



Aktenzeichen: 6 O 67/17

Verkündet am: 12.12.2019

Lieber, Justizbeschäftigte  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

In dem Rechtsstreit

- Klägerin u. Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt,

gegen

- Beklagter u. Widerkläger -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte,

wegen Forderung

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Dresden durch

Richter am Landgericht als Einzelrichter

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2019 am 12.12.2019

**für Recht erkannt:**

1.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 7.492,66 EUR nebst Zinsen in Höhe 5%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 02.06.2016 zu zahlen.

2.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen weiteren Betrag in Höhe von 808,13 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 01.08.2016 zu zahlen.

3.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen weiteren Betrag in Höhe von 1.500,00 EUR zu zahlen.

4.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5.

Die Klägerin wird im Wege der Widerklage verurteilt, an den Beklagten 1.911,92 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit 23.06.2017 zu zahlen.

6.

Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 14 % und der Beklagte 86 %.

7.

Das Urteil ist für beide Parteien gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

**Streitwert:**

16.327,62 EUR

(Klageantrag Ziffer 1:

7.492,66 EUR

Hilfsweise Aufrechnung bezüglich Kosten aus Rechnungen  
der Firma GmbH:

817,25 EUR

Widerklage:	6.217,71 EUR
Klageantrag Ziffer 3:	300,00 EUR
Klageanträge Ziffer 4 und 5 [wirtschaftliche Identität]:	1.500,00 EUR)

### Tatbestand

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Herausgabe von Kauttionen sowie deren Abrechnung insbesondere bezüglich der Zinsen; der Beklagte verlangt widerklagend von der Klägerin Rückzahlung von für die Klägerin verauslagte Versicherungsprämien.

Mit notarieller Urkunde des Notars Gera vom 23.12.2015, Urkundenrollen-Nr. 1855/2015 (Anlage B 4), veräußerte der Beklagte an die Klägerin das Anwesen

Auf dem Anwesen befand sich ein Mietwohnhaus mit 25 Wohnungen. Nach Zahlung des Kaufpreises gingen mit Datum vom 01.03.2016 Besitz, Nutzen und Lasten auf die Klägerin über. Hinsichtlich der Wohnungen war unter § 4 „Besitz, Nutzen, Lasten“ Ziffer 3. folgendes vereinbart:

„Im Kaufgegenstand sind 24 der 25 Wohnungen und die Gewerbeeinheit vermietet. Die 25. Wohnung (EG links, wird als Hausmeisterbüro genutzt.

Der Bestand sämtlicher Mietverträge ist dem Käufer bekannt; jedoch der Inhalt der einzelnen Mietverträge nicht.

Die Mietverhältnisse bleiben bestehen und werden vom Käufer mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Zeitpunkt des Besitzübergangs übernommen; ab diesem Zeitpunkt entstehende Mietzinsansprüche werden an den Käufer abgetreten, der die Abtretung annimmt. Dies wird der Verkäufer den Mietern mitteilen.

Wegen der Einzelheiten verweisen die Beteiligten auf die als Anlage 2 beigefügte Mieterliste. ...

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Objektunterlagen, insbesondere Original-Mietverträge und Kautionsunterlagen dem Käufer binnen 8 Arbeitstagen nach Besitzübergang auszuhändigen bzw. zu übertragen.

Einnahmen aus Mietvorauszahlungen und mit Mietern abrechenbare Kosten ab dem letzten Abrechnungszeitpunkt mit den Mietern sind im Verhältnis der Vertragsteile zum Tag des Besitzübergangs abzurechnen. Differenzbeträge sind zwischen den Beteiligten unverzüglich nach Feststellung auszugleichen.

Die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015 obliegt dem Verkäufer; ab 01.01.2016 ist die Nebenkostenabrechnung durch den Käufer zu erstellen.

