

Name:

KV-Nr. 1432

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

RECHTSANWÄLTE KLEIN & KOLLEGEN
MÜHLHAUSENER HELLWEG 9, 59425 UNNA

STEFAN KLEIN
PAULINE BERMINGHAUS
DR. THOMAS BILCKE

TELEFON (02303) 7 90 55-0
TELEFAX (02303) 7 90 55-61

DATUM: 11.01.2016
AZ: 32/16 M/SK



An das
Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str. 65a
59425 Unna

4 C 50/16

Klage

des Herrn Lothar Hansen, Salzweg 37, 59425 Unna,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Klein u.a., Mühlhausener Hellweg 9, 59425 Unna,

gegen

die Eheleute Andrea und Manuel Ross, Grüner Weg 2E, 59427 Unna,

Beklagten,

wegen: **Mietzahlungen.**

Namens und in Vollmacht des Klägers werden wir beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an den Kläger 1.240,00 € zu zahlen.

Für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen beantragen wir schon jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils im schriftlichen Vorverfahren.

Begründung

1.

Der Kläger ist Eigentümer der mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten Liegenschaft Salzweg 37, 59425 Unna. Er bewohnt das Einfamilienhaus selbst. Mit Mietvertrag vom 15.01.2011 mieteten die Beklagten mit Wirkung zum 01.02.2011 von dem Kläger die in dem Einfamilienhaus befindliche Einliegerwohnung. Die miteinander verheirateten Beklagten schlossen zusammen den Mietvertrag mit dem Kläger ab.

Beweis: Mietvertrag vom 15.01.2011, beigelegt in Kopie als Anlage K 1

Gemäß § 1 Abs. 2 des Mietvertrags betrug die monatliche Miete 420,00 € zuzüglich Nebenkostenpauschale i.H.v. 200,00 €, zusammen also 620,00 €. Die Miete war gemäß § 1 Abs. 5 des Mietvertrags jeweils zum ersten Werktag eines Monats zu entrichten.

Beweis: Mietvertrag vom 15.01.2011, bereits vorgelegt

Ferner vereinbarten die Vertragsparteien in § 2 des Mietvertrags, dass die Beklagten zur Sicherung etwaiger Ansprüche des Klägers aus dem Mietverhältnis neben der ersten Monatsmiete eine Kautions in Höhe von 620,00 € an den Kläger zahlen. Mietzinsforderungen sind ausdrücklich aus dem Sicherungszweck der Kautions ausgenommen.

Beweis: Mietvertrag vom 15.01.2011, bereits vorgelegt

Der Kläger kündigte das Mietverhältnis ordentlich mit Kündigungsschreiben vom 04.05.2015 und händigte den Beklagten das Kündigungsschreiben noch am selben Tage persönlich aus. Zur Begründung führte der Kläger in dem Kündigungsschreiben an, es bestehe Eigenbedarf für die von den Beklagten angemietete Einliegerwohnung. Die Wohnung werde für seine Tochter benötigt, die sich von ihrem Ehegatten getrennt habe, aus der gemeinsamen Ehemwohnung ausgezogen sei und nun dauerhaft zu dem Kläger ziehen wolle.

Beweis: Kündigungsschreiben vom 04.05.2015, Nachdruck beigelegt als Anlage K 2

Die Beklagten zeigten sich zwar überrascht und enttäuscht, zogen aber bereits vorzeitig am 09.05.2015 aus.

2.

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien des Rechtsstreits war nicht frei von Spannungen. Einen Hauptstreitpunkt bildete die schlechte Zahlungsmoral der Beklagten. So zahlten sie die fälligen Mietzinsen meistens verspätet. Die vereinbarte Kautions und die Mieten für März sowie April 2015 leisteten die Beklagten gar nicht.

Der Kläger verfolgt mit dieser Klage seinen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für die Monate März und April 2015 in Höhe von insgesamt 1.240,00 € (2 x 620,00 €). Da die Beklagten bereits zum 09.05.2015 aus der Wohnung ausgezogen sind, keine Schäden an der Mietwohnung hinterlassen haben und auch sonst keine weiteren Ansprüche des Klägers gegen die Beklagten außer den noch offenen Mietzinsforderungen bestehen, verzichtet der Kläger auf die Geltendmachung weiterer Mietzinsansprüche und des Anspruchs auf Zahlung der noch ausstehenden Kautions.

3.

