

Geschäftsnummer:  
4 S 63/14  
1 C 33/14  
Amtsgericht  
Mannheim



Verkündet am  
03. Dezember 2014

(Wandel, JAng.)  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Mannheim**  
4. Zivilkammer  
**Im Namen des Volkes**  
**Urteil**

Im Rechtsstreit

1. [REDACTED] Mannheim

2. [REDACTED] Mannheim

- Klägerinnen / Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Höfle & Sauer u. Koll., Mannheim, Gerichts-Fach 152 (3194/13)

**gegen**

[REDACTED] Mannheim

- Beklagter / Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED] Mannheim, Gerichts-Fach [REDACTED] 3 [REDACTED]

**wegen** Forderung

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim auf die mündliche Verhandlung vom  
19. November 2014 unter Mitwirkung von

Vors. Richter am Landgericht Schneider-Mursa

Richter am Landgericht Kirschenlohr

Richter am Amtsgericht Dr. Bode

für **Recht** erkannt:

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 09.05.2014, Aktenzeichen: 1 C 33/14, wird mit folgenden Maßgaben zurückgewiesen:

Im Wege der Berichtigung wird das Urteil als **Teilurteil** bezeichnet und Ziffer 2 des Tenors wie folgt gefasst: Der Beklagte wird verurteilt, den Klägerinnen eine Auskunft über die angefallenen Zinsen hinsichtlich der von ihnen an den Beklagten geleisteten Mietkaution betreffend der ehemals angemieteten Wohnung in der [REDACTED] in [REDACTED] Mannheim zu erteilen.

2. Die Kosten der Berufung hat der Beklagte zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 09.05.2014, Aktenzeichen: 1 C 33/14, ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

## **Gründe:**

### **I.**

Die Parteien streiten über die Rückzahlung einer Kautionszinsen. Der Beklagte macht geltend, er habe einen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten. Mit diesem Anspruch habe er die Kautionszinsen verrechnet.

Das Amtsgericht hat den Beklagten verurteilt, an die Klägerinnen 1.100 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 25.03.2014 zu zahlen.

Das Amtsgericht hat den Beklagten weiter verurteilt, den Klägerinnen eine Abrechnung über die angefallenen Zinsen hinsichtlich der von ihnen an den Beklagten geleisteten Mietkaution betreffend der ehemals angemieteten Wohnung in der [REDACTED] in 68219 Mannheim zu erteilen und den sich hieraus ergebenden Betrag an die Klägerinnen nach noch zu konkretisierendem Antrag nach Auskunftserteilung zu bezahlen.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 09.05.2013.

Der Beklagte beantragt, das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 09.05.2013 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

In der Berufungsbegründungsschrift behauptet er unter Beweisantritt, es sei vor dem Einzug der Klägerinnen bei einem Besichtigungstermin mündlich vereinbart worden, dass die Miete 550 EUR und die Vorauszahlungen auf die abzurechnenden Nebenkosten 100 EUR betragen sollen.

Die Klägerinnen beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

## II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt.

In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht einen sich aus der Kautionsabrede ergebenden Anspruch der Klägerinnen auf Rückzahlung der Kautions bejaht.

Der Beklagte kann diesem Rückzahlungsanspruch keine Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten entgegenhalten.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Dazu gehören jedenfalls zum Teil auch die Betriebskosten. Das Gesetz geht mithin davon aus, dass der Vermieter die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten in die Miete einkalkuliert und diese mit dem vereinbarten Mietentgelt abgegolten werden. Abweichungen hiervon bedürfen der Vereinbarung. Demgemäß sieht § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, dass die Vertragsparteien regeln können, der Mieter solle Betriebskosten tragen.

Eine Vereinbarung dieses Inhalts muss dem Mietvertrag allerdings klar und eindeutig zu entnehmen sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssen der Art nach konkretisiert werden. Nur dann

ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können (BGH, Urteil vom 02.05.2012, NJW-RR 2012, 1034, zitiert nach juris).