Der Verkäufer übernimmt im Hinblick auf die Mietverhältnisse keine Haftung, insbesondere nicht für Solvenz der Mieter oder die Möglichkeit, Mietverhältnisse zu beenden. Der Verkäufer erklärt, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Mietrückstände bzw. -minderungen bestehen.

Die von den Mietern gezahlten Kauttionen samt Zinsen wird der Verkäufer bei Besitzübergang an den Käufer auszahlen bzw. ihm übertragen, jedoch nur, wenn und soweit dem Verkäufer eine schriftliche Zustimmung des jeweiligen Mieters zur Übertragung / Herausgabe der Mietsicherheit an den Käufer vorliegt. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese schriftlichen Zustimmungen der Mieter jeweils schriftlich bei den Mietern bis zum 31.03.2016 anzufordern und um Rückgabe der entsprechenden schriftlichen Zustimmung bis zum 30.04.2016 zu bitten. Sollten die Zustimmungen der Mieter nicht vorliegen, ist der Verkäufer berechtigt, ab dem 02.05.2016 die Kauttion an den Mieter auszuzahlen. In diesem Fall ist es Sache des Käufers, den Anspruch auf erneute Kauttion gegen den Mieter durchzusetzen.“

Eine Zustimmung zur Übertragung der Kauttionen holte der Beklagte nicht ein. Dies unternahm nach Hinweis des Gerichtes in Ziffer 2 des Beschlusses vom 02.11.2017 die Klägerin. Die Mieter

- Al
- Na
- Mk
- D
- R
- M
- M
- H
- S
- B
- P
- N
- S

erklärten ihr Einverständnis mit der Herausgabe der Kauttionen und traten hilfsweise ihren Herausgabeanspruch an die Klägerin ab.

Von den zwischenzeitlich ausgezogenen Mietern Sc und Ri erhielt die Klägerin keine Antwort. Der mittellose ehemalige Mieter S übergab die Wohnung in einem unrenovierten, stark renovierungsbedürftigen Zustand. Der ebenfalls mittellose ehemalige Mieter R ließ die Wohnung ebenfalls in einem unrenovierten aber leicht renovierungsbedürftigen jedoch vermüllten Zustand zurück. Der unter Betreuung stehende ehemalige Mieter B gab seine Wohnung in korrektem Zustand zurück.

Die Klägerin trägt vor, sie habe aus dem Kaufvertrag Anspruch auf Herausgabe der Kautio-  
nen. Der Beklagte könne sich diesem Anspruch gegenüber nicht wegen etwaiger anderer For-  
derungen gegen die jeweiligen Mieter im Wege der Aufrechnung schadlos halten. Ansprüche  
aus den Kostenabrechnungen stünden dem Beklagten gegenüber der Klägerin nicht zu.

Insbesondere sei der Beklagte verpflichtet, im Sinne des § 551 Abs. 3 BGB abzurechnen.  
Hierzu sei er zur Rechnungslegung im Sinne des § 259 BGB verpflichtet. Dem sei der Beklag-  
te nicht nachgekommen.

Weiterhin habe die Klägerin keinen Vertrag mit der Firma [redacted] GmbH; der Beklag-  
te könne daher mit Beträgen, die er dieser Firma schulde, nicht aufrechnen.

**Die Klägerin beantragt,**

1. **Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 7.492,66 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 14.03.2016 zu zahlen.**
2. **Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen weiteren Betrag in Höhe von 808,13 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 01.08.2016 zu zahlen.**
3. **Der Beklagte wird verurteilt, gegenüber der Klägerin binnen einer vom Gericht festzusetzenden Frist die Kautionszahlungen folgender Mietverhältnisse, das Haus [redacted] ordnungsgemäß abzurechnen, insbesondere deren Zinsansprüche auszuweisen und durch geeignete Unterlagen zu belegen:**
  - A
  - N
  - M
  - D
  - S
  - 
  - 
  - 
  - 
  - M
  - H
  - 
  - 
  - 
  - 
  - S
  - B
4. **Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin den sich aus Ziffer 3. ergebenden Geldbetrag zu zahlen.**
5. **Der Beklagte wird verurteilt, im Falle des fruchtlosen Fristablaufs der im Rahmen des Antrags zu 3. gesetzten Frist eine vom Gericht festzusetzende Ent-**

