
Datum: 05.06.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 98/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0605.219C98.12.00

Tenor:

Es wird festgestellt, dass die Kläger nicht verpflichtet sind, bei sehr starkem Frost das Wasser im Keller abzusperren, die Leitungen zu entleeren und die Hausbewohner zu benachrichtigen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der vollstreckbaren Forderung abwenden, wenn nicht die Beklagte in dieser Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

1

Die Kläger sind Mieter der Beklagten hinsichtlich der von ihnen bewohnten Wohnung. Laut Mietvertrag vom 30.9.1971 haben die Kläger die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach Maßgabe der Ortssatzung und der Hausordnung durchzuführen. Die Hausordnung sieht vor: „Bei Schnee oder Glatteis sind von den Unterhausbewohnern Hauszugang und Bürgersteig freizumachen und zu bestreuen. Diese Pflicht muss zur Vermeidung von Ersatzansprüchen unbedingt erfüllt werden. Bei sehr starkem Frost sperrt ein Unterhausbewohner das Wasser im Keller von 22 bis 6 Uhr ab, entleert die Leitung und benachrichtigt alle Hausbewohner.“ Den Klägern wird dafür ein Mietabzug von monatlich 2,56 € gewährt. Nach Ablehnung einer Änderung des Vertrages hinsichtlich der

2

Schneeräumverpflichtung regten die Kläger mit Anwaltsschreiben vom 25.11.2011 eine Übertragung des Winterdienstes auf den Hausmeister oder Durchführung im Rahmen der Gartenpflege an und beanspruchten ansonsten eine Anpassung des Mietabzuges auf 15,- € monatlich.

Die Kläger meinen, die in Mietvertrag und Hausordnung enthaltene Pflicht zur Schneeräumung sei unwirksam. Sie verstoße gegen das Transparenzgebot. Sie behaupten, bei einem Alter von 74 und 69 Jahren auf Grund ihres Gesundheitszustandes zur Schneeräumung nicht mehr in der Lage zu sein. Sie seien in der Vergangenheit „verpflichtet“ gewesen, Hilfe Dritter in Anspruch zu nehmen, und die Kosten hätten den gewährten Mietnachlass deutlich überstiegen. 3

Die Kläger beantragen, 4

festzustellen, dass sie nicht verpflichtet sind bei Schnee und/oder Glatteis den Hauszugang und Bürgersteig vor dem Haus L. Str. 16, 50737 Köln freizumachen und zu bestreuen sowie bei sehr starkem Frost das Wasser im Keller abzusperren, die Leitungen zu entleeren und die Hausbewohner zu benachrichtigen. 5

Die Beklagte beantragt, 6

die Klage abzuweisen, 7

hilfswiderklagend, 8

festzustellen, dass sich die monatliche Miete für die Wohnung im Hause L. Str. 16 im Erdgeschoss rechts von 467,38 € Netto um 2,56 €/Monat auf 469,94 € erhöht. 9

Die Kläger beantragen, 10

die Hilfswiderklage abzuweisen. 11

Die Beklagten bestreiten den Gesundheitszustand der Kläger und die Hilfe Dritter mit Nichtwissen. 12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der Beweiserbieten wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 13

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 14

Die Klage ist im Wesentlichen unbegründet. 15

Die Verpflichtung der Kläger zur Schneebeseitigung und zum Streuen bei Glatteis besteht und die Kläger können zumindest bei dem bisherigen Sachstand nicht verlangen, davon entbunden zu werden. Offensichtlich haben die Kläger über Jahrzehnte diese Aufgaben nach dem Mietvertrag erfüllt. Soweit der Klageantrag reicht, wussten sie was zu tun war, nämlich Hauseingang und Bürgersteig der Straße begehbar zu halten. Die in der Klageschrift angesprochenen weiteren Bereiche auf dem Grundstück finden sich nicht in Mietvertrag und Hausordnung und stehen auch nicht zur Entscheidung. Insoweit können von den Klägern nunmehr auch keine Unklarheiten konstruiert werden wie ebenso wenig hinsichtlich der haftungsrechtlichen Konsequenzen. Die ergänzend nach der Mietvertragsklausel heranzuziehende Hausordnung, deren von Klägerseite überreichtes Exemplar nochmals 16