Der Kläger forderte die Beklagten mit Schreiben vom 01.06.2015 zur Zahlung der noch offenen Mieten für März und April 2015 in Höhe von insgesamt 1.240,00 € auf und setzte hierfür eine Zahlungsfrist bis zum 01.07.2015. Da die Beklagten auf dieses Schreiben nicht reagierten und keine Zahlung erbrachten, ist nunmehr Klage geboten.



Klein
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der ordnungsgemäß beigelegten Vollmacht und der Anlagen wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen der Klage ordnungsgemäß beigelegt waren, den vorgetragenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weitergehenden für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Ferner ist davon auszugehen, dass der zuständige Richter am Amtsgericht Helmhaus mit Verfügung vom 13.01.2016 unter dem Aktenzeichen 4 C 50/16 gemäß §§ 495, 272 Abs. 2, 2. Alt., 276 ZPO die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens angeordnet und den Beklagten eine Frist von zwei Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft und eine Frist von weiteren zwei Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt hat. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung i.S.d. § 276 Abs. 2 ZPO ist den Parteien - den Beklagten zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen - am 15.01.2016 zugestellt worden.

Carl Meyer

Rechtsanwalt und Mediator

- ◆ RA Meyer, An der Laar 17, 59427 Unna
- ◆ Tel.: 02303/ 98 76 23
- ◆ Fax: 02303/98 76 00

Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str. 65a
59425 Unna



Unna, den 27.01.2016

In dem Rechtsstreit

Hansen ./ . Eheleute Ross (Az. 4 C 50/16)

bestelle ich mich hiermit - anwaltliche Bevollmächtigung versichernd - für die Beklagten und zeige an, dass sich diese gegen die Klage verteidigen werden.

Ich werde beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung

Richtig ist, dass die Beklagten von dem Kläger seit dem 01.02.2011 die Einliegerwohnung in dem Salzweg 37, 59425 Unna, angemietet und diese bis zu ihrem kündigungsbedingten Auszug vom 09.05.2015 auch bewohnt haben. Ebenfalls zutreffend ist, dass die Beklagten den Mietzins für die Monate März und April 2015 nicht an den Kläger bezahlt haben. Die Beklagten befanden sich zu diesem Zeitpunkt in finanziellen Schwierigkeiten.

Gleichwohl kann der Kläger die eingeklagte Mietzahlung nicht beanspruchen.

I.

Der Kläger trägt falsch vor, wenn er behauptet, die Beklagten hätten die vereinbarte Kautionsleistung in Höhe von 620,00 € nicht gezahlt. Tatsächlich haben sie die Kautionsleistung zwar nicht, wie mietvertraglich vereinbart, zusammen mit der ersten Monatsmiete für Februar 2011 erbracht. Stattdessen haben sie die Kautionsleistung am 01.07.2011 neben der Monatsmiete für Juli 2011 gezahlt. Die Beklagten überwiesen die Geldbeträge nicht, sondern händigten sie dem Kläger, wie jeden Monat üblich, in bar aus.

Der Kläger hat jeweils unter dem Datum des 01.07.2011 zwei Mal die Zahlung der Julimiete in Höhe von 620,00 € quittiert.

Beweis: Quittungen vom 01.07.2011 im Original (**Anlage B 1 und Anlage B 2**)

Der Kläger hat auf beiden Quittungen aus für die Beklagten nicht nachvollziehbaren und nicht näher eruierten Gründen als Zahlungszweck jeweils „Miete inkl. Nebenkosten für Juli 2011“ angegeben. Tatsächlich sollte jedoch die Miete für diesen Monat nur einmal gezahlt werden. Der zweite Betrag von 620,00 € entfiel auf die (zugegebenermaßen verspätet gezahlte) Kautionsleistung.

Unabhängig davon, ob die zweite Zahlung als Kautionszahlung oder als doppelte Mietzahlung zu verstehen ist, steht jedenfalls fest, dass der Kläger an die Beklagten einen Betrag von 620,00 € zu erstatten hat: Die Beklagten haben gegen den Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung. Der Kläger trägt in der Klageschrift selbst vor, mit Ausnahme der eingeklagten Mietzinsansprüche keine weitergehenden Ansprüche gegen die Beklagten aus dem Mietverhältnis zu haben. Folglich ist die Kautionszahlung zurückzuzahlen.

Die Beklagten erklären gegen die auf den Monat **März 2015** bezogene Mietzinsforderung des Klägers hiermit die

Aufrechnung

mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung in Höhe von 620,00 €.