**schädigung zu zahlen.**

**Der Beklagte beantragt,**

1. **die Klage abzuweisen;**
2. **im Wege der Widerklage: Die Klägerin wird verurteilt, an den Beklagten 1.911,92 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem gesetzlichen Basiszinssatz seit dem 23.06.2017, hilfsweise seit Rechtshängigkeit zu zahlen.**

Er trägt vor, er habe die Kauttionen korrekt abgerechnet. Soweit Kauttionen nicht ausgezahlt worden seien, sei er berechtigt gewesen, die Kauttion mit Forderungen seinerseits gegen die Mieter zu verrechnen bzw. aufzurechnen. Weiterhin habe er selbst Kauttionen von dem Voreigentümer nicht ausgezahlt bekommen. Diesbezüglich befände er sich in Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter über das Vermögen des Voreigentümers. Da er selbst die Kauttionen nicht erhalten habe, könne er sie auch nicht herausgeben. Hilfsweise trete er die Herausgabeansprüche gegen den Insolvenzverwalter an die Klägerin ab.

Des Weiteren stünden ihm aus dem weiterlaufenden Vertrag der Firma Ista Deutschland GmbH betreffend Heizkostenverteiler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, Wärmezähler incl. Zubehör, Funkmodul, insgesamt 817,25 EUR zu, mit diesem Betrag werde hilfsweise aufgerechnet.

Widerklagend werde der von der Klägerin bisher nicht erstattete Betrag aus den Versicherungsprämien für die bis 31.12.2016 weiterlaufenden Versicherungen für das Anwesen Fuchsberge 2. Nach Abzug geleisteter Erstattungen stünde dem Kläger der mit der Widerklage geltend gemachte Betrag zu. Der Beklagte habe das Anwesen auch ordnungsgemäß, insbesondere nicht überteuert versichert.

**Die Klägerin und Widerbeklagte beantragt,**

**die Widerklage abzuweisen.**

Sie trägt vor, sie habe das Anwesen, ohne unterversichert zu sein, zu einem deutlich geringeren Preis versichern können. Einen Erstattungsanspruch habe der Beklagte und Widerkläger daher nicht, denn solche unwirtschaftlichen Versicherungen könne die Klägerin im Wege der Nebenkostenabrechnungen von den Mietern nicht ersetzt verlangen.

Wegen des weiteren Vortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 18.05.2017 (Blatt 31 ff. der Akte), 21.09.2017

(Blatt 63 ff. der Akte) und 11.07.2019 (Blatt 148 ff. der Akte) verwiesen.

Das Gericht hat mit Beschluss vom 02.11.2017 (Blatt 72 ff. der Akte) und Verfügung vom 18.06.2018 (Blatt 88 ff. der Akte) Hinweise erteilt, auf die verwiesen wird. Das Gericht hat des Weiteren Beweis erhoben durch die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen der Einzelheiten des zu erhebenden Beweises wird auf den Beschluss des Landgerichts Dresden vom 02.11.2017, Ziffer 3., 4. (Blatt 72 ff. der Akte) und wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme auf das schriftliche Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen Herrn vom 31.12.2018 (Bl. 115 ff. d.A.) sowie dessen Erläuterungen auf die klägerischen Fragen im Ergänzungsgutachten vom 27.03.2019 (Blatt 138 ff. der Akte) verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

### **I.**

Die zulässige Klage ist begründet.

