Beklagte in seinem Schreiben die Gesamtkosten der Nebenkostenabrechnung selbst mit 1.913,19 €, die durch den Kläger geleisteten Vorauszahlungen mit 2.520,00 € und ein Guthaben in Höhe von 606,81 € beziffert, und dieses sodann mit verschiedenen Abzugsposten verrechnet. Mit Schreiben des Mietervereins Mannheim e.V. vom 30.07.2015 (Anlage K2) wurde der Beklagte aufgefordert, zum 14.08.2015 ein Betriebskostenguthaben i.H.v. 606,81 € zur Auszahlung zu bringen. Ferner wurde der Beklagte aufgefordert, Zinsen i.H.v. 160,00 € zu bezahlen. Eine Zahlung durch den Beklagten ist nicht erfolgt.

Der Beklagte erklärte im Prozess die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch bezüglich des Garagentors i.H.v. 250,00 €.

Der Kläger behauptet, dem Schreiben des Beklagten vom 01.07.2015 sei zu entnehmen, dass in den Jahren 2012, 2013 und 2014 die Betriebskosten jeweils 637,73 € betragen und auf diese jeweils Vorauszahlungen i.H.v. 840,00 € erfolgt seien. Daher bestünde für jedes Jahr eine Gutschrift zugunsten des Klägers i.H.v. 202,27, gesamt also 606,81 €. Der Kläger ist der Meinung, die von dem Beklagten geltend gemachten Abzugsposition in Form von Reparaturkosten für das Garagentor sowie Wartungskosten seien unberechtigt und von dem Kläger nicht geschuldet, da Instandhaltung und Instandsetzung Sache des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 BGB sei. Auch seien die in Abzug gebrachten Positionen nicht als Kleinreparaturen von dem Kläger geschuldet, da die vertragliche Überwälzung der Kleinreparaturen gemäß § 4 des Mietvertrages ins Leere ginge. Die vermeintlichen Gegenforderungen des Beklagten bestünden daher nicht, eine Aufrechnung gegen den geltend gemachten Anspruch sei nicht möglich. Des Weiteren habe der Kläger gegen den Beklagten ein Schadensersatzanspruch wegen nicht erbrachter Kautionsanlage. Der Beklagte habe die an ihn gezahlte Kautionsanlage entgegen der gesetzlichen Vorschrift gemäß § 551 Abs. 3 BGB nicht angelegt. Dabei sei von Zinssätzen zwischen 1,8 und 0,8 % entsprechend der Statistik der Deutschen Bundesbank über Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist bis zu drei Monaten auszugehen.

**Der Kläger b e a n t r a g t:**

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 606,81 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 200,00 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

**Die Beklagte b e a n t r a g t:**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte ist der Meinung, die Ausführungen der Klagepartei zu dem angeblichen Betriebskostenguthaben seien unzutreffend und begründen den insoweit geltend gemachten Anspruch i.H.v. 606,81 € nicht. Zumindest könne die für den Kläger geltend gemachte Gutschrift aus dem Abrechnungsjahr 2012 und 2013 zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr zurückgefordert werden. Im Übrigen bestünden Gegenansprüche des Beklagten gegenüber dem Kläger. Der Beklagte behauptet, dass Garagentor der an den Kläger mitvermieteten Garage sei nach Beendigung des Mietzinses verzogen und nicht mehr voll funktionsfähig gewesen, so dass dem Beklagten insoweit ein Schadensersatzanspruch zustünde. Dieser Schadensersatzanspruch bestünde unabhängig von der Wirksamkeit der Kleinreparaturklausel im Mietvertrag. Diese Schädigung des Garagentors beruhe nicht auf einer vertragsgemäßen Nutzung, sondern einer pflichtwidrigen Ingebrauchnahme durch den Kläger. Der Kläger behauptet, für das Garagentor sei von Reparaturkosten in Höhe von zumindest 250,00 € auszugehen. Des Weiteren ist der Beklagte der Meinung, die von dem Kläger geltend gemachten Zinssätze bezüglich der Kautions seien deutlich überhöht. Aus der Bestätigung der Hausbank des Beklagten ergebe sich, dass die aktuelle Verzinsung beim Sparbuch 0,05 % betrage und im Jahr 2012 0,25 % betragen habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst den entsprechenden Anlagen sowie auf das Protokoll der Sitzung vom 02.10.2015 (AS 36).

## Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Der Kläger hat einen vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung des Guthabens aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012, 2013 und 2014 i.H.v. 606,81 € gemäß §§ 535, 556 BGB. Der Anspruch auf Auszahlung des Guthabens wird mit der Erteilung der Nebenkostenabrechnung fällig (BGH VIII ZR 57/04). Ausweislich des Schreibens des Beklagten (Anl. K1) vom 01.07.2015

ergab die Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum 2012 bis 2014 ein Guthaben i.H.v. 606,81 €. Denn die Gesamtkosten der Nebenkosten beliefen sich auf 1.913,19 €, wohingegen die Vorauszahlungen für diesen Zeitraum 2.520,00 € betragen. Die Differenz stellt das zugunsten des Mieters bestehenden Guthaben dar. Dabei geht es im vorliegenden Fall entgegen der Ausführungen des Beklagten nicht um die Rückforderung erbrachter Nebenkostenvorauszahlungen im Falle nicht (fristgerecht) erbrachter Nebenkostenabrechnungen, sondern um den Guthabenauszahlungsanspruch des Mieters im Falle eines Überschusses nach erfolgter Nebenkostenabrechnung.