Sollte es sich bei der zweiten Zahlung vom 01.07.2011 tatsächlich nicht um die Kautionszahlung, sondern um eine Doppelzahlung auf die Miete für Juli 2011 handeln, so wäre auch dieser Betrag den Beklagten zu erstatten. Auch insoweit erklären die Beklagten hiermit hilfsweise gegen die Mietzinsforderung aus März 2015 die

Aufrechnung.

II.

Darüber hinaus haben die Beklagten gegen den Kläger einen Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten in Höhe von 700,00 €.

Der Kläger stützt die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausweislich des Kündigungsschreibens vom 04.05.2015 auf Eigenbedarf, namentlich darauf, dass seine mittlerweile in Trennung lebende Tochter, Frau Vanessa Hugel, die von den Beklagten bewohnte Einliegerwohnung benötige.

Beweis: Nachdruck des Kündigungsschreibens vom 04.05.2015, bereits von Klägerseite als Anlage K 1 vorgelegt

Der behauptete Kündigungsgrund bestand aber in Wahrheit zu keinem Zeitpunkt. Da die Beklagten den Ausführungen des Klägers zum angeblichen Eigenbedarf zunächst Glauben schenken und die ihnen persönlich bekannte Tochter des Klägers in einer äußerst unangenehmen Situation wähnten, zogen sie bereits zum 09.05.2015 aus, obwohl die Kündigungsfrist bei weitem noch nicht abgelaufen war.

Schon wenige Tage später trafen sie Frau Hugel zufällig in der Fußgängerzone an, die ihnen freudestrahlend ihren neuen Lebensgefährten vorstellte. Sie habe sich von ihrem Ehegatten getrennt, sei aus der gemeinsamen Ehemwohnung ausgezogen und nun in die Wohnung ihres Lebensgefährten gezogen. Dort wolle sie wohnen bleiben.

Beweis: Zeugnis Frau Vanessa Hugel, zu laden über den Kläger

Die Beklagten begaben sich daraufhin zu ihrer ehemals von dem Kläger angemieteten Wohnung und stellten fest, dass zwar ihr Namensschild an der Türklingel inzwischen entfernt, aber noch kein anderes angebracht worden war, das auf Frau Hugel hingewiesen hätte.

Im Juli des Jahres 2015 beobachteten die Beklagten zufällig, wie Frau Hugel zusammen mit dem Herrn, den diese ihnen im Mai 2015 als ihren neuen Lebensgefährten vorgestellt hatte, eine Wohnung in der Ströverstraße 12, 59427 Unna, verließ. Auch ihr Fahrzeug stand vor der Tür dieser Wohnung.

Beweis: Zeugnis Frau Vanessa Hugel, bereits benannt

Erneut suchten die Beklagten ihre alte Wohnung auf und mussten wiederum feststellen, dass diese immer noch unbewohnt war. Durch die Fenster konnten sie sehen, dass keine Möbel in den Räumen standen. Es war auch kein neues Namensschild an der Türklingel montiert.

Stattdessen stellten sie im Wege der Internetrecherche fest, dass das Grundstück des Klägers, dessen Einliegerwohnung die Beklagten zuvor angemietet hatten, bereits seit dem 01.06.2015 durchgängig in dem Internetportal „immobilienscout24.de“ zum Verkauf angeboten wird.

Beweis: Ausdruck der Annonce auf der Internetseite „immobilienscout24.de“, abgerufen am 01.06.2015 und zuletzt am 26.01.2016 (**Anlage B 3**)

Diese durchaus merkwürdigen Umstände lassen den Schluss zu, dass der angebliche und in Wahrheit nicht bestehende Eigenbedarf der Tochter des Klägers nur vorgeschoben war und der Kläger stattdessen die Beklagten „loswerden“ wollte, um sein Grundstück mietfrei veräußern und auf diese Weise einen höheren Kaufpreis erzielen zu können.

Damit war die am 04.05.2015 gegen die Beklagten ausgesprochene Kündigung unwirksam. Die Beklagten sind letztlich zu Unrecht aus der Wohnung ausgezogen und können deshalb Erstattung ihrer Umzugskosten verlangen. Sie glichen den ihnen von der Umzugsfirma Müller Umzüge OHG am 13.05.2015 in Rechnung gestellten Betrag von 700,00 € mit Zahlung vom 14.05.2015 aus.

Beweis: Kopie des Kontoauszugs vom 14.05.2015 (**Anlage B 4**)

Die Beklagten erklären hiermit gegen die auf den Monat **April 2015** bezogene Mietzinsforderung des Klägers die

Aufrechnung

mit ihrem Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten in Höhe von 700,00 €.

III.

Die Klage hat demnach der Abweisung zu unterliegen.



Meyer
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Anlagen B 3 und B 4 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sie den angegebenen Inhalt haben und keine weiteren für die Bearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Die Klageerwidlung ist den Klägervertretern am 01.02.2016 in beglaubigter und einfacher Abschrift zugestellt worden.

Anlage B 1

Quittung

netto	€		Ct
+ 19 % MwSt.	€		Ct
gesamt	€	620,00	Ct

Gesamtbetrag € in Worten

Ct wie oben

von dem Gläubiger Ross
 für Miete inkl. Nebenkosten für Juli 2011
 dankend erhalten.

Ort Unna

Datum 01.07.2011

Buchungsvermerke

Stempel/Unterschrift des Empfängers

Hansen

Hansen

Salzweg 37
59425 Unna

Quittung

Nr.

€ in Ziffern Pf

Nettowert

+ ___% MWSt

Gesamtbetrag

620,00	

Euro in Worten

von den Eltern von

für Miete inkl. Nebenkosten für Juli 2011

richtig erhalten zu haben, bestätigt

Ort Gunn Datum 01.07.2011

Hansen

RECHTSANWÄLTE
KLEIN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE KLEIN & KOLLEGEN
MÜHLHAUSENER HELLWEG 9, 59425 UNNA

STEFAN KLEIN
PAULINE BERMINGHAUS
DR. THOMAS BILCKE

An das
Amtsgericht Unna
Friedrich-Ebert-Str. 65a
59425 Unna



TELEFON (02303) 7 90 55-0
TELEFAX (02303) 7 90 55-61

DATUM: 24.02.2016
AZ: 32/16 M/SK

In dem Rechtsstreit

Hansen ./ Eहेleute Ross (Az. 4 C 50/16)

replizieren wir auf den Schriftsatz der Beklagten vom 27.01.2016 wie folgt:

1.
Der Kläger hält ausdrücklich an seinem Vortrag fest, wonach die Beklagten die Kautionsleistung nicht erbracht haben. Der Unterzeichner erlaubt sich, die Beklagten an ihre prozessuale Wahrheitspflicht zu erinnern. Richtig ist zwar, dass der Kläger die erste von beiden beklagtenseits als Anlage B 1 vorgelegten Quittungen komplett ausgefüllt, wie üblich mit seinem Stempel versehen und unterschrieben hat. In das zweite Quittungsformular hat der Kläger auch tatsächlich die Ziffer „620,00 €“ sowie die Worte „den Eheleuten Ross“ und „Miete inkl. Nebenkosten für Juli 2011“ eingetragen und sodann eigenhändig unterzeichnet. Dies geschah aber nicht am 01.07.2011, sondern am 09.05.2015, also am Tag des Auszugs der Beklagten. Im Rahmen der Wohnungsübergabe behaupteten die Beklagten, die von dem Kläger am 01.07.2011 ausgestellte Quittung für die Miete aus Juli 2011 verloren zu haben, und baten den Kläger, eine Ersatzquittung zu fertigen. Der Kläger erklärte sich einverstanden, holte seinen neuen Quittungsbogen und füllte ein Blatt wie vorstehend aus. Als er das Datum eintragen wollte, herrschte Unklarheit über die Frage, ob das Datum der Zahlung (01.07.2011) oder der Quittungsausstellung (09.05.2015) maßgeblich sei. Die Parteien kamen überein, die Frage offen und das Feld leer zu lassen. Der Kläger händigte den Beklagten sodann die Ersatzquittung aus.

Ausweislich der mit der Klageerwiderung verbundenen zweiten Quittung, die der Kläger wegen des anderen Erscheinungsbildes des Formulars als aus seinem neuen Quittungsbogen stammend erkennt, ist nunmehr das Datumsfeld mit dem Datum „01.07.2011“ ausgefüllt. Dies lässt nur darauf schließen, dass die Beklagten nachträglich dieses Datum eingetragen haben, um den Eindruck zu erwecken, sie hätten dem Kläger am 01.07.2011 - ihrem Vortrag entsprechend - tatsächlich zwei Mal den Betrag von 620,00 € gezahlt. Das ist jedoch, wie bereits in der Klageschrift ausgeführt, nicht der Fall.

2.

Auch der Vortrag der Beklagten zu dem angeblich nicht bestehenden Eigenbedarf für die Tochter des Klägers wird nachdrücklich bestritten. Frau Vanessa Hugel ist bereits zum 01.06.2015 in die ehemals von den Beklagten bewohnte Einliegerwohnung eingezogen und wohnt seitdem dort (wenn auch ohne Namensschild an der Türklingel).