#### **1.**

Der Anspruch auf Herausgabe der Kautionszahlungen beruht auf den vertraglichen Vereinbarungen aus dem notariellen Kaufvertrag vom 23.12.2015 in Verbindung mit den von den im Klageantrag Ziffer 3. mit Ausnahme der Mieter S. und R. genannten Mietern hilfsweise erklärten Abtretungen an deren jeweiligen Kautionsherausgabeansprüchen gegen den Beklagten.

a) Zwar werden die Kautionen nur an 2 Stellen des Kaufvertrages erwähnt, nämlich in § 4 „Besitz, Nutzen, Lasten“ Ziffer 3. Absatz 5 und insbesondere in Absatz 10. Unter Berücksichtigung insbesondere der Verpflichtung aus § 566a Satz 2 BGB haben die Parteien in der Ziffer 3 zu § 4 des notariellen Kaufvertrages eine umfassende Regelung getroffen, die ihrem Sinn und Zweck nach eine vollständige wirtschaftliche und rechtliche Trennung zum Stichtag - hier dem 01.03.2016 - ermöglicht. Dies wird besonders augenfällig durch den die Kautionen betreffenden Absatz 10 der Ziffer 3. des § 4, dessen Verständnis sich allein unter Berücksichtigung des § 566 Satz 2 BGB erschließt, denn entweder erklären die Mieter sich mit der Herausgabe der Kautionen an den Erwerber (die Klägerin) einverstanden oder der Beklagte zahlt die Kaution an die Mieter zurück mit der Folge, dass die Klägerin sie von den Mietern erneut verlangen kann. Gibt etwa der (ursprüngliche) Vermieter - hier der Beklagte - die Kaution zurück, hat er

alles erfüllt, was seine Haftung nach dem Sinn und Zweck des § 566a Satz 2 BGB ihrem Sinn und Zweck nach ausmacht. Entsprechendes gilt, wenn sich die Mieter damit einverstanden erklären, dass ihr Herausgabeanspruch bzw. Rückgewehranspruch mit ihrem Einverständnis auf den (neuen) Vermieter übertragen wird. Unabhängig davon, ob eine solche Konstellation möglich ist, haben die Parteien des Kaufvertrages ihren Willen bekundet, eine klare Trennung hinsichtlich der Mietverhältnisse vorzunehmen.

Diese klare Trennung ist nach §§ 133, 157 BGB dahingehend auszulegen, dass sie wesentlicher Bestandteil des vereinbarten Kaufpreises für das verkaufte Anwesen ist. Dementsprechend ist in Absatz 9 Satz 2 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages die Erklärung des Verkäufers, „das zum jetzigen Zeitpunkt keine Mietrückstände bzw. -minderungen bestehen“, Ausdruck dessen, dass die Klägerin aus der Vereinbarung in Absatz 3 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages, nach dem „die Mietverhältnisse ... bestehen (bleiben) ... vom Käufer mit allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Zeitpunkt des Besitzüberganges übernommen (werden)“. Damit musste die Klägerin nicht gewärtigen, Ansprüchen von Mietern ausgesetzt zu sein, die gegen den Vermieter aus der Zeit vor Übergang des Besitzes, des Nutzens und der Lasten am 01.03.2016 bestehen. Nach §§ 133, 157 BGB konnte und durfte die Klägerin nach diesen Erklärungen des Beklagten davon ausgehen, dass sämtliche Kautio- nen gezahlt sind und deren Unterlagen wie in Absatz 5 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich vereinbart, auf die Klägerin übergehen. Die Klägerin durfte damit davon ausgehen, dass sie nicht aus ihrem Vermögen Ansprüche der Mieter befriedigen muss, die im Kaufvertrag nicht als noch offen erwähnt sind und damit nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge dazu geführt hätten, dass diesbezügliche Regelungen Einfluss auf den zu zahlenden Kaufpreis für das Anwesen gehabt hätten.

