
Datum: 03.04.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 212
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 212 C 239/00
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0403.212C239.00.00

Tenor:

Unter Abweisung der Klage im übrigen wird der Beklagte verurteilt, an den Kläger 448,59 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 11.11.2000 zu zahlen.

Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte 4,9 % und der Kläger 95,1 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird gestattet, die Zwangsvollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2900,-- DM abzuwenden, sofern nicht der Beklagte seinerseits Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

1

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die Wohnung des Klägers im Hause xxx in xxx. Das Mietverhältnis hatte am 1.8.1974 begonnen und endete zum 30.6.2000. Zu Beginn des Mietverhältnisses hatte der Beklagte eine Kautionszahlung in Höhe von 1887,02 DM ausweist. Der Kläger hatte zunächst die Aufrechnung mit einem Betrag in Höhe von 250,-- DM für die ihm noch vertraglich zustehenden Wasser- und Abwassergebühren für das Jahr 2000 einbehalten. Bei Ende des Mietverhältnisses renovierte der Beklagte die Wohnung nicht. Der Kläger forderte ihn mit Schreiben vom 27.6.2000 auf, die Wohnung zu renovieren und setzte eine Frist bis zum 8.7.2000. Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger die Kosten für Beseitigung von

2

Klebestreifen auf dem Fußboden in Höhe von 200,-- DM, Renovierungskosten in Höhe von 5864,96 DM, Wasserkosten für den Zeitraum von 1996 bis 1999 in Höhe von 1885,61 DM sowie Mietzins beziehungsweise Nutzungsentschädigung für die Monate Juli bis September 00 in Höhe von 2700,-- DM abzüglich der Kautions in Höhe von 1637,02 DM, mithin den geltend gemachten Betrag von 9013,55 DM.

Der Kläger ist der Ansicht, daß der Beklagte aufgrund § 17 des Vertrages in Verbindung mit der handschriftlichen Vereinbarung in § 26 des Mietvertrages verpflichtet gewesen sei, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu renovieren. Er behauptet, daß der Beklagte die Klebestreifen unter dem Teppichboden zurückgelassen habe. Ferner sei der Beklagte mindestens 10 Jahre seiner regelmäßigen Renovierungspflicht nicht nachgekommen, so daß die Wohnung erheblich abgewohnt gewesen sei. Da der Kläger die Wohnung habe renovieren lassen müssen, sei eine Neuvermietung erst zum 1.10.2000 möglich gewesen. 3

Der Kläger beantragt, 4

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 9013,55 DM zuzüglich 5 % Zinsen seit dem 11.11.2000 zu zahlen. 5

Der Beklagte beantragt, 6

die Klage abzuweisen. 7

Der Beklagte ist der Ansicht, daß er zur Renovierung nicht verpflichtet gewesen sei, da die handschriftliche Vereinbarung des § 26 unwirksam sei, da die dortige Klausel unbestimmt sei. Im übrigen seien die Fristen für die Schönheitsreparaturen zu kurz bemessen, was ebenfalls eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gem. § 9 AGB-Gesetz darstelle. Im übrigen habe er die einzelnen Räume zwischen April 93 und Dezember 1998 nach und nach renoviert. Die Forderung aus den Wassergeldabrechnungen für die Jahre 1996 bis 99 erkennt der Beklagte an. Gleichzeitig erklärt er die Aufrechnung der Kautions in Höhe des Betrages von 1887,02 DM gegen die Nachforderung aus der Wassergeldabrechnung. Da der Beklagte nicht zur Durchführung von Renovierungsarbeiten verpflichtet gewesen sei, entfalle auch ein Anspruch des Klägers auf Zahlung der Mieten in der geltend gemachten Höhe. 8

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den übrigen Akteninhalt Bezug genommen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die Klage ist zu einem geringen Teil begründet. 11

Dem Kläger steht ein Anspruch auf Zahlung des Betrages in Höhe von 1885,61 DM aus den Wassergeldabrechnungen für die Jahre 1996-1999 zu. Der Beklagte hat diesen Anspruch insoweit anerkannt, so daß sich eine rechtliche Überprüfung erübrigt. 12

Dem Kläger steht weiter ein Anspruch auf Zahlung eines Betrages von 200,-- DM für die Entfernung der Klebestreifen auf dem PVC-Boden nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung zu. Denn der Beklagte hat dadurch, daß er nach Entfernung des Teppichbodens die Klebestreifen auf dem PVC-Boden nicht entfernt hat, seine vertraglichen Nebenpflichten schuldhaft verletzt. Er trägt selber vor, daß die Klebestreifen dazu gedient hätten, den Teppichboden zu fixieren. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hätte er jedoch neben der Entfernung der Teppichböden auch den Klebestreifen entfernen müssen. Es ist 13

insoweit unerheblich, daß der PVC-Boden möglicherweise 26 Jahre alt ist, wie der Beklagte vorträgt. Auch seine Vermutung, daß der Kläger möglicherweise den PVC-Boden beseitigen lassen müsse, ist nicht konkret und vermag an dem Ergebnis nichts zu ändern.