Die Kammer teilt die Einschätzung des Amtsgerichts, dass der Beklagte eine solche Vereinbarung nicht nachgewiesen hat.

An seiner ursprünglichen Behauptung, die Parteien hätten einen schriftlichen Mietvertrag geschlossen, in dem vereinbart worden sei, dass die Klägerinnen die Betriebskosten zu tragen hätten, hat der Beklagte nicht festgehalten. Daher hat das Amtsgericht zu Recht von einer Vernehmung der Zeugen abgesehen, die der Beklagte für die Behauptung benannt hat, dass ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen worden sei.

Das Amtsgericht hat den Beklagten in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass er für die Behauptung, es seien Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, darlegungs- und beweisbelastet ist. Der Beklagte hat sich zu diesem Hinweis innerhalb der nachgelassenen Frist nicht geäußert.

Soweit der Beklagte in der Berufungsbegründungsschrift erstmals behauptet, dass mündlich eine Vorauszahlung auf die abzurechnenden Nebenkosten in Höhe von 100 EUR vereinbart worden sei, ist der Beklagte mit diesem Vortrag gemäß § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen. Der Beklagte hat keine Gründe dargetan, die den verspäteten Vortrag rechtfertigen würden. Solche Gründe sind auch sonst nicht ersichtlich.

Ob die vom Beklagten behauptete mündliche Vereinbarung der Parteien den Anforderungen an eine wirksame Vereinbarung über die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt, kann daher dahin stehen.

Das Amtsgericht hat auch zu Recht einen Anspruch der Klägerinnen auf Auskunft über die angefallenen Zinsen aus der Kautions bejaht. Soweit das Urteil in Ziffer 2 Buchstabe a des Tenors auf die Mietkaution betreffend der ehemals angemieteten Wohnung in der [REDACTED] in [REDACTED] Mannheim Bezug nimmt, handelt es sich um einen offenbare Unrichtigkeit im Sinne des § 319 Abs. 1 ZPO, die ihm Rahmen des Berufungsverfahrens berichtigt werden kann.

Soweit das Amtsgericht den Beklagten jedoch verurteilt hat, den sich hieraus ergebenden Betrag an die Klägerinnen nach noch zu konkretisierendem Antrag nach Aus-

kunftserteilung zu bezahlen, kann das Urteil ebenfalls gemäß § 319 Abs. 1 ZPO berichtigt werden.

Ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils haben die Klägerinnen im Hinblick auf die Auskunft über die Höhe der Zinsen und deren Auszahlung ausdrücklich eine Verurteilung im Wege der Stufenklage beantragt. Dementsprechend ist der Leistungsantrag nicht beziffert.

Das Amtsgericht hätte deshalb zunächst nur über den Auskunftsantrag verhandeln und durch Teilurteil entscheiden dürfen (Zöller/Greger, ZPO, 30. Auflage, § 254 Rdnr. 7). Erst nach dessen Rechtskraft wären eine Verhandlung und Entscheidung über die nächste Stufe zulässig gewesen (Zöller/Greger, a.a.O., Rdnr. 11). Eine einheitliche Entscheidung über die mehreren in einer Stufenklage verbundenen Anträge kommt nur dann in Betracht, wenn schon die Prüfung des Auskunftsanspruchs ergibt, dass dem Hauptanspruch die materiell-rechtliche Grundlage fehlt (BGH, Versäumnisurteil vom 28.11.2001, NJW 2002 1042, zitiert nach juris; Zöller/Greger, a.a.O., Rdnr. 9).

Vor diesem Hintergrund ist im Hinblick auf die Kostenentscheidung und auf die Entscheidungsgründe des Urteils, die sich zu einem Zahlungsantrag nicht verhalten, davon auszugehen, dass das Amtsgericht im Wege des Teilurteils nur über die Auskunftsstufe entschieden hat. Die Verurteilung zur Leistung nach Auskunft entfällt folglich.

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 ZPO. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.

Schneider-Mursa  
Vors. Richter am  
Landgericht

Kirschenlohr  
Richter am Landgericht

Dr. Bode  
Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt  