b) Da nach Absatz 10 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages die Herausgabe der Kautio- nen von der Zustimmung der Mieter abhing, war diese - worauf das Gericht hingewiesen hat - auch in dem Fall einzuholen, in dem der Beklagte entgegen der vertraglichen Abrede die Zustimmung der Herausgabe an die Klägerin von den einzelnen Mietern nicht abfordert, denn die vertragliche Vereinbarung ging - wie oben unter a) ausgeführt - dahingehend, die sich aus § 566a Satz 2 BGB ergebende fortbestehende Rückgewährpflicht für Mietsicherheiten des (ur- sprünglichen) Vermieters dadurch zu vermeiden, dass dieser - hier der Beklagte - die Kautio- nen im Falle fehlender Mieterzustimmung zur Übertragung an diese auszahlt.

c) Einwendungen dagegen kann der Beklagte weder aus dem Gesichtspunkt, er habe seiner- seits die Kautio- nen von dem Voreigentümer bzw. dem Insolvenzverwalter über das Vermögen



des Voreigentümers nicht erhalten können, noch kann er mit gegen Forderungen aufrechnen.

aa) Wie oben unter a) ausgeführt, war Grundlage für den Abschluss des Vertrages, insbesondere der Höhe des Kaufpreises, die Erklärung des Beklagten, „das zum jetzigen Zeitpunkt keine Mietrückstände bzw. -minderungen bestehen.“ Er kann sich mit dieser Erklärung nicht in Widerspruch damit setzen, dass er selbst bisher nicht alle Kautionsbeträge erhalten hat; den Gegenwert für die vollständigen Kautionen einschließlich Zinsen hat der Beklagte erhalten, er ist in dem Kaufpreis eskomptiert.

bb) Mit etwaigen Gegenansprüchen aus dem Vertragsverhältnis mit den einzelnen Mietern kann der Beklagte diesen gegenüber betreffend die Kaution nicht mit der Folge aufrechnen, dass keine oder nur eine geringere Kaution besteht. Die Mietkaution nach § 551 BGB besteht für Ansprüche des Vermieters im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Mit der Kaution kann daher nicht während des laufenden Mietverhältnisses Befriedigung aus Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aufgerechnet werden (vgl. nur BGH Urteil vom 07.05.2014, Az: VIII ZR 234/13).

Im Übrigen kann es - wie bereits ausgeführt - nach der Erklärung des Beklagten im Absatz 9, Satz 2 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages keine Rückstände geben, jedenfalls keine, die im Verhältnis zu der Klägerin zu berücksichtigen wären.

d) Zu den Kosten in Höhe von 817,25 EUR wegen Rechnungen der Firma ... GmbH betreffend Heizkostenverteiler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, Wärmezähler inklusive Zubehör, Funkmodul hat die Klägerin unwidersprochen vorgetragen, dass sie keine Verträge mit der Firma ... GmbH hat. Es ist deswegen weder vorgetragen noch ersichtlich, dass Kosten, die dem Beklagten entstanden sind, der Klägerin in irgend einer Art und Weise zugute gekommen sind. Näheres, was einen entsprechenden Anspruch etwas hätte begründen können, ist auf diesen Vortrag der Klägerin nicht erfolgt. Ein Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin ist hinsichtlich dieser hilfsweise aufgerechneten Kosten nicht zu erkennen. Sie können daher den Forderungen aus den Kautionen nicht entgegengehalten werden.

2.

Hinsichtlich der ehemaligen Mieter F ... und S ... beruht der Anspruch von 114,25 EUR (S ... und 690,00 EUR (R ... darauf, dass die Klägerin nach den oben näher ausgeführten vertraglichen Vereinbarungen entweder die Kaution in Bezug auf die notwendigen Wohnungssanierungen, für die die beiden jeweiligen Mieter haften, nicht einsetzen kann. Da - unstreitig - beide Mieter vermögenslos sind, war die Kaution die einzige Möglichkeit, sich

durch deren Verwertung zu befriedigen. Aus den oben unter 1.a) genannten Gründen steht sich der Beklagte so, wie wenn er die vollständigen Kautionen erhalten hat.

Er hat es überdies unterlassen, beide Mieter nach ihrem Einverständnis auf Übertragung an die Klägerin zu fragen. Vor der Erfüllung dieser vertraglichen Vereinbarung in Bezug auf die Klägerin durfte der Beklagte damit die - im Verhältnis zu der Klägerin - gegebenenfalls fingierte Kautionsanforderung an diese beiden Mieter nicht zurückzahlen. Jedenfalls zum Zeitpunkt der Beendigung der beiden Mietverhältnisse hätte der Klägerin in Bezug auf die - unstrittigen - sanierungsbedürftigen Wohnungen dieser Rückzahlungsanspruch durch die Klägerin gepfändet werden können.

Schließlich setzt die vertragliche Vereinbarung in Absatz 10 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages voraus, dass die - im Verhältnis zur Klägerin - als vorhanden jedenfalls zu fingierende vollständige Kautionsanforderung dann nicht an die Mieter herausgegeben werden kann, wenn der Kläger sie wegen Vermögenslosigkeit nicht selbst erlangen kann. Insoweit wandelt sich die letztlich mit dem Kaufpreis bezahlte, der Sache nach abgegebene Erklärung, dass die Kautionsanforderungen vollständig vorhanden sind, in einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB um, wenn diese Kautionsanforderung tatsächlich nicht vorhanden ist und insoweit den Wert des gesamten Anwesens um diesen Betrag vermindert.

Der Beklagte ist nach allem verpflichtet, insgesamt 704,24 EUR (114,25 EUR + 690,00 EUR) an die Klägerin im Wege des Schadensersatzes aus §§ 280 Abs.1, 249 BGB zu zahlen.

3.

Zinsen kann die Klägerin erst ab 02.06.2016 verlangen. Der Anspruch beruht auf § 286 Abs. 1 Satz 1, 288 Abs. 1 BGB.

Eine kalendermäßige Bestimmung hinsichtlich der Übergabe der Original-Mietverträge und Kautionsunterlagen nach Abs. 5 der Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages liegt nicht vor, so dass es hinsichtlich des Verzugs einer Mahnung bedurfte. Diese lag in dem als Anlage K 4 in Kopie vorgelegten Schreiben vom 23.05.2016 (soweit dort das Jahr 2017 ausgeführt ist, handelt es sich um einen offenbare Unrichtigkeit). Die Fristsetzung bis zum 01.06.2016 erscheint auch nicht unangemessen kurz und ist auch insoweit beklagtenseits nicht gerügt worden, weil die Übergabe der Kautionsunterlagen innerhalb von 8 Arbeitstagen ab dem 01.03.2016 nach der vertraglichen Vereinbarung zu vollziehen war. Deswegen konnte diese kurze Fristsetzung für den Beklagten nicht überraschend kommen.

## II.

Hinsichtlich der Verzinsung der Kauttionen hat die Klägerin keinen Anspruch auf Abrechnung der Kauttionszahlungen, insbesondere auf Ausweisung deren Zinsen (Klageantrag 3).

Hinsichtlich der Klageanträge Ziffer 4 und 5 folgt der Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz in Höhe der beklagtenseits nicht entsprechend der Verpflichtung aus § 551 Abs. 3 BGB angelegten Kauttionen. Dieser Schadensersatzanspruch ist ein wesensgleiches Minus zu dem Zahlungs- bzw. Entschädigungszahlungs-Antrag.

Im Einzelnen:

1.

Zunächst ist nach den vertraglichen Vereinbarungen von dem vollständigen Vorhandensein aller aus den Mietverträgen geschuldeten Kauttionen auszugehen; insoweit wird das oben unter I.1.a) Ausgeführte verwiesen.

2.

Der Beklagte hat ausgeführt, dass er eine Anlage der Kauttionen ohne Verzinsung vorgenommen hat. Dementsprechend geht ein Herausgabeanspruch von Unterlagen, aus denen sich eine Verzinsung der Kauttionen ergibt, ins Leere. Insofern fehlt der Klägerin das Rechtsschutzbedürfnis.

3.

Ein Anspruch auf Abrechnung nach den sich aus § 551 Abs. 3 BGB ergebenden Verpflichtungen, von denen zu Lasten der Mieter nach § 551 Abs. 4 BGB nicht abgewichen werden kann, besteht gegenüber dem Beklagten nicht, denn diese Verzinsung ist von der Klägerin gegenüber den Mietern bei Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Insofern schuldet der Beklagte Unterlagen und Abrechnung über die entsprechend für die Mieter eingekommenen Zinsen allein aus einer tatsächlich vorgenommenen, die Anforderungen des § 551 Abs. 3 BGB erfüllenden Anlage der Kauttionen.

Soweit er dies - wie hier - nicht vorgenommen hat, ist die Klägerin in Folge des Eintritts in die Mietverhältnisse, was für die Mietsicherheit auch aus § 566 Satz 1 BGB folgt, verpflichtet, gegenüber den Mietern die Abrechnung in der Weise vorzunehmen, wie wenn die Verpflichtung

aus § 551 Abs. 3 BGB ordnungsgemäß erfolgt wäre.

Da die Klägerin - wie bereits mehrfach ausgeführt - aus dem Vertrag nach §§ 133, 157 BGB davon ausgehen durfte, dass der Beklagte alle Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt hat, die ihm als Vermieter obliegen, begründet die diesbezügliche unzutreffende Erklärung eine Verletzung der sich aus dem Schuldverhältnis ergebenden Pflichten des Schuldners, § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Soweit daher die Klägerin gegenüber den Mietern in der Weise nach § 551 Abs. 3 BGB abrechnen muss, wie wenn der Beklagte seine Pflicht zur ordnungsgemäßen Anlage der Kauttionen nachgekommen wäre, dies aber nicht getan hat, ist der sich daraus ergebende Schaden nach § 287 ZPO zu schätzen.

4.

Diesen Schaden schätzt das Gericht auf 1.500,00 EUR. Maßgebend ist dafür nach den aus allgemeinen Quellen zugänglichen Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank folgenden Zeitreihe BBK 01.SUD105 "Effektivzinssätze Banken DE / Einlagen private Haushalte, vereinbarte Kündigungsfrist bis 3 Monate." Aus ihnen folgt, dass die Verzinsung seit 1997 - insoweit ist das Mietverhältnis mit dem DRK Kreisverband Teltow e. V. maßgebend - kaum höher als 2 % p.a. gewesen ist. Ab 2009 sank der Zins unter 2 % und ab Mitte 2013 unter 1 %.

Da die Zinsen nach § 551 Abs. 3 BGB den Mietern zugute kommen, ist des Weiteren ein Zinseszinsseffekt mit zu berücksichtigen (Weidenkaff, in: Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Aufl. 2020, § 551 Rn. 13).

Allein die seit 1997 zu erfolgende Verzinsung der Kautions des DRK Kreisverband Teltow in Höhe von 2.070,48 EUR führt zu einem Zinsanspruch von ca. 800 EUR. Die übrigen Mietzinseinnahmen in Höhe von 6.209,25 EUR (vgl. Anlage 2 zum notariellen Kaufvertrag vom 23.12.2015) führen bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1 % zu einer jährlichen Zinslast von ca. 60,00 EUR. Bezogen auf die unterschiedlichen Laufzeiten von 2005 - 2016 und einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 4 Jahren ergibt sich ein Betrag von ca. 250 EUR. Den Zinseszinsseffekt berücksichtigend sowie hinzuzurechnende Aufwendungen der Klägerin zur Berechnung ergeben den nach § 287 ZPO geschätzten Betrag von 1.500,00 EUR.

