
Datum: 14.10.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 144/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:1014.205C144.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen unter Aufhebung des
Vollstreckungsbescheids

des Amtsgerichts Euskirchen vom 16.01.2008 –07-2623786-1-5-
gegen

den Beklagten zu 1).

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits, ausgenommen die
Kosten

der Säumnis, die der Beklagte zu 1). zu tragen hat.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

(entfällt gem. § 313 a Abs. 1 ZPO)

2

Entscheidungsgründe:

3

Die Klage ist nicht begründet.

4

Die Klägerin kann gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen
Nichterbringens einer vertraglich vereinbarten Leistung geltend machen (§ 281 BGB), denn

5

die Beklagten waren nicht verpflichtet, einmal jährlich den über ihrer Dachgeschosswohnung befindlichen, nur durch die Klägerin nutzbaren Speicher zu reinigen.

Die Festlegung, daß der Dachgeschossmieter im Oktober des Jahres einmal den Speicher zu kehren und die Dachfenster zu reinigen habe, ergibt sich ausschließlich aus dem "Haus- und Hofreinigungsplan Haus: Köln, H. Weg, gültig ab 2005." Auf diesen ist unter § 14 des Mietvertrages Bezug genommen. 6

Der Mietvertrag einschließlich des Haus- und Hofreinigungsplans ist als Formularvertrag ausgestaltet, denn er findet seinem Inhalt nach erkennbar für mehrere Mietverhältnisse Anwendung. Auch der Reinigungsplan, betreffend die jeweils namentlich nicht aufgeführten Wohnungsmieter, gilt unabhängig davon, wer im Einzelnen die jeweiligen Wohnungen angemietet hat. 7

Es ist nicht ersichtlich, daß § 14 einschließlich des Haus- und Hofreinigungsplans im Einzelnen zwischen den Parteien ausgehandelt wurde im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB. 8

Ausgehandelt insoweit bedeutet mehr als verhandeln, der Verwender muß den gesetzesfremden Kerngehalt seiner AGB inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen. Ein ausdrückliches Einverständnis nach einem Hinweis auf eine belastende Klausel genügt nicht (Palandt, BGB, § 305, 21). 9

Die hinsichtlich der Treppenreinigung getroffene Regelung entspricht dem Inhalt des Haus- und Hofreinigungsplans für 2005. Inwiefern die Klägerin diesbezüglich gegenüber dem Beklagten nachgegeben und der Beklagte im Gegenzug hierfür die Reinigungspflicht hinsichtlich des Speichers übernommen haben sollte, ist nicht ersichtlich. 10

Auf dem Reinigungsplan sind Datum und Unterschrift des jeweiligen Mieters vorgesehen mit dem Zusatz "vom Mieter zur Kenntnis genommen und anerkannt." Hieraus ergibt sich keinerlei Spielraum für Verhandlungen. Gleiches gilt für § 14 des Mietvertrages. Dem steht nicht entgegen, daß der Haus- und Hofreinigungsplan in früherer Zeit inhaltlich abweichend abgefasst war. Maßgeblich ist die Allgemeinverbindlichkeit für sämtliche Mieter des Hauses. 11

Soweit die Reinigungsregelung mit dem Beklagten besprochen worden sein sollte, wurde sie hierdurch nicht zu einer Individualvereinbarung. 12

Liegt aber keine Individualvereinbarung vor, so gelten die gesetzlichen Bestimmungen für allgemeine Geschäftsbedingungen gem. §§ 305 ff BGB mit der Folge, daß die Vereinbarung der Verpflichtung zur Reinigung des Speichers gem. § 305 c BGB unwirksam ist. 13

Der Mieter muß nicht damit rechnen, daß er zur Reinigung von Hausteilen herangezogen wird, die er weder ausschließlich noch zusammen mit den übrigen Mietern nutzen kann, sondern die der ausschließlichen Nutzung des Vermieters unterliegen. Abgesehen davon, daß der von der Klägerin verwendete Mietvertrag ohnehin unübersichtlich ist, war eine derart ungewöhnliche, sich aus einem Haus- und Hofreinigungsplan und nicht aus dem Vertrag selbst ergebende Verpflichtung überraschend. 14

Hinzu kommt, daß in der streitgegenständlichen Verpflichtung auch eine dem Mieter entgegen den Geboten von Treue und Glauben unangemessen benachteiligende Bestimmung im Sinne des § 307 BGB zu sehen ist, ebenfalls mit der Folge der 15

Unwirksamkeit.

Nach alledem war die Klage abzuweisen.

16

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 700 Abs. 3, 344 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils aus den §§ 708 Ziff. 11, 713 ZPO.

17