Beweis (unter Protest gegen die Beweislast): Zeugnis Frau Vanessa Hugel, zu laden über den Kläger

Der Kläger verbittet sich die von den Beklagten angestellten Mutmaßungen zum Privatleben seiner Tochter.

Dass der Kläger auf der Internetseite „immobilienscout24.de“ eine Annonce zum Verkauf seines Grundstücks geschaltet hat, deutet noch nicht auf hinreichend konkrete Verkaufsabsichten geschweige denn darauf hin, dass es ihm darum gegangen sei, die Beklagten „loszuwerden“. Es sei daran erinnert, dass der Kläger lange genug unter der schlechten Zahlungsmoral der Beklagten gelitten hat. Damit muss nun endgültig Schluss sein.

Klein

Klein
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Die Replik ist dem Beklagtenvertreter am 26.02.2016 in beglaubigter und einfacher Abschrift zugestellt worden.

Das Gericht hat mit Verfügung vom 25.02.2016, den Prozessbevollmächtigten jeweils am 26.02.2016 zugestellt, die Zustimmung der Parteien zur Überleitung in das schriftliche Verfahren eingeholt. Die Parteien haben jeweils über ihre Prozessbevollmächtigten mit Schriftsätzen vom 01.03.2016, von deren Abdruck abgesehen wird, die Zustimmung erklärt. Mit Beschluss vom 07.03.2016, den Prozessbevollmächtigten jeweils am 08.03.2016 zugestellt, hat das Gericht bestimmt, dass Schriftsätze noch bis zum 21.03.2016 eingereicht werden können, und Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf den 01.04.2016 bestimmt. Weitere Schriftsätze sind nicht mehr eingegangen.

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

01.04.2016.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Von den prozessualen Nebenentscheidungen und der Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehrung ist abzusehen.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Unna verfügt über ein Amtsgericht und liegt im Bezirk des Landgerichts Dortmund sowie des Oberlandesgerichts Hamm.

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 1432

Dem Vortrag liegt das Verfahren AG Wuppertal, Az. 90 C 345/12, nachfolgend LG Wuppertal, Az. 9 S 119/13, zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe als Aktenvortrag auszugeben.

Die Klage des Klägers (K) gegen die Beklagten (B), über die gem. § 128 Abs. 2 ZPO im schriftlichen Verfahren zu entscheiden ist, dürfte zulässig und begründet sein.

A. Zulässigkeit der Klage: Die Klage ist zulässig.

I. Das AG Unna ist sachlich gem. § 1 ZPO i.V.m. § 23 Nr. 2 lit. a) GVG, da es sich um eine Streitigkeit über einen Anspruch aus einem Mietverhältnis über Wohnraum handelt, und örtlich, da sich die Räume in Unna befinden, gem. § 29a Abs. 1 ZPO ausschließlich zuständig.

II. K nimmt B als Gesamtschuldner in Anspruch, sodass B einfache Streitgenossen i.S.d. §§ 59, 60 ZPO sind.

B. Begründetheit der Klage: Die Klage dürfte auch begründet sein.

K dürfte gegen B einen Anspruch auf **Zahlung rückständigen Mietzinses** für die Monate März und April 2015 i.H.v. 1.240,00 € aus **§ 535 Abs. 2 BGB** haben.

I. Die Parteien des Rechtsstreits haben wirksam einen Mietvertrag über die Einliegerwohnung geschlossen und einen monatlichen Mietzins von 420,00 € zzgl. einer Nebenkostenpauschale von 200,00 € vereinbart. Der Mietzinsanspruch des K für die Monate März und April 2015 ist entstanden.

II. B haben den Mietzinsanspruch für diese beiden Monate unstreitig nicht erfüllt (§ 362 Abs. 1 BGB).

III. Die Forderung des K dürfte nicht durch **Aufrechnung** der B erloschen sein (§ 389 BGB).

1. Zwar haben B im Prozess zulässigerweise die Aufrechnung **erklärt** (§ 388 S. 1 BGB). Die Prozessaufrechnung ist nicht nur Prozesshandlung, sondern auch eine materiell-rechtliche Aufrechnungserklärung. B haben ferner gem. § 396 Abs. 1 S. 1 BGB bestimmt, dass sie mit der Kautionsrückzahlungs- bzw. Mieterstattungsforderung gegen den Anspruch des K auf Zahlung der Miete für März 2015 und mit dem Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten gegen den Anspruch auf Zahlung der Aprilmiete aufrechnen.

