

Aktenzeichen:  
20 C 208/20



Amtsgericht  
Lahnstein

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Verfügungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Verfügungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Wolf Rechtsanwälte, Casinostra-  
ße 47, 56068 Koblenz

wegen Forderung

hat das Amtsgericht Lahnstein durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED] auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 23.06.2020 für Recht erkannt:

1. Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
2. Die Verfügungsklägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Verfügungsklägerin kann die Kostenvollstreckung des Verfügungsbeklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der zu vollstreckenden Forderung abwenden, sofern nicht der Verfügungsbeklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

## Tatbestand

Die Verfügungsklägerin war Mieterin, der Verfügungsbeklagte Vermieter einer Wohnung in der [REDACTED]straße 1 in [REDACTED]. Die Klägerin hatte zu Beginn des Mietverhältnisses eine Barkaution der Deutschen Kautionskasse AG beim Vermieter hinterlegt. Das Mietverhältnis endete zum 01.03.2020. Der Verfügungsbeklagte nimmt die hinterlegte Mietkaution in Höhe von 1.050,00 EUR in Anspruch und hat die Kautionskasse insoweit zur Auszahlung aufgefordert.

Hiergegen wendet sich die Verfügungsklägerin. Sie trägt vor:

Die Inanspruchnahme der Kaution sei ungerechtfertigt. Dem Verfügungsbeklagten stünden keine Ansprüche aus der Kaution zu. Der Verfügungsbeklagte habe Renovierungsarbeiten einfach selbst vorgenommen und der Verfügungsklägerin untersagt, diese ihrerseits selbst vorzunehmen. Sie habe keine Möglichkeit eingeräumt bekommen, die Arbeiten selbst auszuführen. Ein Pfandgläubiger sei erst dann zur Einziehung der Forderung berechtigt, soweit Pfandreife eingetreten sei. Eine solche läge nicht vor. Bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage sei es nicht Sinn und Zweck der Sicherung, dem Vermieter zur Erfüllung zu verhelfen, denn die Kaution sei immer getrennt vom Vermögen des Vermieters zu verwahren.

Die Klägerin beantragt:

Der Antragsgegner hat es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 25.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, zu unterlassen, dass zum Zwecke der Mietsicherheit verpfändete Guthaben bei der Deutschen Kautionskasse AG unter der dortigen Nummer [REDACTED] für das Mietobjekt [REDACTED]straße 1 in [REDACTED] einzuziehen.

Der Verfügungsbeklagte beantragt:

Den Antrag zurückzuweisen.

Er trägt vor:

Die Parteien hätten am 28.02.2020 ein Wohnungsübergabeprotokoll gefertigt, in dem Mängel der Wohnung festgestellt worden sein. Zur Beseitigung der Mängel habe er gemäß der gefertigten Aufstellung (Bl. 44 d.A.) an aufgewendeter Arbeitszeit und Materialeinkauf insgesamt 1.239,94 EUR von der Verfügungsklägerin zu erhalten. Wegen der nicht ordnungsgemäß renovierten Wohnung habe die Nachmieterin verspätet einziehen können und für den Monat März 100,00 EUR die Miete gemindert und für die Monate März, April und Mai je 50,00 EUR, da der Garten noch nicht benutzbar gewesen sei. Des Weiteren stehe ihm auch noch ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautionskasse wegen zu erwartender Nebenkostennachzahlung zu. Im letzten abgerechneten Jahr habe die Verfügungsklägerin in einer Größenordnung von um die 400,00 EUR Nebenkosten nachzuzahlen gehabt, wobei zu erwarten sei, dass dies auch für 2019 und 2020 der Fall wäre.

Im Übrigen wird auf die gegenseitig gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen vollinhaltlich Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Der Antrag ist zulässig, jedoch unbegründet.

Der Verfügungsklägerin steht kein Unterlassungsanspruch bezüglich der Inanspruchnahme der Bürgschaft zu.