Der Kläger kann ferner einen Betrag in Höhe von 250,-- DM für ihm vertraglich noch zustehende Ansprüche für Wasser- und Abwassergebühren für das Jahr 2000 einbehalten. Insoweit ergibt sich ein Anspruch aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnis. Eine Abrechnung ist bisher noch nicht erfolgt.

Ein weitergehender Anspruch steht dem Kläger nicht zu.

Insbesondere kann er nicht die Kosten für die Renovierung in Höhe von 5864,96 DM gemäß §§ 17, 26 des Mietvertrages verlangen. Denn es war insoweit davon auszugehen, daß die entsprechenden Regelungen im Mietvertrag gegen das AGB-Gesetz verstoßen und insoweit unwirksam sind. Diese ergibt sich zum einen daraus, daß in § 26 vermerkt worden ist, daß die Wohnung vollständig renoviert übergeben werde und bei Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen 100 %igen Zustand zurückzugeben sei. Dies stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, da sie diesem die Renovierungsverpflichtung zum Ende des Mietverhältnisses aufbürdet ohne Berücksichtigung möglicherweise vorhergehender Renovierungen. Hierdurch wird der Mieter unangemessen benachteiligt mit der Folge, daß die Klausel unwirksam ist (vgl. LG Berlin ZMR 99, 557).

Dem steht auch nicht entgegen, daß diese Regelung handschriftlich erfolgt ist. Es ist von dem Kläger nicht vorgetragen worden, daß diese Vereinbarung aufgrund einer individualvertraglichen Abrede zustande gekommen ist mit der Folge, daß der Beklagte die Möglichkeit gehabt hätte, die Ausgestaltung der Vereinbarung zu beeinflussen. auch die weiteren Regelungen im Mietvertrag bezüglich der durchzuführenden Arbeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses in § 17 und § 5 des Mietvertrages sind unwirksam, da auch sie den Mieter unangemessen benachteiligen. So sehen diese Vorschriften in Verbindung mit Seite 16 des Mietvertrages einen unzulässigen 2- bzw. 4-jährigen Turnus bezüglich der Instandhaltungsverpflichtungen des Mieters vor. Dieser Fristenplan setzt zu kurze Fristen, was zur Unwirksamkeit derselben insgesamt führt (vgl. LG Köln, WM 89, 70). Angemessene Renovierungsfristen betragen für Küchen, Bäder und Duschen 3 Jahre, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 5 Jahre und für andere Nebenräume 7 Jahre (vgl. BGH RE WM 87, 306). Dies hat zur Folge, daß die Endrenovierungsklauseln endgültig unwirksam sind und an ihre Stelle die gesetzliche Regelung tritt. Es ist nicht zulässig, die unwirksamen Klauseln mit dem Ziel umzudeuten wie mit dem gerade noch zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten (vgl. BGH WM 87, 259).

Mithin konnte der Kläger nicht die gesamten Kosten der Renovierung verlangen. Ihm hätte insoweit nur ein Anspruch gegenüber dem Beklagten zugestanden, wenn dieser seine vertraglichen Nebenpflichten insgesamt schuldhaft vernachlässigt hätte. Insoweit fehlt jeglicher Vortrag. Der Kläger ist durch den Beschluß des Amtsgerichts vom 23.1.2001 auf die Problematik eines Hinweisbeschlusses und Vergleichsvorschlages hingewiesen worden. Er hat jedoch hierzu nichts vorgetragen.

Mangels bestehender Renovierungsverpflichtung kann der Kläger mithin auch nicht die ausstehenden Mieten für die Monate Juli bis September 2000 verlangen.

Es besteht mithin ein Anspruch des Klägers hinsichtlich folgender Positionen:

1. Wassergeld 1885,61 DM

14

15

16

17

18

19

20

21

2. Entfernung der Klebestreifen 200,-- DM	22
3. Wassergeld 2000 vorläufig 250,-- DM	23
Summe 2335,61 DM,	24
abzüglich des Kautionsguthabens	25
in Höhe von 1887,02 DM,	26
verbleibt 448,59 DM.	27
Der Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges.	28
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	29