2. Es dürfte jedoch **mangels Aktivforderung** der B gegen K an einer **Aufrechnungslage** fehlen (§ 387 BGB).

a) B dürften gegen K keinen Anspruch auf **Rückzahlung einer Mietkaution** aus **§ 311 Abs. 1 BGB i.V.m. der Sicherungsabrede** haben.

aa) Die Kautionsabrede ist eine Mietsicherheit, die die Mietvertragsparteien zur Sicherung etwaiger künftiger Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung vereinbaren (vgl. Münch-Komm/Bieber, BGB, 6. Aufl. 2012, § 551 Rn. 1, 5; Palandt/Weidenkaff, BGB, 75. Aufl. 2016, § 551 Rn. 7). Sie findet ihre causa, auch wenn sie Bestandteil des Mietvertrags ist, in einer schuldrechtlichen **Sicherungsabrede** (§ 311 Abs. 1 BGB) (vgl. Palandt/Weidenkaff, a.a.O., Einf. v. § 535 Rn. 121). Bei Wegfall des Sicherungszwecks, also bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Fortbestehen weiterer kautionsgesicherter Vermieteransprüche, hat der Mieter gegen den Vermieter einen Rückzahlungsanspruch aus § 311 Abs. 1 BGB i.V.m. der Sicherungsabrede. Der Rückzahlungsanspruch ergibt sich aus dem Inhalt des Sicherungsvertrags selbst und nicht aus § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB (condictio ob causam finitam). Da K und B Mietzinsforderungen aus dem Sicherungszweck ausgenommen haben und keine sonstigen Ansprüche des K aus dem Mietverhältnis bestehen, wäre der Kautionsrückzahlungsanspruch grds. fällig (vgl. BGHZ 141, 160, 162).

bb) B dürften jedoch schon für das Bestehen eines Anspruchs auf Kautionsrückzahlung **beweisfällig** geblieben sein. Ein Rückzahlungsanspruch kommt nämlich allenfalls dann in Betracht, wenn B den vereinbarten Kautionsbetrag zuvor an K geleistet hätten. Dafür trifft B die Darlegungs- und Beweislast. Der Beweis für die von ihnen behauptete Tatsache, am 01.07.2011 neben der Miete für Juli 2011 einen weiteren Betrag von 620,00 € an K gezahlt zu haben, dürfte ihnen nicht gelungen sein. Aus den vorgelegten, jeweils auf den 01.07.2011 datierenden Quittungen dürfte sich kein urkundlicher Beweis für die Zahlung der mietvertraglich vereinbarten Kautionsabrede ergeben.

Grundsätzlich erbringt eine Privaturkunde gem. **§ 416 ZPO** den Beweis dafür, dass die in der Urkunde enthaltenen Erklärungen von dem sie unterzeichnenden Aussteller abgegeben sind. Die formelle Beweiskraft des § 416 ZPO haben nur echte Urkunden. Echte im Sinne des § 416 ZPO ist die Urkunde dann, wenn die Unterschrift dem Namensträger zugeordnet ist und die über der Unterschrift stehende Schrift vom Aussteller selbst stammt oder mit dessen Willen dort steht (vgl. BGH NJW 1988, 2741), deren Aussteller also die in ihr enthaltene Erklärung tatsächlich abgegeben hat. Die Echtheit einer nicht anerkannten Privaturkunde bedarf gem. § 440 Abs. 1 ZPO des Beweises. K hat die auf beiden von B vorgelegten Quittungen befindlichen Unterschriften als seine eigene anerkannt. K hat jedoch bestritten, dass der auf der zweiten Quittung stehende Datumstext von ihm stamme. Die über der Unterschrift stehende Schrift hat gem. **§ 440 Abs. 2 ZPO** die Vermutung der Echtheit für sich, wenn - wie hier - die Echtheit der Namensunterschrift feststeht. Es ist Sache desjenigen, der die Echtheit der Schrift bestreitet, die Vermutung des § 440 Abs. 2 ZPO gem. § 292 ZPO durch den Beweis des Gegenteils zu entkräften (vgl. BGH a.a.O.). Eine Privaturkunde hat aber dann keine formelle Beweiskraft, wenn eine Fälschung durch nachträgliches Einrücken des Urkundentextes in Betracht kommt. Inwieweit **äußere Mängel** die Beweiskraft einer Urkunde ganz oder teilweise aufheben oder mindern, entscheidet das Gericht gem. **§ 419 ZPO** nach freier Überzeugung. Feste Beweisregeln zur Frage der Echtheit einer mit äußeren Mängeln behafteten Urkunde bestehen nämlich nicht (vgl. BGH NJW 1980, 893). Die Anwendbarkeit von § 419 ZPO hängt nicht von dem Vorhandensein bestimmter Arten von äußeren Mängeln wie etwa Beschädigungen der Urkunde oder Auffälligkeiten im Schriftbild ab. Auch eine von Änderungen und Beschädigungen freie Urkunde kann äußerliche Mängel aufweisen, die ihren Beweiswert beeinträchtigen. Als Hinweis auf eine Verfälschung einer in ihrem Erscheinungsbild nicht auffälligen Urkunde ist etwa

der Fall anerkannt, dass sich **Ungereimtheiten** aus dem **Vergleich** von mehreren angeblich am selben Tag von derselben Person geschriebenen Urkunden ergeben (vgl. OLG Koblenz BeckRS 2007, 03472; OLG Düsseldorf BeckRS 2009, 19323).

So dürfte es hier liegen: Zwar sind die Quittungen äußerlich unversehrt, äußere Beschädigungen oder Abänderungen sind nicht zu erkennen. Ein Vergleich deckt aber inhaltliche Widersprüche auf: Ausweislich der beiden vorgelegten Urkunden sind am 01.07.2011 zwei Zahlungen in Höhe von je 620,00 € auf die Miete und die Nebenkosten für Juli 2011 erfolgt; eine Kautionszahlung ist den Quittungen gerade nicht zu entnehmen. Es erscheint aber fernliegend, dass B am 01.07.2011 zwei Mal die Miete für Juli 2011 gezahlt haben. Ebenso merkwürdig dürfte es jedoch erscheinen, dass K versehentlich die unstreitig am 01.07.2011 geschehene Mietzahlung von 620,00 € zwei Mal quittierte, nicht aber die von B behauptete Kautionszahlung.

Die Quittungen stammen augenscheinlich von zwei unterschiedlichen Quittungsblöcken. Sie differieren in ihrem äußeren Erscheinungsbild und Aufbau. Warum am 01.07.2011 zwei verschiedene Quittungsblöcke zur Anwendung kamen, wurde von B nicht nachvollziehbar dargelegt. Ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund hierfür dürfte nicht ersichtlich sein und wird auch nicht vorgetragen. Schließlich ist eine der Quittungen mit dem unstreitig (§ 138 Abs. 3 ZPO) üblicherweise angebrachten Stempel des K versehen, die andere aber nicht. Bei der von B behaupteten zeitlich eng aufeinanderfolgenden Ausstellung der beiden Quittungen im Rahmen eines einheitlichen Zahlungsvorgangs dürfte es verwunderlich sein, nur eine Quittung mit dem Stempel zu versehen. Diese auffälligen Diskrepanzen zwischen beiden Quittungen, die nach dem Vortrag der B bei einem einzigen Zahlungsvorgang am 01.07.2011 erstellt worden sein sollen, haften den Urkunden wie ein äußerer Mangel an, sodass die Vermutung der Richtigkeit des Urkundeninhalts entfallen und ihre formelle **Beweiskraft gänzlich aufgehoben** sein dürfte.

Die Darlegungs- und Beweislast für die weitere Zahlung von 620,00 € neben der unstreitigen Mietzahlung für Juli 2011 dürfte damit bei B liegen. Nicht nur, dass sie außer den Quittungen keine Beweismittel angeboten haben, ist auch ihr **Sachvortrag widersprüchlich**: Entweder haben sie am 01.07.2011 zwei Mal die Miete gezahlt oder sie haben die Miete und die Kautionszahlung an K gezahlt. Es kann nur die eine oder die andere Variante zutreffen. Viel spricht für den Vortrag des K, wonach er erst am 09.05.2015 seine Unterschrift unter ein als Ersatzquittung für die angeblich abhanden gekommene Quittung vom 01.07.2011 gedachtes Formular gesetzt hat und B nachträglich die Quittung zurückdatiert haben. *Es dürfte vertretbar sein, den Beweis für die Zahlung der Kautionszahlung schon daran scheitern zu lassen, dass die beiden vorgelegten Quittungen nach ihrem Wortlaut nur einen Hinweis auf eine doppelte Zahlung von 620,00 € am 01.07.2011, nicht aber auf eine Zweckbestimmung einer der beiden Zahlungen als Kautionsleistung enthalten. In diesem Fall haben die Prüflinge die vorherigen Ausführungen zur Beweiskraft der Urkunden sogleich unter B. III. 2. b) anzubringen.*

b) Aus denselben Gründen dürfte ein Anspruch auf **Rückzahlung überzahlten Mietzinses** aus **§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB** ausscheiden. Auch der Vortrag der B, sie hätten am 01.07.2011 - wenn nicht die Kautionszahlung - zumindest die Julimiete doppelt gezahlt, ist widersprüchlich und wird nicht durch die Vorlage beider Quittungen bewiesen.

