
Datum: 08.07.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 25/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0708.201C25.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht vor der Vollstreckung die Beklagten Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten

Tatbestand:

1

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Klägerin im Hause Straße 10 in Köln. Das Mietverhältnis endete aufgrund fristgerechter Kündigung der Beklagten zum 31.07.2010. Am 06.05.2010 führten die Beklagten den Umzug durch. Dabei nutzten sie den Fahrstuhl, der ein zulässiges Höchstladegewicht von 450 kg hat, um die Umzugskisten aus der Wohnung nach unten zu verbringen. Dabei blieb bei einer der Fahrten der Aufzug im Schacht stecken.

2

Am Nachmittag desselben Tages erschienen Mitarbeiter der Aufzugswartungsfirma, die den am Aufzug entstandenen Schaden untersuchten, die Kabine in eine Position brachten, die eine Entladung des Aufzugs ermöglichte und Reparaturmaßnahmen einleiteten.

3

Am 28.07.2010 wurde die Wohnung in vertragsgerechtem Zustand an die Klägerin herausgegeben.

4

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin Erstattung der Reparaturkosten in Höhe von 6.250,56 €.

5

6

Die Klägerin behauptet, der Aufzug sei durch die Beklagten mit einem Gewicht von ca. 1.000 kg beladen worden und sei daher wegen Überladung steckengeblieben. Dadurch seien die Wicklungen des Antriebsmotors verbrannt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 6.250,56 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Fahrstuhl sei mit ca. 15 Umzugskartons mit einem maximalen Gewicht von jeweils 10 kg beladen gewesen, zudem sei ein Umzugshelfer mit einem Körpergewicht von ca. 70 kg mitgefahren, so dass das zulässige Höchstladegewicht nicht überschritten worden sei. Zudem erheben die Beklagten die Einrede der Verjährung.

Die Klägerin hat mit Klageschrift vom 17.01.2011, eingegangen bei Gericht am 18.01.2011 und den Beklagten am 18.03.2011 zugestellt, Klage erhoben.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie die zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Es bedurfte hier keiner Feststellungen zu der Frage, ob die Beklagten den Fahrstuhl tatsächlich überladen haben und so den Schaden am Antriebsmotor verursacht haben. Denn einem etwaigen Anspruch der Klägerin steht die dauernde Einrede der Verjährung entgegen, die die Beklagten erhoben haben.

Die Verjährung begann entsprechend § 548 Abs. 1 BGB am 07.05.2010. Sie lief nach 6 Monaten, mithin am 06.11.2010 ab.

§ 548 Abs. 1 BGB sieht vor, dass Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt dabei mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Diese Vorschrift ist bezüglich ihres Anwendungsbereichs weit auszulegen (vgl. zu der inhaltlich gleichen Vorgängernorm § 558 BGB a. F. BGH NJW 1986, 1335 ff., unter II. 1. b; BGH WUM 1986, 276 f.; Gather in Schmidt-Futterer Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 548 BGB Rn. 29). Der kurzen Verjährungsfrist unterliegen nicht nur Schadensersatzansprüche hinsichtlich der Mietsache selbst (hier also der Wohnung), sondern auch wegen Beschädigung solcher Teile, die er mitbenutzen darf, wie Hausflur, Treppenhaus, Waschküche, Aufzug usw. (Streyl in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 548 BGB Rn. 26).

Ferner ist anerkannt, dass für den Beginn der Verjährung nicht streng nach dem Wortlaut stets auf die endgültige Rückgabe der Mietsache abzustellen ist. Für den Beginn der Verjährung soll es vielmehr abweichend vom Grundsatz auch genügen, dass der Vermieter die Mietsache nur vorübergehend in der Weise erhält, dass er sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft und durch freien Zutritt ungestört ein umfassendes Bild von den

Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen machen kann (vgl. Streyl in Schmidt-Futterer MietR, § 548 BGB Rn. 36 f.). Auch bei nur teilweiser Herausgabe der Mietsache oder bei unvollständiger Räumung wird die kurze Verjährung in Lauf gesetzt, wenn der Vermieter die unmittelbare Sachherrschaft erlangt, die ihn in die Lage versetzt, sich trotz der unvollständigen Räumung ein Bild von den ihm zustehenden Ansprüchen zu machen (vgl. KG Berlin ZMR 2005, 455 ff.; OLG München, MDR 2007, 514 f.). Schließlich ist auch anerkannt, dass § 548 Abs. 1 BGB nicht nur dem Zweck dient, die rasche Abwicklung der Vermieteransprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses zu gewährleisten. Vielmehr soll die kurze Verjährung sicherstellen, dass auch bei fortbestehendem Mietverhältnis derartige Ansprüche rasch erledigt werden können (vgl. BGH WuM 1986, 276 f.).

Vorliegend war die Klägerin in der Lage, sich noch am Tage der Schadensentstehung von dem Zustand des Aufzugs ein Bild zu verschaffen. Sie hatte zum Treppenhaus und zu dem darin befindlichen Fahrstuhl ungestörten und unmittelbaren Zugang. Diese Gelegenheit hat die Klägerin auch genutzt. Vor diesem Hintergrund entspricht es dem Sinn und Zweck des § 548 Abs. 1 BGB, die Verjährung bereits am 07.05.2010 beginnen zu lassen. Den Verjährungsbeginn auf den Tag der Rückgabe der Wohnung, mithin den 28.07.2010 zu verschieben, erscheint demgegenüber willkürlich. Denn an diesem Tag hat sich die Zugänglichkeit des Treppenhauses für die Klägerin in keiner Weise geändert. 20

Da somit etwaige Ansprüche der Klägerin mit Ablauf des 06.11.2010 verjährt waren, erfolgte die Klageerhebung am 18.01.2011 in verjährter Zeit. Die Verjährung wurde durch die Klageerhebung nicht mehr gehemmt. 21

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 709 ZPO. 22

Streitwert: 6.250,56 € 23