

---

**Datum:** 31.07.2012  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt. 211  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 211 C 55/12  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2012:0731.211C55.12.00

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b><u>Tatbestand:</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 |
| Der Kläger ist aufgrund Dauernutzungsvertrags vom 15.3.2011 Mieter einer von zwei im Erdgeschoss des Hauses Wevelinghovener Straße ..., 50670 Köln gelegenen Wohnungen. § 6 des Dauernutzungsvertrags, wegen dessen Inhalts auf die Anlage K 1 (Bl. 10 ff. GA) verwiesen wird, nimmt in seinem Absatz 2 auf die Hausordnung in der Fassung von Januar 1980 wie folgt Bezug (Bl. 14 GA/Hausordnung Bl. 15 ff. GA). | 2 |
| § 6 Vertragsbestandteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3 |
| (2) Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4 |
| 1. die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung DNV Januar 2003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 |
| 2. die Hausordnung in der Fassung vom Januar 1980                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7 |

Am Schluss des Vertrags (nach den Unterschriften) ist unter der Überschrift „Empfangsbestätigung“ nochmals folgende Erklärung zu finden (s. Bl. 14 GA):

Das Mitglied bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben: 8

1. die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung DNV Januar 2003 9

2. die Hausordnung in der Fassung vom Januar 1980 10

Diese ist vom Kläger nochmals unterschrieben. 11

In § 2 Abs. 4 c) des Dauernutzungsvertrages (Bl. 12 GA), welcher die Überschrift „Nutzungsgebühr und Nebenleistungen“ trägt, heißt es: 12

(4) Außerdem sind vom Mitglied nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung: 13

c) die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis entsprechend der Hausordnung durchzuführen, 14

weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt. 15

Auf Seite 2 der Hausordnung unter der Bezeichnung „Schnee, Glatteis und Frostgefahr“ sowie „Schutz des Hauses“ heißt es (Bl. 16 GA): 16

**„Schnee, Glatteis und Frostgefahr“ 17**

Bei Schnee und Glatteis sind von den Unterhausbewohnern Hauszugang und Bürgersteig freizumachen und zu bestreuen. **Diese Pflicht muss zur Vermeidung von Ersatzansprüchen unbedingt erfüllt werden.** 18

Bei starkem Frost sperrt ein Unterhausbewohner das Wasser im Keller von 22:00 bis 6:00 Uhr ab, entleert die Leitung und benachrichtigt alle Hausbewohner. Diese wiederum entleeren alle Wasser enthaltenden Geräte und schließen die Fenster in den gefährdeten Räumen und in der Waschküche. 19

**Schutz des Hauses 20**

Alle nach außen führenden Türen sind von den Unterhausbewohnern im Winter spätestens um 21.00 Uhr und im Sommer spätestens um 22.00 Uhr abzuschließen. 21

Wer diese Türen ab 21.00 bzw. 22.00 Uhr abgeschlossen angetroffen hat, muss sie selbstverständlich auch wieder abschließen.“ 22

In § 2 Abs. 1 des Dauernutzungsvertrags ist außerdem ein „Parterrenachlass“ von 2,56 € monatlich vorgesehen (s. Bl. 11 GA). 23

In dem Objekt Wevelinghovener Straße ... befinden sich 8 Wohneinheiten, wovon 2 Einheiten im Erdgeschoss belegen sind. 24

Der Kläger ist der Auffassung, die vertragliche Übertragung der vorstehenden Winterdienste sowie der Verpflichtung, die Haustüren abzuschließen, sei einerseits überraschend und stelle gegenüber den übrigen Mietparteien außerdem eine unzumutbare Benachteiligung der Erdgeschossmieter im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB dar. 25

Mit Schreiben vom 19.1.2012 forderte der Kläger die Beklagte deshalb auf, zu erklären, dass die sich aus der Hausordnung resultierenden Pflichten in Anbetracht der Unwirksamkeit der Regelungen ab sofort nicht mehr gelten. Mit Schreiben vom 31.01.2012 (Bl. 24 GA / Anlage K 3) wies die Beklagte das Begehren der Klägers zurück. 26

Der Kläger beantragt 27

festzustellen, dass der Kläger als Mieter der Erdgeschosswohnung links des Objektes Wevelinghovener Straße ..., 50670 Köln aus dem Dauernutzungsvertrag vom 15.3.2011 in Verbindung mit der Hausordnung Schnee, Glatteis und Frostgefahr“ und Schutz des Hauses, Fassung Januar 1980, nicht mehr verpflichtet ist, bei Schnee und Glatteis den Hauszugang und den Bürgersteig freizumachen und zu bestreuen; bei starkem Frost das Wasser im Keller von 22:00 bis 6:00 Uhr abzusperren, die Leitungen zu entleeren und alle Hausbewohner zu benachrichtigen; alle nach außen führenden Türen im Winter spätestens um 21.00 Uhr, im Sommer spätestens um 22.00 Uhr abzuschließen. 28

Die Beklagte beantragt, 29

die Klage abzuweisen. 30

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 31

### Entscheidungsgründe 32

I. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist ein entsprechendes Feststellungsinteresse des Klägers gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zu bejahen. 33