c) B dürfte schließlich kein **Schadensersatzanspruch wegen der Umzugskosten** i.H.v. 700,00 € aus **§§ 280 Abs. 1 S. 1, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB** zustehen. B tragen vor, K habe den Eigenbedarf nur vorgeschoben, sodass er sie durch eine unberechtigte Kündigung zu dem kostenverursachenden Umzug veranlasst habe. Spricht der Vermieter eine unberechtigte Kündigung aus, weil bspw. der als ordentlicher Kündigungsgrund angeführte Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) in Wahrheit nicht besteht, verletzt er seine gegenüber dem Mieter bestehende Schutz- und Treuepflicht, auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen (§ 241 Abs. 2 BGB). Er verstößt gegen seine mietvertragliche Nebenpflicht, den Vertragszweck nicht zu gefährden und dem Mieter den Gebrauch der Mietsache nicht streitig zu machen (vgl. LG Gießen WuM 1995, 163 f.), und macht sich damit schadensersatzpflichtig (vgl. MünchKomm/Häublein, a.a.O., § 573 Rn. 103 f.; Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 573 Rn. 56). Ob die von K ausgesprochene Eigenbedarfskündigung unberechtigt war, weil - wie von B behauptet - von Anfang an kein Gebrauch der Mietwohnung durch die Tochter als Familienangehörige des K (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) vorgesehen war, sondern der mietfreie Verkauf des Hauses beabsichtigt war, dürfte jedoch nicht zu entscheiden sein. Auch in diesem Fall stünde B nämlich kein Schadensersatzanspruch zu, weil die Pflichtverletzung des K nicht für den **Schaden** (in Form der Umzugskosten) **kausal** geworden sein dürfte. Denn auch bei Hinwegdenken der Eigenbedarfskündigung wären die Umzugskosten entstanden. K wäre gem. **§ 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) Alt. 1 BGB** berechtigt gewesen, das Mietverhältnis sogar außerordentlich und fristlos zu kündigen. B waren mit der Entrichtung der Miete für März und April 2015, also für zwei aufeinanderfolgende Termine, mit der Entrichtung der Miete in Verzug. Sie haben schuldhaft (§ 286 Abs. 4 BGB) trotz Fälligkeit und kalendermäßiger Bestimmung der Leistungszeit (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB) - gem. § 1 Abs. 5 des Mietvertrags war die Miete am ersten Werktag des Monats zu entrichten - nicht geleistet (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Ein mglw. gegebener Schadensersatzanspruch der B wäre folglich unter dem Gesichtspunkt des **rechtmäßigen Alternativverhaltens** wegen des anderweitigen Kündigungsgrunds entfallen (vgl. LG Gießen a.a.O.; MünchKomm/Häublein, a.a.O., § 573 Rn. 108; Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 573 Rn. 59). *A.A. mit dem Argument vertretbar, dass die aus § 569 Abs. 4 BGB und § 573 Abs. 3 S. 1 BGB resultierende Pflicht des Vermieters, im Kündigungsschreiben den wichtigen Grund bzw. das berechnete Interesse für die Kündigung anzugeben, dem jeweiligen Kündigungsgrund selbständigen Charakter verleihen und einen nur gedachten Rückgriff auf den anderen Kündigungsgrund unzulässig machen könnte. Dagegen spricht aber wiederum, dass die sich hier stellende Frage nach der haftungsausfüllenden Kausalität der Pflichtverletzung für den Schaden auf einer anderen Ebene liegt. Soweit Prüflinge den Einwand des anderweitigen Kündigungsgrundes nicht durchgreifen lassen, müssen sie diskutieren, dass eine Beweiserhebung zu der Frage nach dem Eigenbedarf erforderlich, laut Bearbeitungsvermerk aber ohne Ergebnis geblieben ist.*

IV. B haften für die Forderung des K als Gesamtschuldner (§§ 421, 427 BGB).

C. Tenorierungsvorschlag: Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an den Kläger 1.240,00 € zu zahlen. Von den Prozess-Nebenkosten und der Erteilung einer Rechtsbehelfsbelehung ist laut Bearbeitungsvermerk abzusehen.