
Datum: 08.05.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 147
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 147 C 218/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0508.147C218.11.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 4.462,50 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus 1.487,50 EUR seit dem 03.04.2011 und aus weiteren 2.975,- EUR seit dem 03.07.2011 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 20.12.2010 verpflichtete sich die Klägerin zur Reinigung der Gebäude auf dem Betriebsgelände der Beklagten in Köln, N Straße für einen Betrag von 2250,- EUR netto sowie auf dem Betrieb in Dormagen-Hackenbroich für 250,- EUR netto. Gemäß § 7 des Vertrags trat der Vertrag am 01.02.2011 in Kraft und sollte bis zum 31.01.2012 laufen. § 7 des Vertrags sieht weiter vor, dass mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden kann und die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 314 BGB beiderseits unberührt bleibt.

Mit Datum vom 15.02.2011, 22.03.2011, 05.04.2011, 06.04.2011, 07.04.2011, 12.04.2011, 13.04.2011, 15.04.2011, 03.05.2011 sowie 11.05.2011 schickte die Beklagte der Klägerin insgesamt elf Schreiben, um ihr mitzuteilen, dass verschiedene Bereiche nicht gereinigt wurden.

Mit Schreiben vom 17.05.2011 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin sodann die fristlose Kündigung, ersatzweise zum 27.05.2011. Die Klägerin wurde aufgefordert, ihre vertraglichen Pflichten bis zum 27.05.2011 zu erfüllen und die Depots leerräumen. Als

1

2

3

4

Grund für die Kündigung gab die Beklagte an, dass bei einer sporadischen Kontrolle der Putzmitteldepots festgestellt worden sei, dass kein Reinigungssystem in zwei Farben eingehalten worden sei, so dass ein Verstoß gegen § 3 Abs. 3 des Gebäudereinigungsvertrags vorliege. § 3 Abs. 3 des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags bestimmt u.a., dass der Auftragnehmer die erforderlichen Reinigungsmittel stellt und versichert, dass diese geeignet sind, die Pflege und Werterhalt der zu reinigenden Objekte zu gewährleisten.

Die Kläger nahm zunächst am 17.05.2011 die Reinigung auf. Nach Anweisung eines Mitarbeiters der Klägerin, Herrn K, stellten die übrigen Mitarbeiter der Klägerin die Reinigungsarbeiten dann jedoch ein. Ebenfalls am 17.05.2011 fand eine Begehung des Betriebs der Beklagten mit Mitarbeitern der Gebäudeservice X KG statt, zu welchen die Klägerin am 13.04.2011 Vertragsverhandlungen über die Reinigung der Gebäude aufgenommen hatte. Zugewogen waren von Seiten der seit dem 18.05.2011 an Stelle der Klägerin tätigen Gebäudeservice X KG die Zeugen Herr S H sowie Herr D I und von Seiten der Beklagten der Mitarbeiter Herr L. 5

Mit Schreiben vom 18.05.2011 teilte ein Mitarbeiter der Beklagten der Klägerin sodann mit, dass die fristlose Kündigung unberechtigt sei und bis zur Klärung keine weiteren Reinigungsarbeiten ausgeführt werden würden. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.05.2011 erklärte die Klägerin, auf Vertragserfüllung zu bestehen. Sie bot an, auf Abruf ihre Arbeit aufzunehmen, wovon die Beklagte allerdings keinen Gebrauch machte. 6

Mit Schreiben vom 27.05.2011 erklärte die Beklagte unter Auflistung sämtlicher bisher aufgelisteter Reinigungsmängel höchst vorsorglich nochmals außerordentlich fristlos, hilfsweise fristgerecht zum nächstmöglichen Zeitraum, d.h. zum 30.06.2011 zu kündigen. 7

Die Klägerin behauptet, dass ihre Mitarbeiter das zwei Farben-System bei der Reinigung eingehalten hätten. Die Mängelrügen der Beklagten seien darauf zurückzuführen, dass es sich um einen 24-h-Betrieb handele, so dass nach dem Reinigen wieder Verschmutzungen aufgetreten sein. 8

Die Klägerin hat zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 5.950,- Euro nebst 5 % Zinsen über dem jeweils gültigen Basiszinssatz aus 2.975,- EUR seit dem 03.04.2011 und aus weiteren 2.975,- EUR seit dem 03.07.2011 zu zahlen. 9

Nach Eingang einer Teilzahlung in Höhe von 1.487,50 EUR für den Monat Mai und teilweiser Klagerücknahme in dieser Höhe beantragt die Klägerin nunmehr, 10

die Beklagte zu verurteilen an sie 4.462,50 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus 1.487,50 EUR seit dem 03.04.2011 und aus weiteren 2.975,- EUR seit dem 03.07.2011 zu zahlen. 11

