

Abschrift

Aktenzeichen:  
3 C 519/15



## Amtsgericht Germersheim

IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

(abgekürzt nach § 313a Abs. 1 ZPO)

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Günter u. Wolfgang Sorge, Tournu-  
ser Platz 2, 76726 Germersheim

gegen

- Beklagte -

wegen Forderung

hat das Amtsgericht Germersheim durch den Direktor des Amtsgerichts Minig am 01.02.2016 oh-  
ne mündliche Verhandlung gemäß § 495a ZPO für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 540,00 € zu zahlen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage führt auch in der Sache zum angestrebten Erfolg. Sie ist begründet.

Der Kläger hat gegenüber der Beklagten Höhe Ansprüche auf Rückzahlung der geleisteten Kauti-  
on.

Der Beklagten stehen demgegenüber keine Rechte auf Zurückbehaltung der Kauti-  
on zu.

Soweit die Beklagte darauf verweist, dass der Mietvertrag als Zeit Mietvertrag eine vorzeitige Auf-  
lösung durch Kündigung nicht zulasse, so steht dieser Auffassung die vom Kläger zitierte Recht-  
sprechung des Bundesgerichtshofs entgegen (BGH, Urteil vom 15. 7. 2009 - VIII ZR 307/08,  
NJW 2009, 3506):

*[18]bb) Auch der hier vereinbarte Ausschluss des Kündigungsrechts benachteiligt die Bekl. un-  
angemessen. Insoweit hat das BerGer. in nicht zu beanstandender tatrichterlicher Würdigung  
dem Bekl. zu 2 ein schutzwürdiges Bedürfnis nach einem besonderen Maß an Mobilität und Fle-  
xibilität zugebilligt, um auf Unwägbarkeiten des Studienverlaufs und ausbildungsbedingte Erfor-  
dernisse eines Ortswechsels angemessen reagieren zu können, während es ins Gewicht fallen-  
de Interessen der Kl., die Bekl. für längere Zeit als die gesetzliche Kündigungsfrist zu binden,  
nicht erkennen konnte. Besondere Bedeutung kommt vor allem dem Umstand zu, dass das an-  
gemietete Zimmer mit dem vom Bekl. zu 2 verfolgten Zweck verknüpft war, in E. studieren zu  
können. Diese Zweckbeziehung und ein daraus resultierendes sachliches Veränderungsbedürf-  
nis des Bekl. zu 1 durfte die Kl. nicht einfach ignorieren, um einseitig und ausnahmslos ihr  
vom BerGer. festgestelltes Interesse durchzusetzen, die Fluktuation in ihren Mietobjekten ge-  
ring zu halten und durch Vermeidung eines innerhalb des Semesters liegenden Mietendes eine  
nahtlose Anschlussvermietung sicherzustellen. Es begegnet deshalb keinen rechtlichen Beden-  
ken, wenn das BerGer. darauf abgestellt hat, dass gerade Studenten ausbildungsbedingt ein der-  
artigen Kündigungsbeschränkungen entgegenstehendes gesteigertes Interesse an einer Wah-  
rung ihrer Flexibilität haben, weil sie oftmals nach wenigen Monaten feststellen, dass das begon-  
nene Studium nicht das Richtige für sie ist, oder weil in späteren Ausbildungsphasen ein Aus-  
landsaufenthalt sinnvoll ist oder sogar erforderlich wird, und mangels entsprechend gewichti-  
ger Interessen der Kl. an einer bestimmten Kontinuität der Mietbeziehung den vereinbarten  
Kündigungsausschluss als unangemessen verworfen hat.*

Da mithin in der Sache kein Zeitmietvertrag vorlag, konnte die Beklagte auch für den Zeitraum  
nach der Kündigung zum 31. Juli 2015 keine Miete mehr verlangen.

Mietansprüche für den Monat August bis zur von der Beklagten behaupteten Räumung zum 3.  
August 2015 hat die Beklagte nicht mit der für eine Aufrechnung erforderlichen Bestimmtheit er-  
hoben („ich könnte auch eine Teilmiete für August berechnen“).

Zu Unrecht verweigert die Beklagte auch die Zahlung unter Hinweis darauf, dass sich aus dem Mietvertrag kein bestimmter Zeitraum für die Rückzahlung der Kautions ergebe. Aufrechenbare Gegenansprüche hat die Beklagte nicht schlüssig dargelegt (siehe oben), weitere Ansprüche, beispielsweise wegen Schäden der Mietsache, hat sie nicht vorgetragen.

Soweit sich die Beklagte schließlich der Verzinsung entgegensetzt, so ist die Beklagte darauf hinzuweisen, dass der Kläger lediglich die Zahlung von Prozesszinsen nach § 291 BGB verlangt. Dessen ungeachtet sind Klauseln zum Nachteil des Mieters dahingehend, dass die Kautions nicht zu verzinsen ist, unwirksam.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 713 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 Landau in der Pfalz  
Marienring 13  
76829 Landau

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.

Minig  
Direktor des Amtsgerichts