

## AG Erfurt (Einzelrichter), Urteil vom 20.11.2013 - 14 C 3188/12

**Titel:**

Freigabe, Herausgabe, Kautionsparbuch, Widerklage, offene Betriebskostenabrechnung, Nachzahlungsbetrag, Abrechnungsfrist

**Normenketten:**

BGB § 195, § 199 Abs. 1, § 551, § 556a

ZPO § 79 Abs. 3

**Rechtsgebiete:**

Sonstiges Bürgerliches Recht, Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht

**Schlagworte:**

Freigabe, Herausgabe, Kautionsparbuch, Widerklage, offene Betriebskostenabrechnung, Nachzahlungsbetrag, Abrechnungsfrist

**nachfolgend:**

LG Erfurt, Urteil vom 01.09.2014 - 9 S 330/13 (Rechtskraft: unbekannt)

BGH, Urteil vom 20.07.2016 - VIII ZR 263/14 (rechtskräftig)

**ECLI:**

ECLI:DE:AGERFUR:2013:1120.14C3188.12.0A

**Rechtskraft:**

unbekannt

### Text1

Amtsgericht Erfurt

Geschäftsnummer: 14 C 3188/12

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am 20.11.2013

... Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

X. Y.

- Kläger und Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

gegen

Z.

- Beklagte und Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

hat das Amtsgericht Erfurt durch Richter am Amtsgericht ..... im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzende zum 06.11.2013

für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagte 128,11 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

3. Der Kläger hat 55% und die Beklagte 45% der Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Freigabe und Herausgabe eines Kautionssparbuchs und im Wege der Widerklage um offene Betriebskostenabrechnungen.

Zwischen den Parteien bestand bis zum 31.05.2009 ein Wohnraummietverhältnis über eine Wohnung in der .... Straße, in E.

Als Mietsicherheit leistete der Kläger einen Betrag in Höhe von 695,36 € am 02.07.2002 in Form eines Sparbuchguthabens.

Die Beklagte erteilte dem Kläger am 31.08.2007 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 367,77 €, am 21.10.2008 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 549,26 €, am 03.11.2009 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 mit einem Nachzahlungsbetrag 337,62 € und am 04.11.2010 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 154,92 €. Auf die Abrechnungen 2008 und 2007 zahlte der Kläger 200 bzw. 250 €.

Im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnungen erhebt der Kläger die Einrede der Verjährung.

Bezüglich der Klagezustellung behauptet der Kläger, die ..... - Immobilienverwaltung sei entsprechend bevollmächtigt bzw. ist der Ansicht, es greifen die Grundsätze der Anscheins- und Duldungsvollmacht.

Darüber hinaus behauptet der Kläger, bezüglich der Hausmeisterkosten sei eine Begrenzung vereinbart worden. Die Kosten seien teilweise nicht umlegbar. Ebenso komme eine Umlage des Betriebsstroms nicht in Betracht. Bezüglich der Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung liege ein Verstoß vor gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Die Heizkosten seien zu Unrecht zu 100% nach Verbrauch umgelegt worden. Bezüglich der Müllkosten müsse eine Umlage nach Personenanzahl erfolgen. Eine unterschiedliche Erfassung bzw. Ermittlung der Heizkosten für die Fußbodenheizung und für Plattenheizkörper sei nicht erfolgt.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, zugunsten des Klägers das Sparbuch mit dem Konto Nummer ....., bei der ..... Bank, ...., mit der Verpfändungserklärung freizugeben und das Sparbuch an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und widerklagend,

den Kläger zu verurteilen, an die Beklagte 959,57 € zu zahlen.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klage hat keinen Erfolg.

Sie ist zwar zulässig, jedoch unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Freigabe und Herausgabe des Kautionsparabuchs gemäß § 551 BGB in Verbindung mit der Kautionsabrede.

Der Anspruch des Klägers ist verjährt, §§ 195, 199 BGB.

Nach § 199 Abs. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger hiervon Kenntnis erlangt oder erlangen konnte.

Entstanden ist der Anspruch, sobald er geltend gemacht werden kann. Der Kautionsrückzahlung Anspruch wird fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen muss. Welche Abrechnungsfrist dem Vermieter als angemessen zuzubilligen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. In der Regel wird dem Vermieter eine Abrechnungsfrist von bis zu 6 Monaten zugebilligt (vergleiche Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 10. Auflage, § 551 BGB Rn. 97 ff).

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien endete vorliegend zum 31.05.2009, so dass von einer Abrechnungsfrist auszugehen ist bis zum Ablauf des Jahres 2009. Mit Ablauf des Jahres 2009 ist damit Fälligkeit eingetreten. Verjährungsbeginn ist am 01.01.2010.

Der Zahlungs- und Freigabeanspruch verjährt in 3 Jahren gemäß § 195 BGB (vergleiche Landgericht Berlin, Urteil vom 03.07.2012, Az. 63 S 13/12). Eine längere Verjährungsfrist bezüglich des Herausgabeanspruchs, der dem Recht aus dem Papier folgt, kommt nicht in Betracht.

Verjährungsende trat damit ein mit Ablauf des 31.12.2012.

Gemäß § 204 Abs. 1 Nummer 1 ZPO wird die Verjährung gehemmt durch Klageerhebung und nach § 167 ZPO tritt die Wirkung bereits mit Klageeingang ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

Die Klage ist per Fax eingegangen am 28.12.2012. Die Zustellung an die Beklagte ist erfolgt am 21.02.2013 und damit nicht mehr „demnächst“. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Zustellung an die .... - Immobilienverwaltung UG. Diese hat keine Prozessvollmacht.

