
Datum: 18.05.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 257/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0518.220C257.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, falls nicht die Beklagte ihrerseits Sicherheit vor der Vollstreckung in gleicher Höhe leistet.

T A T B E S T A N D

- Durch Mietvertrag vom 14.6.1999 mietete die Beklagte vom Kläger die Wohnung im Hause M.Str., in Köln. Der formularmäßig abgeschlossene Mietvertrag enthielt zwei Anlagen, nämlich die Vereinbarung über die Garagenmiete und eine Anlage zum Mietvertrag, die weitere Vereinbarungen zwischen den Parteien enthielt. Unter Ziffer 6 dieser Anlage heißt es: "Die Wohnung ist bei Auszug so zu hinterlassen, wie sie gemietet wurde, d.h. die Tapeten sind in allen Räumen zu entfernen..." 1 2
- Die Beklagte übernahm die Wohnung unrenoviert, wobei an den Wänden Tapeten vorhanden waren. 3
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses im Februar 2004 gab die Beklagte die Wohnung unrenoviert zurück, wobei die Tapeten an den Wänden verblieben. 4

Der Kläger ließ mit Anwaltsschreiben vom 4.3.2004 die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 15.3.04 auffordern, die Tapeten zu entfernen, was die Beklagte allerdings unbeachtet ließ.	
Der Kläger ließ nunmehr die Tapeten von einer Malerfirma entfernen, wofür er einschließlich Bodenabdeckarbeiten € 1.003,40 aufzuwenden hatte.	6
Mit seiner Klage begehrt der Kläger nunmehr von der Beklagten Erstattung der Kosten für die Entfernung der Tapeten.	7
Der Kläger behauptet, die Vereinbarung hinsichtlich der Entfernung der Tapeten sei bei Vertragsbeginn individuell mit der Beklagten ausgehandelt worden.	8
Der Kläger beantragt,	9
die Beklagte zu verurteilen, an ihn, den Kläger, € 1.003,40 nebst 5%-	10
Punkt Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 3.5.04 zu zahlen.	11
Die Beklagte beantragt,	12
die Klage abzuweisen.	13
Sie ist der Ansicht, es handele sich bei den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen um formularmäßige Vereinbarungen, denn die Anlage zum Mietvertrag sei nicht im einzelnen zwischen den Parteien ausgehandelt worden.	14
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Parteivernehmung beider Parteien.	15
Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme und wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die Sitzungsniederschrift vom 27.4.2005 Bezug genommen.	16
<u>ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE</u>	17
Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.	18
Dem Kläger steht nicht gegenüber der Beklagten gemäß § 535 BGB in Verbindung mit der Anlage zum Mietvertrag vom 14.6.1999, Ziffer 6 der Vereinbarung, ein Anspruch auf Erstattung der für die Entfernung der Tapeten aufgewendeten Kosten zu.	19
Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass zwischen den Parteien die Anlage zum Mietvertrag nicht individuell ausgehandelt wurde, sondern es sich bei diesen Vereinbarungen um eine formularmäßige Vereinbarung handelt.	20
Beide Parteien haben bei ihrer Vernehmung weitestgehend übereinstimmend den Hergang der Vertragsverhandlungen geschildert, wobei der Kläger darauf verwies, die Beklagte habe die Anlage zum Mietvertrag flüchtig überlesen und ohne weiteres akzeptiert. Der Kläger hat darüberhinaus ehrlich und nachvollziehbar eingeräumt, dass er, hätte die Beklagte den vorgelegten Mietvertrag und die vorgelegte Anlage nicht so akzeptiert, ihr wahrscheinlich die Wohnung nicht gegeben hätte.	21
Zwar kann unter Umständen die Tatsache, dass eine gesonderte Anlage zum Mietvertrag zwischen den Parteien vereinbart wird, für eine Individualvereinbarung sprechen. Wenn aber, wie hier, unstreitig das Schriftstück bei Vertragsschluss dem Mieter vorformuliert übergeben	22

wird und dieser Zusatz zum Mietvertrag häufiger verwendet wird, kann nicht mehr von einer Individualvereinbarung gesprochen werden. Solche selbständigen Vereinbarungen, die einem Formularymietvertrag hinzugefügt werden, sind nur dann keine Formularyklauseln, wenn sie vom Vermieter nicht schon vorher verwendet worden sind oder bei Vertragsabschluss die Absicht besteht, sie häufiger zu verwenden (vgl. BGH ZMR 1994, 253).

Aus den Schilderungen beider Parteien kann nicht entnommen werden, dass die Zusatzvereinbarung, betreffend das Abnehmen der Tapeten, zwischen den Parteien im einzelnen ausgehandelt wurde. Hiervon kann nicht ausgegangen werden, denn der Kläger hat eingeräumt, dass er der Beklagten die Wohnung nicht gegeben hätte, wenn sie die vorgelegten Schriftstücke nicht akzeptiert hätte. 23

Ein Aushandeln von Vertragsbestimmungen ist dann anzunehmen, wenn der Verwender den in seinen vorformulierten Klauseln enthaltenen Inhalt, der die gesetzlichen 24

Regelungen abändert oder ergänzt inhaltlich zur Disposition stellt und den Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt, wobei zumindest die reale Möglichkeit bestehen muss, dass die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingung beeinflusst werden kann (vgl. BGH MDR 1992, 1058). Der Kläger hat in keiner Weise dargetan, dass er etwa bereit gewesen wäre, auf Vorschläge der Beklagten hinsichtlich der diesbezüglichen Ausgestaltung des Vertrags im Verhandlungswege einzugehen. 25

Angesichts des Ergebnisses der Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass insgesamt zwischen den Parteien lediglich formularmäßig die Vertragsbedingungen vereinbart wurden und nicht etwa individuell. 26

Die Formularyklausel in Ziffer 6 der Anlage zum Mietvertrag ist im Hinblick darauf, dass einerseits in § 7 Ziffer 5 des Mietvertrages starre Fristen zwischen den Parteien maßgeblich sein sollten und das Entfernen der Tapeten ohne Berücksichtigung des Zeitpunkts der letzten Renovierungsarbeiten zu erfolgen hatten, der Inhaltskontrolle der §§ 305 ff BGB nicht stand. Es wird bei einer solchen Vertragskonstellation dem Mieter ein Übermaß an Arbeiten auferlegt, so dass die Klausel in Ziffer 6 des Mietvertrages als unwirksam anzusehen ist (vgl. auch BGH WM 1993, 175, OLG Hamm, NJW 1981, 1049). 27

Angesichts der Unwirksamkeit der Formularyklausel in Ziffer 6 der Anlage zum Mietvertrag bestand keine Verpflichtung der Beklagten, die Tapeten in der Wohnung abzunehmen, so dass der Kläger von der Beklagten auch nicht die Erstattung der hierfür aufgewendeten Kosten verlangen kann. 28

Die Klage war somit mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO abzuweisen. 29

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziffer 11, 711 ZPO. 30