2. Die Aufrechnung des Beklagten mit dem Anspruch auf Erstattung der Reparaturkosten für das Garagentor geht ins Leere, da dem Beklagten gegen den Kläger kein Anspruch auf Erstattung zusteht. Zum einen ist der Vortrag des Beklagten hinsichtlich der Höhe der Reparaturkosten des Garagentors unsubstantiiert. Zum anderen trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass ein etwaig bestehender Schaden am Garagentor nicht infolge vertragsgemäßen und üblichen Gebrauchs der Mietsache, sondern durch pflichtwidrige Ingebrauchnahme durch den Kläger entstanden ist. Hierzu hat der Beklagte ebenfalls nicht substantiiert vorgetragen. Im Übrigen handelt es sich angesichts der seitens des Beklagten genannten Mindestreparaturkosten i.H.v. 250,00 € auch jedenfalls nicht mehr um eine Kleinreparatur.

3. Der Kläger hat gegen den Beklagten ein Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. 200,00 €, da der Beklagte es pflichtwidrig unterlassen hat, die Mietkaution entsprechend § 551 Abs. 3 BGB ordnungsgemäß verzinst anzulegen. Auch eine Barkaution stellt eine Mietkaution im Sinne des §§ 551 BGB dar, die entsprechend anzulegen ist. Gemäß § 551 Abs. 3 BGB hat der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Unterlässt er dies, besteht ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung einer mietvertraglichen Nebenpflicht. Einer vorherigen Aufforderung des Beklagten zur Erfüllung der Anlagepflicht bedurfte es nach § 281 Abs. 2 2. Alt. BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückzahlung der Kautions nicht mehr. Der Ersatzanspruch ist nach § 249 Abs. 1 BGB darauf gerichtet, den Kläger so zu stellen, wie er bei vertragsgemäßigem Verhalten des Beklagten gestanden hätte. Dies bedeutet, dass der Beklagte dem Kläger die Zinserträge zu ersetzen hat, die bei vertragskonformer Anlage der Kautions während der Mietdauer angefallen wären und nach § 551 Abs. 3

S. 3 BGB bei Abrechnungsreife an ihn hätten ausgekehrt werden müssen (siehe insgesamt Landgericht Waldshut-Tiengen - 2 S 37/11). Die Höhe des Schadens ist dabei gemäß § 287 ZPO unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung des Gerichts zu schätzen. Abzustellen ist für die Üblichkeit dabei auf den im Zeitpunkt der Anlage gültigen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatigen Kündigungsfrist. Dabei ist die vom Kläger vorgelegte Statistik der Deutschen Bundesbank über Einlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist bis zu drei Monaten als Schätzungsgrundlage heranzuziehen.

Demnach entsprach für das Jahr 2009 der *durchschnittliche* Anlagezins 1,82 %, für das Jahr 2010 1,41 %, für das Jahr 2011 1,52 %, für das Jahr 2012 1,32 %, für das Jahr 2013 0,99 %, für das Jahr 2014 0,76 % und für das Jahr 2015 bis einschließlich September 2015 0,48 %.

Bei einer Kautions von ursprünglich 2.970,00 € ergibt sich folgende Berechnung für die Jahre 2010 bis 2015:

Betrag	Zeitraum	Zinssatz	Zinsen	Endstand
2.970,00 €	2010	1,41 %	41,88 €	3.011,88 €
3.011,88 €	2011	1,52 %	45,78 €	3.057,66 €
3.057,66 €	2012	1,32 %	40,36 €	3.098,02 €
3.098,02 €	2013	0,99 %	30,67 €	3.128,69 €
3.128,69 €	2014	0,76 %	23,78 €	3.152,47 €
3.152,47 €	2015	0,48 %	15,13 €	3.167,60 €

Ohne Berücksichtigung des Jahres 2009 ergibt sich folglich bereits ein Zinsanspruch in Höhe von 197,60 €, sodass unter Berücksichtigung des bereits im Jahre 2009 bestandenen Mietverhältnisses jedenfalls der Zinsanspruch in Höhe des beantragten Betrages besteht. Denn insgesamt betragen die ausgerechneten Zinsen für das Jahr 2009 53,46 €, und somit durchschnittlich 4,46 € pro Monat.

Auf den Anlagezinssatz der Hausbank des Beklagten müsste sich der Kläger nur dann verweisen lassen, soweit diese dem Beklagten einen Anlagezins gezahlt hätte, der dem üblichen Niveau

entspricht, was jedoch vorliegend nicht der Fall war.

4. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288, 291 BGB.

II.

Die Kostentragungspflicht des Beklagten beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 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.

[REDACTED]

Richterin

Verkündet am 04.11.2015

[REDACTED], JAng'e

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Mannheim, 10.11.2015

[REDACTED]

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig