

Name:

KV-Nr.: 2034

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 8 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Ein Blatt Kalender (I) ist beigelegt.

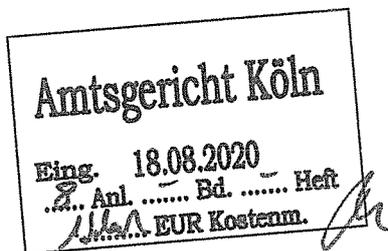
Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

Rechtsanwälte am Rathaus

Rechtsanwälte am Rathaus • Kleine Budengasse 13 • 50667 Köln

An das
Amtsgericht Köln
50922 Köln



RA Theo Zimmer
RAin Ana Gognazzio
RA Dr. Tim Fresen

Telefon: 0221/563 212
Telefax: 0221/563 210

Unser Zeichen:
217/tz/20
(bitte stets angeben)

Datum: 18.08.2020

Az.: 56 C 456/20

Anspruchsbegründung und Klageerweiterung

der Frau Julia Kronenberg, Longericher Str. 396, 50739 Köln,

– Klägerin –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte am Rathaus, Kleine Budengasse 13, 50667 Köln,

gegen

Frau Rina Bresicz, Dürener Straße 251, 50931 Köln,

– Beklagte –

Gegenstandswert: 1.350 €

Hiermit zeigen wir – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass wir die Klägerin anwaltlich vertreten. Im Termin zur mündlichen Verhandlung werden wir namens und mit Vollmacht der Klägerin beantragen,

den Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Euskirchen vom 20.07.2020 zur Geschäftsnummer 17 84789912-0-8 aufrechtzuerhalten.

Hilfsweise werden wir beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, das Kautionsparbuch der Sparkasse Köln (BLZ: 37034716) zu dem Kautionskonto mit der Kontonummer 501616918 an Herrn Tomasz Elbers, wohnhaft Gartenweg 2, 50859 Köln, herauszugeben.

I. Sachverhalt

Die Klägerin macht die Rückzahlung der Mietkaution aus einem beendeten Wohnraummietverhältnis geltend.

Die Klägerin und die Beklagte waren ursprünglich durch Mietvertrag vom 01.02.2016 über die Wohnung im linken ersten Obergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses in der Floriangasse 5, 50737 Köln, miteinander verbunden. Es wurde eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 795 € vereinbart. Laut Ziffer 6 Satz 2 des Mietvertrags war die Klägerin zur Zahlung einer Kautions in Höhe von 1.350 € verpflichtet. In Ziffer 6 Satz 3 des Mietvertrags wurde vereinbart, dass die Kautions

nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen sei, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen sei und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen dürfe.

Beweis: Kopie des Mietvertrags vom 01.02.2016 (**Anlage K1**)

Die Beklagte ließ ein Kautionskonto bei der Sparkasse Köln (BLZ: 37034716) mit der Kontonummer 501616918 errichten. Dort zahlte die Klägerin die Kautionshöhe von 1.350 € ein. Der Beklagten wurde von der Sparkasse Köln ein Sparbuch zu dem Kautionskonto ausgehändigt, welches sie zur Auszahlung der Kautionshöhe vorlegen muss.

Beweis: Parteivernehmung der Klägerin, hilfsweise deren persönliche Anhörung

Am 02.07.2018 verkaufte die Beklagte das mit dem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in der Floriangasse 5, 50737 Köln, mit notariellem Kaufvertrag an Herrn Tomasz Elbers.

Am 09.07.2018 wurde Herr Elbers als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 10.07.2018 informierte die Beklagte die Mieter des Wohnhauses in der Floriangasse 5 über den Eigentümerwechsel und teilte unter Angabe der Kontaktdaten von Herrn Elbers mit, dass dieser der neue Vermieter und Vertragspartner sei.

Beweis: Kopie des Schreibens der Beklagten vom 10.07.2018 (**Anlage K2**)

Nach Information der Klägerin wurden weder die geleistete Kautionshöhe von 1.350 € noch das dazugehörige Kautions-sparbuch der Sparkasse Köln von der Beklagten an den neuen Eigentümer, Herrn Elbers, weitergeleitet.

Die Klägerin geriet aufgrund einer unvorhersehbaren Arbeitslosigkeit kurzfristig in einen finanziellen Engpass und war außer Stande, ihre Miete vollständig zu zahlen. Es häuften sich Mietrückstände und letztlich wurde das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und Herrn Elbers einvernehmlich zum 31.12.2018 beendet.

Beweis: Zeugnis des Herrn Tomasz Elbers, Gartenweg 2, 50859 Köln
Parteivernehmung der Klägerin, hilfsweise deren persönliche Anhörung

Mit Schreiben vom 28.06.2019 übersandte Herr Elbers der Klägerin die Nebenkostenabrechnung 2018 und forderte die Klägerin zur Zahlung der noch offenen Mietrückstände in Höhe von 1.590 € bis zum 30.07.2019 auf.

Beweis: Kopie des Schreibens des Herrn Elbers vom 28.06.2019 (**Anlage K3**)
Kopie der Nebenkostenabrechnung 2018 (**Anlage K4**)

Daraufhin wandte sich die Klägerin mit Schreiben vom 15.07.2019 an die Beklagte und verlangte die Auszahlung der Kautionshöhe von 1.350 € an sich bis zum 28.07.2019.

Beweis: Nachdruck des Schreibens der Klägerin vom 15.07.2019 (**Anlage K5**)

Die Beklagte reagierte hierauf nicht.

Mit weiterem Schreiben vom 29.07.2019 forderte die Klägerin die Beklagte erneut zur Zahlung der Kautionshöhe von 1.350 € auf; diesmal mit einer Zahlungsfrist bis zum 13.08.2019. Das Schreiben warf die Klägerin der Beklagten persönlich in den Briefkasten unter deren Wohnanschrift in der Dürener Straße 251, 50931 Köln, ein.

Beweis: Nachdruck des Schreibens der Klägerin vom 29.07.2019 (**Anlage K6**)

Auch hierauf erfolgte keinerlei Reaktion der Beklagten.

Die Klägerin ist nach wie vor außer Stande die offenen Mietrückstände in Höhe von 1.590 € gegenüber Herrn Elbers zu begleichen. Da dieser die Einforderung der Mietrückstände zunächst nicht weiter verfolgte, sah die Klägerin auch von einer weiteren Geltendmachung der Auszahlung der Kautions gegenüber der Beklagten ab.

Da Herr Elbers aber nunmehr gerichtliche Schritte gegen die Klägerin angedroht hat, leitete die Klägerin am 02.06.2020 durch den Unterzeichner ein Mahnverfahren beim Amtsgericht Euskirchen gegen die Beklagte ein. Am 18.06.2020 wurde gegen die Beklagte ein Mahnbescheid in Höhe von 1.350 € erlassen, der dieser am 19.06.2020 zugestellt worden ist.

Beweis: Kopie des Mahnbescheids vom 18.06.2020 (**Anlage K7**)

Anschließend erging am 20.07.2020 gegen die Beklagte ein Vollstreckungsbescheid in Höhe von 1.350 € (Geschäftsnummer 17 84789912-0-8), welcher der Beklagten am 22.07.2020 zugestellt worden ist.

Beweis: Kopie des Vollstreckungsbescheids vom 20.07.2020 (**Anlage K8**)

Mit Schreiben vom 24.07.2020 legte die Beklagte Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid vom 20.07.2020 ein, so dass wir uns nunmehr im streitigen Verfahren befinden.

II. Rechtliches

Der Hauptantrag ist zulässig und begründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Auszahlung der Kautions in Höhe von 1.350 € gemäß Ziffer 6 Satz 3 des Mietvertrags. Denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist längst beendet und die der Beklagten zustehende Überlegungszeit abgelaufen. Zudem ergibt sich der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus dem Gesetz.

Sollte das Gericht wider Erwarten anderer Auffassung sein, ist die Beklagte jedenfalls zur Herausgabe des Kautionsparbuchs an den Erwerber, Herrn Elbers, verpflichtet. Denn aus § 566a Satz 1 BGB folgt, dass dem Erwerber die Kautions zusteht. Diese ist kraft Gesetzes auf Herrn Elbers übergegangen, so dass die Beklagte auch verpflichtet ist, das Kautionsparbuch an Herrn Elbers herauszugeben.



Zimmer
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass dem Verfahren ein ordnungsgemäßes Mahnverfahren vor dem zuständigen Amtsgericht Euskirchen vorausgegangen ist. Am 18.06.2020 ist antragsgemäß ein Mahnbescheid über einen Betrag in Höhe von 1.350 € gegen die Beklagte erlassen worden, der ihr am 19.06.2020 zugestellt worden ist.

Auf Grund des Mahnbescheides vom 18.06.2020 hat der zuständige Rechtspfleger am Amtsgericht Euskirchen am 20.07.2020 einen Vollstreckungsbescheid gleichen Inhalts mit der Geschäftsnummer 17 84789912-0-8 gegen die Beklagte erlassen, der der Beklagten am 22.07.2020 zugestellt worden ist.

Nach Eingang des Einspruchsschriftsatzes der Beklagten vom 24.07.2020 am 27.07.2020 wurde das Verfahren an das in dem Mahnantrag angegebene Amtsgericht Köln abgegeben und ist dort am 03.08.2020 eingegangen.

Mit Verfügung vom 03.08.2020 wurde der Klägerin ordnungsgemäß eine Frist zur Begründung des Anspruchs bis zum 26.08.2020 gesetzt. Die gerichtliche Verfügung ist den Klägervertretern und der Beklagten – den Klägervertretern mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift des Einspruchsschriftsatzes vom 24.07.2020 – jeweils am 05.08.2020 zugestellt worden.

Von einem Abdruck der **Anlagen K1 bis K8** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese der Anspruchsbegründung ordnungsgemäß beigefügt sind, den angegebenen Inhalt haben und keine weiteren für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten.

Es ist davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 18.08.2020 ordnungsgemäß Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 23.10.2020 bestimmt hat. Ferner wurde der Beklagten eine Frist zur Stellungnahme binnen 3 Wochen gesetzt. Die gerichtliche Verfügung ist den Klägervertretern und der Beklagten – der Beklagten mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Anspruchsbegründung nebst Anlagen – jeweils am 20.08.2020 zugestellt worden.

Merlot | Richling | Dr. Faber
Rechtsanwälte

An das
 Amtsgericht Köln
 50922 Köln



Thibaut Merlot
 Theo Richling
 Dr. Walter Faber

Hohenzollernring 8
 50672 Köln
 Telefon: 0221 / 45 99
 Telefax: 0221 / 49 45 01

Sekretariat: Maria Wißmann
 Unser Zeichen: 554/20tr

Köln, 01.09.2020

In Sachen Kronenberg ./.. Bresicz
 Az. 56 C 456/20

zeigen wir – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass wir die Beklagte anwaltlich vertreten.

Im Namen der Beklagten werden wir in dem Termin zur mündlichen Verhandlung beantragen,

den Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Euskirchen vom 20.07.2020 zur Geschäftsnummer 17 84789912-0-8 aufzuheben und die Klage insgesamt – auch hinsichtlich der Klageerweiterung vom 18.08.2020 – abzuweisen.

Der von der Klägerin dargelegte Sachverhalt dürfte im Wesentlichen unstreitig bleiben, ist aber noch weiter auszuführen.

Zunächst lässt die Klägerin unerwähnt, dass sie von Anfang an ihrer Pflicht zur Mietzahlung teilweise unvollständig und teilweise überhaupt nicht nachgekommen ist. Darauf kommt es aber im hiesigen Rechtsstreit nicht an, da die Klägerin die Kautions nicht von der Beklagten, sondern allein von dem neuen Vermieter, Herrn Elbers, verlangen kann.

Die Beklagte hatte den Verkauf des Mehrfamilienwohnhauses in der Floriangasse 5 schon länger geplant, da sie sich von dem erzielten Erlös ein Ferienhaus auf Mallorca kaufen wollte. Herr Elbers und die Beklagte wurden sich schnell einig und es kam Herrn Elbers entgegen, dass bereits alle Wohnungen in dem Haus vermietet waren. Denn er kaufte das Haus allein als Geldanlage und wollte möglichst wenig Verwaltungsaufwand damit haben. Die Beklagte übergab Herrn Elbers alle Mietverträge und jeglichen Schriftverkehr mit den Mietern. Auch berichtete sie ihm von den Mietrückständen der Klägerin und teilte ihm mit, dass die Klägerin zu Mietbeginn die vertraglich vereinbarte Kautions gezahlt hatte. Letztlich trafen die Beklagte und Herr Elbers aber keine Regelung zu dem Umgang mit der Kautions, weder mündlich noch in dem notariellen Kaufvertrag. Nach dem Kenntnisstand der Beklagten verlangte Herr Elbers auch nicht die Zahlung einer weiteren Kautions von der Klägerin.

Beweis: Zeugnis des Herrn Tomasz Elbers, bereits von Klägerseite benannt

Die Klägerin kann mit ihrer Klage keinen Erfolg haben.

Die Klage richtet sich gegen den falschen Klagegegner. Die Klägerin muss sich mit ihrer Forderung an Herrn Elbers, als Erwerber und neuen Vermieter wenden. Denn mit Eintragung ins Grundbuch trat Herr Elbers in den mit der Klägerin bestehenden Mietvertrag ein. Daher ist Herr Elbers auch uneingeschränkt zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet, unabhängig davon, ob er diese von der Beklagten als ehemaliger Vermieterin erhalten hat oder nicht. Das damit einhergehende Risiko – also dass dem ehemaligen Vermieter beispielsweise durch eine Insolvenz die Leistung der Kaution nicht möglich ist – soll der Erwerber tragen und zwar zum Schutz des Mieters.

Die Beklagte haftet auch nicht als ehemalige Vermieterin subsidiär.

Die Beklagte ist auch nicht verpflichtet, das Kautionsparbuch an den Erwerber, Herrn Elbers, herauszugeben. Eine solche Pflicht haben die Beklagte und Herr Elbers in dem notariellen Kaufvertrag vom 02.07.2018 nicht vereinbart.

Es sei lediglich angemerkt, dass – wenn überhaupt – ausschließlich Herr Elbers selbst die Aushändigung des Sparbuchs verlangen kann, nicht die Klägerin.



Richling
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 01.09.2020 den Klägervertretern in einfacher und beglaubigter Abschrift am 04.09.2020 zugestellt wurde.

Rechtsanwälte am Rathaus

Rechtsanwälte am Rathaus • Kleine Budengasse 13 • 50667 Köln

An das
Amtsgericht Köln
50922 Köln



RA Theo Zimmer
RAin Ana Gognazzio
RA Dr. Tim Fresen

Telefon: 0221/563 212
Telefax: 0221/563 210

Unser Zeichen:
217/tz/20
(bitte stets angeben)

Datum: 10.09.2020

Kronenberg ./ Bresicz
Az.: 56 C 456/20

In dem oben benannten Rechtsstreit nehmen wir zu dem Schriftsatz der Beklagtenseite vom 01.09.2020 in gebotener Kürze wie folgt Stellung:

Die Ausführungen der Beklagtenseite sind unzutreffend.

Selbstverständlich kann die Klägerin von der Beklagten als ehemaliger Vermieterin die Rückzahlung der Kaution in Höhe von 1.350 € verlangen. Dies muss bereits daraus folgen, dass die Beklagte die von der Klägerin geleistete Kaution nicht an Herrn Elbers weitergeleitet hat. Zudem legt die Beklagte keine Tatsachen dar, aus denen sich ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Kaution ergeben könnte.

Die Klägerin wird jedenfalls mit ihrem Hilfsantrag durchdringen. Denn – entgegen der Ansicht der Beklagtenseite – hat die Klägerin sehr wohl einen Anspruch auf Herausgabe des Kautionsparbuchs an Herrn Elbers. Dies ergibt sich aus ergänzender Auslegung von Ziffer 6 Satz 3 des Mietvertrags. Wie bereits dargelegt, wurde darin vereinbart, dass die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen sei, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen sei und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen dürfe. Es wurde versäumt, hier eine Regelung für die Weiterleitung der Kaution bei Veräußerung der von der Klägerin gemieteten Wohnung zu vereinbaren. Diese Lücke kann allein dadurch geschlossen werden, dass die Klägerin nun einen Anspruch gegen die Beklagte auf Übergabe des Kautionsparbuchs an den Erwerber hat.

Der Klage ist stattzugeben.


Zimmer
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 10.09.2020 den Beklagtenvertretern in einfacher und beglaubigter Abschrift am 14.09.2020 zugestellt wurde.

Öffentliche Sitzung des Amtsgerichts

Köln, den 23.10.2020

Geschäftsnummer: **56 C 456/20**

Gegenwärtig: Richterin am Amtsgericht Knewiz

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit **Kronenberg ./.** **Bresicz**

erschieden bei Aufruf:

1. die Klägerin persönlich sowie Rechtsanwalt Zimmer,
2. die Beklagte persönlich sowie Rechtsanwalt Richling.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte. Die Parteien traten sodann in die mündliche Verhandlung ein.

Das Gericht wies auf Folgendes hin: [...].

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck des Hinweises („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Sodann stellten die Parteivertreter die Anträge wie folgt:

Der Klägervertreter stellte die Anträge aus seinem Schriftsatz vom 18.08.2020.

Der Beklagtenvertreter stellte den Antrag aus seinem Schriftsatz vom 01.09.2020.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird anberaumt auf

Freitag, den 13.11.2020, 14:00 Uhr, Saal N 14.

Knewiz

Knewiz
Richterin am Amtsgericht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der
Übertragung vom Tonträger:

König

König

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Vermerk für die Bearbeitung

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

13.11.2020.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit und den Streitwert sowie von der Angabe der Art des Rechtsbehelfs/Rechtsmittels sowie der Erteilung einer Rechtsbehelfs-/Rechtsmittelbelehrung ist abzusehen.

Soweit eine Entscheidung vorzuschlagen ist, ist der Tenor der Entscheidung auszuformulieren.

Wird ein weiterer 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.

Kommt die Bearbeitung insgesamt zur Unzulässigkeit des Einspruchs, so ist insoweit zur Zulässigkeit und Begründetheit der Klage in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit der Klage 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 Einspruch der Beklagten vom 24.07.2020 gegen den Vollstreckungsbescheid 20.07.2020 formgerecht eingelegt worden ist.

Die Vorschriften der §§ 677-687 BGB sowie der §§ 812-822 BGB sind nicht zu prüfen.

Es ist derjenige Rechtszustand zugrunde zu legen, der sich aus den vom Landesjustizprüfungsamt für die Bearbeitung überlassenen Gesetzessammlungen ergibt. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Köln verfügt über ein Amts- und ein Landgericht und liegt im Bezirk des Oberlandesgerichts Köln.

Kalender 2020

Januar

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1			1	2	3	4	5
2	6	7	8	9	10	11	12
3	13	14	15	16	17	18	19
4	20	21	22	23	24	25	26
5	27	28	29	30	31		

Februar

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
5						1	2
6	3	4	5	6	7	8	9
7	10	11	12	13	14	15	16
8	17	18	19	20	21	22	23
9	24	25	26	27	28	29	

März

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
9							1
10	2	3	4	5	6	7	8
11	9	10	11	12	13	14	15
12	16	17	18	19	20	21	22
13	23	24	25	26	27	28	29
14	30	31					

April

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
14			1	2	3	4	5
15	6	7	8	9	10	11	12
16	13	14	15	16	17	18	19
17	20	21	22	23	24	25	26
18	27	28	29	30			
19							

Mai

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
18					1	2	3
19	4	5	6	7	8	9	10
20	11	12	13	14	15	16	17
21	18	19	20	21	22	23	24
22	25	26	27	28	29	30	31

Juni

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
23	1	2	3	4	5	6	7
24	8	9	10	11	12	13	14
25	15	16	17	18	19	20	21
26	22	23	24	25	26	27	28
27	29	30					

Juli

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
27			1	2	3	4	5
28	6	7	8	9	10	11	12
29	13	14	15	16	17	18	19
30	20	21	22	23	24	25	26
31	27	28	29	30	31		

August

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
36						1	2
37	3	4	5	6	7	8	9
38	10	11	12	13	14	15	16
39	17	18	19	20	21	22	23
40	24	25	26	27	28	29	30
36	31						

September

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
36		1	2	3	4	5	6
37	7	8	9	10	11	12	13
38	14	15	16	17	18	19	20
39	21	22	23	24	25	26	27
40	28	29	30				

Oktober

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
40				1	2	3	4
41	5	6	7	8	9	10	11
42	12	13	14	15	16	17	18
43	19	20	21	22	23	24	25
44	26	27	28	29	30	31	

November

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
49						1	
50	2	3	4	5	6	7	8
51	9	10	11	12	13	14	15
52	16	17	18	19	20	21	22
53	23	24	25	26	27	28	29
49	30						1

Dezember

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
49		1	2	3	4	5	6
50	7	8	9	10	11	12	13
51	14	15	16	17	18	19	20
52	21	22	23	24	25	26	27
53	28	29	30	31			

Fest- und Feiertage 2020:

01.01.	Neujahr	31.05/01.06.	Pfingsten
10.04.	Karfreitag	11.06.	Fronleichnam
12./13.04.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
21.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 2034

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe als Aktenvortrag auszugeben.

Der bereits eingelegte **Einspruch** der Beklagten (**B**) gegen den Vollstreckungsbescheid (**VB**) vom 20.07.2020 dürfte **zulässig** sein und in der Sache zunächst Erfolg haben. Denn die Klage der Klägerin (**K**) dürfte **zulässig**, aber **nur** im Hinblick auf den mit der **Klageerweiterung** eingeführten Hilfsantrag **begründet** sein.

A. Zulässigkeit des Einspruchs: Der Einspruch gegen den VB dürfte zulässig sein, sodass der Prozess entsprechend **§ 342 ZPO** in die Lage zurückversetzt werden dürfte, in der er sich vor Eintritt der Säumnis befand.

I. Statthaftigkeit, Form, Zuständigkeit: Der Einspruch dürfte nach **§ 338 ZPO statthaft** sein, denn gem. **§ 700 I ZPO** steht der VB einem für vorläufig vollstreckbar erklärten – echten – **Versäumnisurteil** gleich. Der Einspruch dürfte zutreffend bei dem **Amtsgericht Euskirchen** als Gericht, das den VB erlassen hat, eingelegt worden sein (Rückschluss aus **§ 700 III ZPO**; MüKo/Schüler, ZPO, 5. Aufl. 2016, **§ 700 Rn. 16**). *Laut Bearbeitungsvermerk ist der Einspruch vom 24.07.2020 formgerecht eingelegt worden.*

II. Frist: Der am 27.07.2020 eingegangene Einspruch dürfte fristgerecht gem. **§§ 700 I, 339 I 1 ZPO** erfolgt sein, denn die mit Zustellung des VB am 22.07.2020 beginnende zweiwöchige Einspruchsfrist dürfte erst am 05.08.2020 abgelaufen sein (**§§ 222 I ZPO, 187 I, 188 II BGB**).

B. Sachentscheidung nach Einspruch: Der VB vom 20.07.2020 dürfte aufzuheben und die Klage mit dem Hilfsantrag aus dem Schriftsatz vom 18.08.2020 zuzusprechen sein.

I. Zulässigkeit der Klage: Die Klage dürfte zulässig sein.

1. Sachliche Zuständigkeit: Das Amtsgericht (**AG**) dürfte gem. **§§ 23 Nr. 2 a), 71 GVG** sachlich ausschließlich zuständig sein, da es sich um eine Streitigkeit über Ansprüche aus einem **Mietverhältnis über Wohnraum** handeln dürfte. Hierbei schadet es nicht, dass das Mietverhältnis zwischen K und B durch den Übergang auf E nicht mehr bestehen dürfte, da die gegenständliche Klage auf Rückzahlung einer Mietkaution als Abwicklungsstreitigkeit aus einem Wohnraummietverhältnis einzuordnen sein dürfte (vgl. BeckOK/Haumer, Mietrecht, Stand: 01.03.2019, Klageverfahren Rn. 15).

2. Örtliche Zuständigkeit: Das AG Köln dürfte örtlich ausschließlich zuständig sein. *Nach **§§ 700 III 2, 696 V ZPO** dürfte das AG Köln als Gericht, an das der Rechtsstreit nach Mahnverfahren abgegeben worden ist, nicht an die Angabe in dem Mahnantrag gebunden sein, sondern vielmehr die eigene Zuständigkeit zu prüfen haben (Thomas/Putzo/Hülstege, ZPO, 41. Aufl. 2020, **§ 696 Rn. 25**). Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus **§ 29a I ZPO**, wonach u.a. für Streitigkeiten aus Mietverhältnis über Räume das Gericht ausschließlich zuständig ist, in dessen Bezirk sich die Räume befinden. Die Wohnung zu dem – zwar beendeten, aber streitgegenständlichen – Mietverhältnis befindet sich in Köln (Musielak/Voit, ZPO, 17. Aufl. 2020, **§ 29a Rn. 12**).*

3. Passivlegitimation: Die Frage, ob B passivlegitimiert ist, ist eine Frage der Sachlegitimation und gehört zur Begründetheit der Klage. Sie fehlt, wenn der Anspruch nicht gegen den Beklagten, sondern gegen eine dritte Person besteht (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, vor **§ 253 Rn. 39**).

4. Klageerweiterung: Die Klageerweiterung durch Einführung des Hilfsantrags mit der Anspruchs begründung vom 18.08.2020 dürfte gem. **§§ 263 Alt. 1 i.V.m. 267 ZPO** zulässig sein. Gem. **§ 263 ZPO** ist eine Änderung der Klage nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit zulässig, wenn der Beklagte **einwilligt** oder das Gericht sie für **sachdienlich** erachtet. Eine Klageänderung dürfte anzunehmen sein, wenn neben dem rechtshängigen prozessualen Anspruch ein anderer erhoben wird (Thomas/Putzo/Seiler, **§ 263 Rn. 1**). Nach **§ 267 ZPO** ist die **Einwilligung** des Beklagten in die Änderung der Klage **anzunehmen**, wenn er, **ohne** der Änderung zu **widersprechen**, sich in einer mündlichen Verhandlung auf die abgeänderte Klage eingelassen hat. Der Hauptantrag, welcher bereits Gegenstand des Mahnverfahrens war, dürfte gem. **§ 700 II ZPO** mit Zustellung des Mahnbescheids am 19.06.2020 rechtshängig geworden sein. Der geltend gemachte Hilfsantrag dürfte ein anderer Anspruch sein, denn der Antrag dürfte sich von dem bereits rechtshängigen Antrag unterscheiden, da er auf ein anderes Ziel gerichtet ist – statt Zahlung an K Übergabe des Kautionsparbuchs an E. Da B sich in der mündlichen Verhandlung vom 23.10.2020 ohne Widerspruch auf die abgeänderte Klage eingelassen haben dürfte, dürfte ihre Einwilligung gem. **§ 267 ZPO** vermutet werden. *Im Übrigen dürfte die Klageänderung auch gem. **§ 263 Alt. 2 ZPO** sachdienlich sein. Sachdienlich dürfte eine Klageänderung sein, die **prozesswirtschaftlich** erscheint, insbesondere wenn der **bisherige Streitstoff** eine verwertbare Entscheidungsgrundlage bleibt und die Zulassung die **endgültige Beilegung des Streits** fördert und einen **neuen Prozess vermeidet** (Thomas/Putzo/Seiler, **§ 263 Rn. 8**). Für den Hilfsantrag dürfte derselbe Streitstoff als Entscheidungsgrundlage dienen, so dass es sinnvoll erscheinen dürfte, beide Anträge in einem Prozess zu verhandeln. Zudem dürfte hierdurch ein weiterer Prozess zwischen den Parteien vermieden werden.*

5. Zulässigkeit des Hilfsantrags: Der Hilfsantrag aus der Anspruchs begründung vom 18.08.2020 dürfte zulässig sein, da er unter der **innerprozessualen Bedingung** steht, dass K mit dem Hauptantrag nicht durchdringen wird (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, **§ 260 Rn. 8**). Da es es sich auch bei dem Hilfsantrag um eine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis über Wohnraum handelt, dürfte es keiner weiteren Ausführungen zur Zuständigkeit hinsichtlich des Hilfsantrags bedürfen, da **§§ 23 Nr. 2 a), 71 GVG** und **§ 29a I ZPO** insoweit ebenso anwendbar sein dürften.

II. Begründetheit der Klage: Die Klage dürfte nur im Hinblick auf den Hilfsantrag **begründet** sein.

1. Hauptantrag: Zahlung der Kautions durch B an K: K dürfte keinen Anspruch gegen B auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 1.350 € haben, da B nicht passivlegitimiert sein dürfte.

a. Der Rückzahlungsanspruch der K gegen B dürfte nicht auf **Ziff. 6 Satz 3 des zwischen K und B am 01.02.2016 geschlossenen Mietvertrages** gestützt werden können, da B **nicht** mehr **passivlegitimiert** sein dürfte. Nach der Regelung des **§ 566 I BGB** tritt im Fall der Veräußerung des vermieteten Wohnraums nach Überlassung an einen Dritten dieser Dritte als Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Hierdurch entsteht zwischen dem Erwerber und Mieter kraft Gesetzes ein neues, mit dem alten inhaltsgleichen Mietverhältnis (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 79. Aufl. 2020, **§ 566 Rn. 15 m.w.N.**). Der Erwerber tritt an die Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Ansprüche und Pflichten ein, und zwar in alle, die zwischen dem veräußernden Vermieter und Mieter zur Zeit der Veräußerung bestehen und fällig werden oder erst entstehen

und Bestandteile des Mietverhältnisses sind. Hierunter fällt grundsätzlich auch die Verpflichtung zur Rückgabe der Sicherheit (Palandt/Weidenkaff, § 566 Rn. 15 m.w.N.). Dies folgt unmittelbar aus **§ 566a Satz 1 BGB**. Danach tritt der Erwerber für den Fall, dass der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet hat, in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. *Dieser ausdrücklichen Regelung dürfte es deswegen bedürfen, da die Rechte aus einer geleisteten Kautio n streng genommen nicht aus dem Mietverhältnis folgen, sondern aus einer Sicherungsvereinbarung und sich daher nicht auf die Mietsache selbst beziehen (Palandt/Weidenkaff, § 566a Rn. 1). Bei der Vorschrift des § 566a BGB handelt es sich um eine mieterschützende Bestimmung, die dem Mieter zwei Schuldner – den früheren Vermieter (dieser allerdings nur nachrangig) und den Grundstückserwerber – für seinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit verschafft, und zwar unabhängig davon, ob der frühere Vermieter dem Erwerber die Mietsicherheit ausgehändigt hat oder nicht (BGH, Urt. v. 07.03.2012 – XII ZR 13/10, juris Rn. 8; Palandt/Weidenkaff, § 566a Rn. 5).* Unstreitig hat E von B das Mehrfamilienhaus, in der sich die von K gemietete Wohnung befindet, mit notariellem Kaufvertrag vom 02.07.2018 erworben und wurde am 09.07.2018 ins Grundbuch eingetragen, so dass das Eigentum gem. §§ 873, 975 BGB auf E übergegangen ist. K war zu diesem Zeitpunkt bereits Mieterin der Wohnung im 1. OG links und ihr war die Wohnung überlassen worden. Damit dürfte sich ein etwaiger Anspruch aus Ziff. 6 Satz 3 des Mietvertrages gegen E und nicht gegen B richten.

b. Etwas anderes dürfte sich auch nicht aus **§ 566a Satz 2 BGB** ergeben. Danach ist der Veräußerer weiterhin zur Rückgabe der Sicherheit verpflichtet, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen kann (vgl. Palandt/Weidenkaff, § 566b Rn. 6). Diese Feststellung ist nicht an einen gescheiterten Versuch der Vollstreckung beim Erwerber geknüpft. Sie ist vielmehr so zu verstehen, dass der Mieter, bevor er den früheren Vermieter in Anspruch nehmen kann, **zumutbare Anstrengungen** unternehmen muss, die **Mietsicherheit** von dem **Erwerber zurückzuerlangen**. Er braucht sich nicht auf aussichtslose Vollstreckungsversuche einzulassen (BeckOGK/Harke, BGB, Stand: 01.07.2020, § 566a Rn. 13). K dürfte bereits nicht dargelegt haben, dass sie überhaupt versucht hätte, die Kautio n zunächst von E zu erhalten, so dass die Voraussetzungen des § 566a Satz 2 BGB nicht vorliegen dürften. Eine Ausnahme von der Pflicht zur vorrangigen Inanspruchnahme des Erwerbers dürfte zwar gelten, wenn der Veräußerer die Kautio n nicht an den Erwerber weitergeleitet und der Erwerber unstreitig keine Ansprüche mehr gegen den Mieter hat (vgl. OLG Hamburg, Beschl. v. 04.02.2014 – 8 W 7/14, juris Rn. 3). Denn in diesem Fall dürfte es widersinnig erscheinen und mit dem gem. § 566a BGB beabsichtigten Mieterschutz nicht in Einklang stehen, da der Erwerber die Kautio n dann weder erhalten hat noch benötigt (OLG Hamburg, a.a.O.). So dürften die Dinge hier aber nicht liegen. Denn K legt selbst dar, dass E noch offene Mietzinszahlungsansprüche gegen sie geltend macht. In dem Fall dürfte E jedenfalls das Recht zur Zurückbehaltung und ggf. zur Aufrechnung gegen die Kautio n haben. Denn der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Sicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 18.01.2006 – VIII ZR 71/05, juris Rn. 8). Zu seinen zu sichernden Ansprüchen zählen in erster Linie die Mietzinsforderungen.

3. Ebenso wenig dürfte K ihren Anspruch gegen B auf Rückzahlung der Kautio n auf § 566 II 1 BGB stützen können. Denn danach würde B ohnehin nur wie ein Bürge haften, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Diese Voraussetzungen liegen entsprechend den obigen Ausführungen nicht vor.

2. Hilfsantrag: Herausgabe des Sparbuchs durch B an E:

a. Eintritt der Bedingung: Da K mit dem Hauptantrag nicht durchdringt, dürfte die Bedingung für eine Entscheidung über den Hilfsantrag eingetreten sein.

b. Vorliegen des Anspruchs: K dürfte gegen B im Ergebnis einen Anspruch auf Herausgabe des Kautio nssparbuchs an E haben. Dem Grunde nach dürfte K gegen B einen Anspruch auf Weiterleitung der von ihr geleisteten Kautio n i.H.v. 1.350 € an E haben (h.M., Palandt/Weidenkaff, § 566a Rn. 4; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 566a Rn. 21; Staudinger/V. Emmerich, 2018, § 566a Rn. 12; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl. 2018, § 566a Rn. 5; BeckOK/Herrmann, BGB, Stand: 01.05.2020, § 566a Rn. 5; a.A. MüKoBGB/Häublein, BGB 8. Aufl. 2020, § 566a Rn. 10). Dies dürfte in **ergänzender Vertragsauslegung** (vgl. hierzu allgemein Palandt/Ellenberger, § 157 Rn. 2 ff.) aus Ziff. 6 Satz 3 **des Mietvertrags** folgen (BeckOGK/Harke, BGB, Stand: 01.07.2020, § 566a Rn. 10). Denn die Parteien haben es versäumt in dem Mietvertrag eine Regelung hinsichtlich der Weiterleitung der Kautio n bei Veräußerung zu treffen. Diese **Lücke** dürfte als **planwidrig** einzuordnen sein. Nach dem **hypothetischen Parteiwillen** und unter Heranziehung der **Wertung des dispositiven Rechts**, nämlich der Wertung des § 566a S. 1 BGB, dürfte diese Lücke in der Weise zu schließen sein, dass K als Mieterin einen Anspruch gegen B auf **Weiterleitung der Kautio n** an E hat. Denn B ist durch Übertragung des Eigentums nicht mehr Vertragspartner der K und ihr dürfte kein Recht mehr zustehen, sich aus der geleisteten Kautio n zu befriedigen. Denn gem. § 566a S. 1 BGB dürfte qua Gesetz die Forderung gegen die Bank auf Auszahlung der Kautio n bereits auf E übergegangen sein (vgl. Palandt/Weidenkaff, § 566a Rn. 4). Damit dürfte E auch Eigentümer des Sparbuchs als Urkunde gem. **§ 952 I 1 BGB** sein (vgl. Palandt/Herrler, § 952 Rn. 4). In ergänzender Vertragsauslegung des Mietvertrags dürfte K gegen B einen Anspruch auf Weitergabe des Sparbuchs als Urkunde haben, um unberechtigte Veräußerungen der B zu verhindern (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, § 566a Rn. 21). *A.A. dürfte mit entsprechender Begründung ebenfalls vertretbar sein.*

C. Tenor: Nach der hier bevorzugten Lösung könnte der Tenor wie folgt lauten: Der VB des Amtsgerichts Euskirchen vom 20.07.2020 (Geschäftsnummer 17 84789912-0-8) wird aufgehoben. Die Beklagte wird verurteilt, das Kautio nssparbuch der Sparkasse Köln (BLZ: 3703476) zu dem Kautio nskonto mit der Kontonummer 501616918 an Herrn Tomasz Elbers, wohnhaft Gartenweg 2, 50859 Köln, herauszugeben. Die Klage im Übrigen wird abgewiesen. *Von einer Entscheidung über den Streitwert, die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit sowie des Rechtsbehelfs und einer Rechtsbehelfsbelehrung war nach dem Bearbeitungsvermerk abzusehen.*