II. Die Klage ist jedoch nicht begründet. 34

Der Kläger hat keinen Anspruch auf die beantragte Feststellung der Unwirksamkeit der Übertragung des Winterdienstes und der Verpflichtung, die Haustüre ab 21.00 bzw. 22.00 Uhr zu verschließen. 35

Denn die entsprechenden Regelungen in der Hausordnung sind in Verbindung mit § 2 Abs. 4 c) des Dauernutzungsvertrags, der ausdrücklich eine Verpflichtung zur Schneebeseitigung und zum Streuen nach Maßgabe der Hausordnung statuiert, wirksamer Bestandteil der Nutzungsvertragsurkunde geworden. 36

Die Einbeziehung auch der Hausordnung von Januar 1980 in den Dauernutzungsvertrag ist wirksam erfolgt. Die Klausel in § 6 Abs. 2 Nr. 2 des Mietvertrags, wonach die Hausordnung Bestandteil des Nutzungsvertrags ist, ist in Verbindung mit der vom Kläger gesondert unterschriebenen Empfangsbestätigung auf der letzten Seite des Nutzungsvertrags (s. Bl. 14 d. GA) wirksam. Insbesondere verstößt auch der Passus, wonach das Mietglied den Erhalt der Hausordnung bestätigt, im Hinblick auf die gesonderte Unterschrift nicht gegen § 309 Nr. 12 b) BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Beweislastregel, da der Ausnahmefall eines gesondert unterschriebenen Empfangsbekennnisses im Sinne von § 309 Nr. 12 b) 2. Hs. BGB vorliegt und damit die Unterschrift unter der Empfangsbestätigung sich in der hier vorliegenden Konstellation gerade nicht zugleich auf die vertragliche Vereinbarung selbst bezieht (vgl. BGH, Urteil v. 24.3.1988 – III ZR 21/87, Rn. 36 m.N.). 37

In der Sache sind die Klauseln weder als überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB noch als unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB anzusehen. 38

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Die Annahme einer überraschenden Klausel setzt voraus, dass nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, die Klausel so ungewöhnlich ist, dass der Vertragspartner nicht mit ihr zu rechnen braucht. Dies zugrundelegt, sind die streitgegenständlichen Bestimmungen in der Hausordnung nicht als überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB anzusehen. Und zwar einerseits in Anbetracht des Umstandes, dass die Schneeräum- und Streupflicht im Mietvertrag selbst unter § 2 Abs. 4 c) statuiert werden und an dieser Stelle des Mietvertrags ergänzend bzw. zur inhaltlichen Konkretisierung ausdrücklich auf die diesbezüglichen Einzelheiten nach Maßgabe der Hausordnung Bezug genommen wird. Andererseits fehlt es an einem Überraschungseffekt auch aufgrund der Tatsache, dass die Übertragung von derartigen Winterdiensten sowie auch die Überwälzung der Pflicht zum Verschließen der Haustüren auf die in den Erdgeschosswohnungen wohnenden Mietparteien durchaus üblich sind. | 39 |
| Auch eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB ist hier nicht anzunehmen. Das Gericht verkennt bei dieser Beurteilung nicht, dass der Vermieter nach § 242 BGB grundsätzlich verpflichtet sein kann, Regelungen im Mietvertrag zu unterlassen, die die im selben Haus wohnenden Mieter willkürlich unterschiedlich belasten (s. <i>Bieber</i> , in: jurisPR-MietR 25/2011 Anm. 2). Willkür ist jedoch in der vorliegenden Konstellation zu verneinen, weil die Pflichten auf die beiden Erdgeschossmieter verteilt worden sind, die bei einem 8-Parteien-Haus immerhin 25% der Wohneinheiten ausmachen. Auch ist ein sachlicher Grund für die Überwälzung der Pflichten gerade auf die Erdgeschossmieter zu erkennen, denn ist es für den Erdgeschossmieter praktisch gesehen weniger aufwändig die Haustüren zu verschließen und zu prüfen, ob aufgrund von Eisglätte ein Streuerfordernis besteht als für einen Mieter aus den oberen Stockwerken.                                                        | 40 |
| Zudem wird den belasteten Erdgeschossmietern als Ausgleich für die Belastung mit Sonderpflichten im Nutzungsvertrag nebst Hausordnung ausdrücklich der in § 2 Abs. 1 normierte Parterrenachlass von 2,56 € monatlich auf die Nutzungsgebühr gewährt. In der Zusammenschau dieser Umstände kann von einer unangemessenen Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB nicht ausgegangen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 41 |
| Da die Klauseln wirksam sind, war die Klage abzuweisen. Der ergänzende Vortrag zu den gesundheitlichen Einschränkungen des Klägers ist einerseits nicht hinreichend dargetan und darüber hinaus für die Entscheidung unerheblich, da der Kläger sich zur Begründung seines Feststellungsbegehrs nicht auf subjektive Unmöglichkeit beruft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 42 |
| II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 43 |
| Streitwert: 1.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 44 |