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Sie behauptet, die Klägerin habe die Anforderungen an ein Zwei-Farben-System bei der Reinigung nicht eingehalten. 14

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen L, I, K und H. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die Klage zulässige Klage ist in vollem Umfang begründet. Unabhängig davon, ob bei der Reinigung tatsächlich kein Zwei-Farben-System eingehalten wurde, sind die Voraussetzungen des § 314 Abs. 2 BGB für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vorliegend nicht erfüllt. 17

Gemäß § 7 des zwischen den Parteien am 20.12.2010 geschlossenen Vertrags war die Klägerin berechtigt, mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende oder nach Maßgabe des § 314 BGB aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Dabei trägt die Beklagte die Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 314 BGB erfüllt sind. Ein wichtiger Grund ist dann gegeben, wenn Tatsachen vorliegen, die die Fortsetzung des Vertrags für den Kündigenden unzumutbar machen. Gestützt wird die außerordentliche Kündigung vom 17.05.2011 darauf, dass bei der Reinigung von Sanitäranlagen und sonstigen Oberflächen nicht mit Reinigungsmaterialien unterschiedlicher Farbmarkierungen gearbeitet worden sein soll. Nach Durchführung der Beweisaufnahme ist jedoch zweifelhaft, ob tatsächlich ein Verstoß gegen das Zwei-Farben-Reinigungssystem vorlag. Zwar haben die Zeugen L, I und H ausgesagt, dass das Material in einigen Putzkammern darauf hindeutet, dass das Zwei-Farben-System nicht eingehalten wurde. Konkret sei auf den Fotos 2 – 4 (Bl. 110- 112 d.A.) zu sehen, dass nur ein Eimer und Lappen bzw. Wischmob pro Kammer vorhanden war. Der Zeuge K sagte allerdings in diesem Zusammenhang aus, dass verschmutzte Lappen zur Reinigung mitgenommen und durch neue ersetzt worden seien. Die Tatsache, dass in einigen Putzkammern nur Putzmaterialien in einfacher Ausführung vorhanden waren, stellt daher nur ein Indiz dafür dar, dass beim Putzen das Zwei-Farben-System nicht berücksichtigt worden sein könnte. Keiner von den Zeugen konnte jedoch dazu aussagen, ob Sanitärbereich und sonstige Oberflächen tatsächlich mit denselben Putzmitteln gesäubert worden sind. Die Zeugen L, I und H sagten darüber hinaus übereinstimmend aus, dass der Personalbereich stets sehr gut gereinigt gewesen sei und in der auf Foto 1 (Bl. 109 d. A) abgebildeten Putzkammer eine Trennung nach dem Zwei-Farben-System vorgenommen worden war. 18

Jedenfalls aber scheitert eine fristlose Kündigung nach Maßgabe des § 314 BGB in Verbindung mit § 7 des Vertrags daran, dass keine erfolglose Fristsetzung bzw. Ab-mahnung stattgefunden hat. Gemäß § 314 Abs. 2 BGB ist eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund erst dann zulässig, wenn der Gläubiger den Schuldner auf die Verletzung einer vertraglichen Pflicht hinweist und ihm für den Fall eines weiteren Vertragsverstoßes Konsequenzen ankündigt. Daran fehlt es vorliegend. Zwar hat die Beklagte der Klägerin zahlreiche Schreiben mit Reinigungsmängeln zukommen lassen. Darin war aber bis zum Kündigungsschreiben am 17.05.2011 nie das konkrete Fehlverhalten, die Nichteinhaltung des Zwei-Farben-Systems, thematisiert. Zum anderen fehlt es an einer Abmahnung oder Fristsetzung zur Behebung des Mangels. Daher wird das Kündigungsschreiben vom 17.05.2011 und zwar auch in Verbindung mit der weiteren fristlosen Kündigung vom 27.05.2011 nicht den Anforderungen des § 314 Abs. 2 BGB gerecht. 19

Damit war die Beklagte gemäß § 7 des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags nicht zur fristlosen Kündigung nach § 314 BGB sondern nur zur Kündigung unter Einhaltung der 4-Wochen Frist berechtigt. Aufgrund Ihrer Kündigungserklärung am 17.05.2011 hat die Beklagte den Vertrag mit der Klägerin zum 31.05.2011 mit Wirkung zum Monatsende, also dem 30.06.2012 wirksam gekündigt. Demnach ist sie zur Zahlung der vereinbarten Vergütung für die Monate Mai und Juni 2011 verpflichtet. 20

Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 286, 288 in Verbindung mit § 6 des zwischen den Parteien geschlossenen Reinigungsvertrages. 21