### III.

Die Klägerin hat aus Verzug nach § 286 Abs. 1 BGB Anspruch auf die mit der Klage geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten.

Insoweit hat die Klägerin zutreffend vorgetragen, wie ausgeführt, dass sich der Beklagte hinsichtlich der Kautionsabrechnungen ab 02.06.2016 in Verzug befand. Der sich auf §§ 286 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB ergebende Schaden beträgt die geltend gemachten 808,13 EUR. Die Klägerin hat die Gebühren aus einem Gegenstandswert in Höhe von 8.571,66 EUR errechnet. Dagegen bestehen aus den unter I. und II. ausgeführten Gründen keine Bedenken.

Dass die Kosten unzutreffend berechnet worden sind, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Der Zinsanspruch beruht auf §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB, denn mit Schriftsatz vom 28.07.2016 hat die Klägerin dem Beklagten insoweit Frist zur Begleichung der vorgerichtlichen Anwaltskosten bis 15.08.2016 gesetzt. Verzinsungspflicht bestand daher ab 16.08.2016.

### IV.

Aus den vorstehenden Gründen insbesondere im Hinblick auf den fehlenden Auskunfts- und Berechnungsanspruch war die Klage im Übrigen abzuweisen.

### V.

Die Widerklage ist zulässig und begründet.

Der Anspruch auf den mit der Widerklage geltend gemachten Betrag in Höhe von 1.911,92 EUR beruht auf §§ 812 Abs. 1, Satz 1, 2. Alt., 818 Abs. 2 BGB. Unstreitig hat der Beklagte Versicherungspolice für die bis 31.12.2016 laufenden Versicherungen bezahlt.

Nach der durchgeführten Beweisaufnahme kann die Klägerin auch nicht einwenden, dass die von dem Beklagten abgeschlossenen Versicherungen überteuert und sie damit keinen Anspruch auf Abrechnung der Nebenkosten für das gesamte Jahr 2016 in Höhe der Überteuierung verlangen kann - nach Absatz 7 zu Ziffer 3. des § 4 des notariellen Kaufvertrages war die Klägerin abrechnungsverpflichtet für das gesamte Jahr 2016 hinsichtlich der Nebenkosten.

Das Gericht folgt den Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen in seinem Gutachten vom 31.12.2018 und seinen Erläuterungen im Ergänzungsgutachten vom 27.03.2019. Einwendungen hiergegen sind auch klägerseits schließlich nicht mehr erhoben worden.

## VI.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Soweit der Beklagte die Widerklage zurückgenommen hat, waren ihm nach § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen; insoweit sind sie in die Quotelung nach § 92 Abs. 1 ZPO eingeflossen.

## VII.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt für beide Parteien aus § 709 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Festsetzung des Streitwertes findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 EUR übersteigt oder wenn die Beschwerde in dieser Entscheidung zugelassen wurde.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb einer Frist von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat eingelegt wird.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist bei dem

**Landgericht Dresden  
Lothringer Straße 1  
01069 Dresden**

einzulegen.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eingelegt. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle

eines anderen Amtsgerichts erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn die Niederschrift rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht.

Die Beschwerde kann auch als elektronisches Dokument eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht gemäß §§ 2 und 5 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (ERVV) geeignet sein. Es muss

1. mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein und gemäß § 4 ERVV übermittelt werden, wobei mehrere elektronische Dokumente nicht mit einer gemeinsamen qualifizierten elektronischen Signatur übermittelt werden dürfen, oder
2. von der verantwortenden Person signiert und auf einem der sicheren Übermittlungswege, die in § 130a Abs. 4 der Zivilprozessordnung abschließend aufgeführt sind, eingereicht werden.

Informationen hierzu können über das Internetportal [www.justiz.de/elektronischer\\_rechtsverkehr/index.php](http://www.justiz.de/elektronischer_rechtsverkehr/index.php) aufgerufen werden.

Richter am Landgericht