Der Vortrag der Verfügungsklägerin geht schon daher fehl, dass dort davon ausgegangen wird, es handele sich um ein verpfändetes Guthaben. Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um ein verpfändetes Guthaben, sondern um eine Mietkautionsbürgschaft auf erstes Anfordern einer Kautionskasse.

Das Gericht ist der Auffassung, dass eine solche Kautionsbürgschaft auf erstes Anfordern zulässig ist. Nach der Rechtsprechung des BGH, wonach eine Kautionsbürgschaft auf erstes Anfor-

dem im Baurecht unwirksam ist, ist dies auf eine hiesige Konstellation nicht zu übertragen. Bei der Deutschen Kautionskasse handelt es sich um einen gewerblichen Anbieter, deren Geschäftsmodell gerade die Mietkautionsbürgschaften sind und die daher nicht schutzwürdig ist. Die Deutsche Kautionskasse wendet sich auch gar nicht gegen diese Inanspruchnahme auf erstes Anfordern.

Das Interesse an der Hingabe einer Bürgschaft anstelle einer Barkaution liegt in der Regel beim Mieter, der diese Variante wählt, weil er liquide Mittel für eine Barkaution nicht hingeben kann oder nicht hingeben will.

Das Modell der Kautionsbürgschaft auf erstes Anfordern hat daher die Verfügungsklägerin freiwillig in Anspruch genommen. Der Vermieter hingegen sollte durch die Akzeptanz einer Kautionsbürgschaft auch nicht schlechter gestellt werden, als würde er auf einer Barkaution bestehen, da ansonsten Vermieter grundsätzlich nur noch Barkautionen akzeptieren würden und dem Mieter daher die für ihn oft einzige Möglichkeit der Kautionsstellung, durch Kautionsbürgschaft, verwehrt bleibe.

Hätte die Verfügungsklägerin eine Barkaution bei Mietbeginn hinterlegt, hätte der Verfügungsbeklagte die Möglichkeit, seine vermeintlichen Gegenansprüche zur Aufrechnung zu stellen und bezüglich der zu erwartenden Nebenkostennachzahlungen ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. In dieser Konstellation wäre dann auch die Mieterin, wenn sie die Ansprüche als nicht gegeben ansieht, verpflichtet, auf Rückzahlung der Kautionszahlung zu klagen, also selbst aktiv zu werden.

Wenn nun die Bürgschaft vom Verfügungsbeklagten in Anspruch genommen wird, entsteht dieselbe Situation. Ist die Verfügungsklägerin hiermit nicht einverstanden, muss sie auf Rückzahlung des Kautionsguthabens klagen.

Es ist nach Ansicht des Gerichtes gerade Sinn einer Kautionsbürgschaft auf erstes Anfordern, dem Vermieter zunächst die Kautionszahlung in Höhe der zur Aufrechnung gestellten Positionen zur Ver-

fügung zu stellen, ohne das er hierfür ein Gerichtsverfahren betreiben müsste.

Die Gegenforderungen des Verfügungsbeklagten sind zumindest plausibel. Das Übergabeprotokoll, das von beiden Parteien unterschrieben ist, weist Mängel bei Auszug auf. Die vom Verfügungsbeklagten vorgelegten Quittungen beziehen sich auf derartige Arbeiten. Der Einwand, es seien Nebkostennachforderungen zu erwarten, da 2018 Nebkostennachforderungen bestanden hätten, ist ebenfalls plausibel. Eine rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme der Bürgschaft liegt damit keinesfalls vor. Für den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung müsste aber im Gegenzug durch liquide Beweismittel dargelegt sein, dass gerade keine Ansprüche gegen sie bestehen. Anhaltspunkte für das Gegenteil sind hingegen vorliegend vorhanden.

Nach alledem war der Antrag zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 6, 711 ZPO.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14  
56068 Koblenz

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.