Die Voraussetzungen einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht liegen ebenfalls nicht vor. Der Umfang der Anscheins- oder Duldungsvollmacht richtet sich nach dem geschaffenen Vertrauenstatbestand. Das hier ein Vertrauenstatbestand im Hinblick auf eine Prozessvollmacht bezüglich des Sondereigentums geschaffen worden ist, wird nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vorgelegten Vollmacht (Anlage K6, Blatt 115 der Akte). Dabei handelt es sich um die Verwaltungsvollmacht für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vollmacht betrifft die gemeinschaftliche Verwaltung und zwar sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich und bezieht sich lediglich auf das Gemeinschaftseigentum. Die darin enthaltene Zustellungsvollmacht betrifft ebenfalls nur die

Zustellung an alle Wohnungseigentümer und kann daher auch nur das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 79 Abs. 3 ZPO, da insofern ebenfalls eine Vollmacht notwendig ist.

Aufgrund der erhobenen Verjährungseinrede ist die Klage daher abzuweisen.

II.

Die Widerklage hat teilweise Erfolg.

Sie ist zulässig und in tenorierter Höhe begründet.

Die Beklagte hat gegen den Kläger einen Zahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 in Höhe von 128,11 € gemäß §§ 556,535 BGB.

Die Beklagte erteilte dem Kläger am 04.11.2010 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009. Hieraus ergab sich einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 154,92 €.

Die Einwendungen des Klägers gegen die Abrechnung greifen nur teilweise durch.

Bezüglich einer vereinbarten Begrenzung der Hausmeisterkosten trägt der Kläger die Darlegungs- und Beweislast. Der Kläger ist beweisfällig geblieben.

Bezüglich der Umlagehöhe können nur die Personalkosten des Hausmeisters in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden, wie zum Beispiel Arbeitslohn und die Lohnnebenkosten (vergleiche Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 10. Auflage, § 556 BGB Rn. 187). Die Kosten der Lohnabrechnung bzw. die Kosten des Lohnkontos in Höhe von 357 € und 5,77 € sind nicht umlegbar. Es handelt sich dabei um Verwaltungskosten. Der Anteil des Beklagten an den Hausmeisterkosten reduziert sich dann um 12,04 €.

Bezüglich des in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Betriebsstroms kann eine Umlage ebenfalls nicht erfolgen. Für die formelle Wirksamkeit der Schätzung des Betriebsstroms ist es erforderlich, dass auch die Schätzgrundlage offengelegt wird. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann diese Offenlegung nicht mehr erfolgen (vergleiche Amtsgericht Tiergarten, Urteil vom 30.08.2012, Az. 608 C 15/12). Der Betrag von 330,42 € ist daher komplett aus der Betriebskostenabrechnung herauszunehmen. Es ergeben sich dann bei den Heizkosten und Warmwasserkosten weitere Heizungsbetriebskosten in Höhe von jeweils 572,66 €. Die Heizkosten betragen daher lediglich 5735,48 € und die Warmwasserkosten 3272,65 €. Die Heizkosten des Klägers reduzieren sich auf 258,87 € und die Warmwasserkosten auf 142,41 €. Es ergibt sich so ein Abzug in Höhe von 14,77 €. Es verbleibt ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 128,11 €.

Soweit der Kläger die Abrechnung der Heizkosten zu 100% nach Verbrauch angreift, ist dies unerheblich. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 10 Heizkostenverordnung.

Die in Rechnung gestellten 50.336,849 kWh an Gesamteinheiten sind von dem Kläger im Wege der Belegeinsicht zu prüfen.

Eine getrennte Ermittlung der Heizkosten für die Fußbodenheizung und Plattenheizkörper ist nicht notwendig. § 5 Abs. 2 Heizkostenverordnung ist nur dann einschlägig, wenn der Verbrauch, der von einer Anlage versorgten Nutzer, nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Maßgeblich ist allein die Verbrauchserfassung und nicht die Heizsysteme.

Die Einwendungen des Klägers bezüglich der Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung greifen ebenfalls nicht durch. Allein die Bezugnahme auf dem Betriebskostenspiegels ist nicht ausreichend. Dieser gibt nur einen Durchschnittswert an, das heißt es gibt sowohl teurere als auch günstigere Produkte. Ein konkretes vergleichbares günstigeres Produkt wird von dem Kläger

nicht vorgetragen. Der Kläger trägt jedoch die Darlegungs- und Beweislast bezüglich eines Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Der Umlageschlüssel bezüglich der Müllkosten ist nicht zu beanstanden, § 556 a BGB. Eine Verbrauchserfassung findet gerade nicht statt.

Bezüglich der weitergehenden Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2006, 2007 und 2008 vom 31.08.2007, 21.10.2008 und 03.11.2009 sind die Ansprüche verjährt, §§ 195, 199 BGB. Verjährung ist eingetreten spätestens mit Ablauf des Jahres 2012. Die Widerklage hat insofern keinen Erfolg.

Offen bleiben kann, inwiefern gemäß § 216 BGB bezüglich der weitergehenden Widerklageansprüche eine Befriedigung in die Sicherheit noch erfolgen kann, da dies nicht Streitgegenstand ist.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO.

Die Entscheidung die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziffer 11, 711 ZPO.

Zitiervorschlag:

AG Erfurt Urt. v. 20.11.2013 – 14 C 3188/12, BeckRS 2016, 15700