

3 C 434/18

Verfügung

In Sachen

Brozowski, U. ./ Misch, T.
wg. Feststellung

I.

1. Im Rahmen des Verfahrens nach § 495a ZPO wird weiter schriftlich verhandelt. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung findet nicht statt.
2. Das Gericht weist darauf hin, dass die Klage **unzulässig** ist, da eine Leistungsklage erhoben werden könnte. Der Kläger kann eine Klage auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 140,34 € erheben. Die Leistungsklage ist vorrangig.

Das Gericht weist jetzt bereits darauf hin, dass es für den Fall dass der Kläger eine Leistungsklage erhebt, zur Klagebegründung nicht der Vortrag ausreicht, der Vermieter habe nicht abgerechnet. Vielmehr muss der Mieter den Rückzahlungsanspruch mit einer eigenen Berechnung begründen. Soweit dem Mieter nähere Darlegungen nicht möglich sind, kann er sich auf den Vortrag beschränken, der bei zumutbarer Ausschöpfung der ihm zur Verfügung stehenden Quellen seinem Kenntnisstand entspricht (NJW-RR 2010, 585, beck-online).

Der bisherige Vortrag des Klägers würde diesen Anforderungen noch nicht genügen. Erforderlich wäre, dass der Kläger in einem Schriftsatz übersichtlich eine eigene Berechnung der Nebenkosten darstellt. Erforderlich wäre dazu auch die Vorlage des Mietvertrages aus welchem sich die Umlage der Betriebskosten und der Verteilungsschlüssel ergibt. Der bisherige Sachvortrag wäre **unschlüssig**.

3. Schriftsätze, die **bis 09.01.2019** bei Gericht eingehen, werden bei der Entscheidung berücksichtigt.
4. Eine Entscheidung ergeht nach Ablauf der zuvor gesetzten Frist im Bürowege.

gez. Kewer
RiAG