ausdrücklich mit „Bestandteil des Mietvertrages“ überschrieben ist, macht unmissverständlich deutlich, dass bei Nichterfüllung der übernommenen Pflicht mit Ersatzansprüchen gerechnet werden muss. Was im Einzelnen gefordert wird, ergibt sich aus dem Gemeinderecht und unterliegt mit diesem möglichem Wandel. Es ist nicht zu ersehen, dass die Kläger sich über die an sie gestellten Anforderungen keine Vorstellung machen konnten und können.

Allein der Passus zur Leitungsentleerung in der Hausordnung korrespondiert nicht mit der entsprechenden Mietvertragsklausel, was als Unklarheit zu Lasten der Beklagten geht, die die Leitungsentleerung gegebenenfalls zusätzlich als Aufgabe der Mieter in den Mietvertrag an der vorgesehenen Stelle hätte einsetzen müssen. So war für die Kläger zumindest nicht eindeutig zu ersehen, dass sie der eine (von mehreren) Unterhausbewohnern sein sollten, dem die genannte zusätzliche Aufgabe zugeordnet war. Im Übrigen lässt das beiderseitige Parteivorbringen nicht erkennen, dass insoweit praktisch überhaupt je Bedarf bestanden hat. Im Streit geht es um die Schneeräumpflicht und auch der Mietnachlass wird ausschließlich darauf bezogen. 17

Soweit die Kläger nunmehr versuchen, aus ihrem Gesundheitszustand ein Ende der Schneeräumpflicht abzuleiten, stellt die angeführte Rechtsprechung darauf ab, dass die Tätigkeit den Mietern konkret nicht mehr möglich ist (LG Hamburg WM 89, 622 f. und fortführend AG Hamburg, Urt. v. 15.3.2002 – 49 C 600/01). Allein aus dem Alter der Kläger nach Jahren folgt das nicht zwingend. Wenn sie sich in der Vergangenheit „verpflichtet“ gesehen haben, Hilfe Dritter in Anspruch zu nehmen, bedeutet das nach dem von ihnen eingenommenen Rechtsstandpunkt, dass sie die Leistungen auch selbst hätten erbringen können. Denn nur bei eigener Leistungsfähigkeit waren sie, soweit sie nicht selbst tätig werden wollten, gehalten, Dritte hinzuzuziehen. 18

Es besteht keine Veranlassung, den Klägern Gelegenheit zu geben, erst noch Umstände darzulegen, auf Grund derer sie zur Schneeräumung nicht mehr in der Lage sein könnten. Gegebenenfalls würde ein völlig neuer Sachverhalt zur Entscheidung gestellt. Vorgerichtlich haben die Kläger nämlich mit Anwaltsschreiben vom 25.11.2011 noch einen höheren Mietabzug gefordert und eine Vertragsänderung lediglich vorgeschlagen. Einen Wegfall der Übertragung der Schneeräumpflicht muss der Vermieter indes allenfalls hinnehmen, wenn der Mieter ihm konkrete Gründe dafür aufzeigt. Ob gleich ein ärztliches Attest vorgelegt werden muss, mag dahinstehen. Jedenfalls ist mehr an Darlegung zum Gesundheitszustand zu fordern als die Jahresangaben von 74 und 69. Das gilt, selbst wenn in diesem Alter Schneeräumen regelmäßig schwer fallen und vielleicht sogar überwiegend nicht mehr möglich sein mag. Allein, dass es auch ausgesprochen rüstige Senioren gibt, erfordert eine konkret Darstellung der individuellen Situation, zumal Beschränkungen von den Klägern vorgerichtlich überhaupt nicht geltend gemacht worden sind. 19

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 20

Streitwert: 2.000,- € 21