
Datum: 28.04.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 47/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0428.201C47.14.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. § 313 a ZPO abgesehen.)

1

Entscheidungsgründe:

2

Die zulässige Klage ist unbegründet.

3

Die Kläger haben gegen den Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Zahlung von 46,65 €. Ein solcher Anspruch resultiert insbesondere nicht aus § 6 Ziffer 4.1 des Mietvertrages vom 25.10.2007.

4

In § 6 Ziffer 4.1 des Mietvertrages vom 25.10.2007 haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden übernimmt, sofern diese einen Preis von 75,00 € nicht übersteigen. Anschließend haben sie geregelt, dass sich diese Regelung auf Teile des Mietobjektes bezieht, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türen, Fensterrahmen, Wasserhähne, Badlüfter, Mischbatterien, Warmwasserbereiter, Wasch- und Abflussbecken, Klosetts einschl. Spülkasten u.s.w.

5

Soweit die Kläger die Kosten für die Entlüftung der Heizung in Höhe von 46,65 € von dem Beklagten fordern, fällt diese Entlüftung nicht unter die Regelung des § 6 Ziffer 4.1 des Mietvertrages.

6

7

Die genannte Regelung nimmt nur solche Bestandteile der Mietsache in Bezug, die durch regelmäßigen Gebrauch des Mieters einer schnelleren Abnutzung unterliegen. Dies bedeutet, dass nur solche Bestandteile der Mietsache betroffen sind, deren Zustand und Lebensdauer auch vom häufigen Umgang des Mieters mit ihnen abhängt. Insoweit ist eine Verlagerung der Kostenlast auf den Mieter sachgerecht, weil er es durch pflegliche und sorgsame Behandlung in der Hand hat, wie oft und in welchem Umfang Reparaturen anfallen (Schmidt Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, § 538 Rn. 57).

Nach dem unwidersprochenen und damit gemäß § 138 Abs. 3 ZPO unstreitigem Vortrag der Beklagtenseite handelt es sich um der im Mietobjekt befindlichen Heizung um eine Fußbodenheizung, die an die zentrale Heizungsanlage des Hauses angeschlossen hat, sodass der Mieter keinen Einfluss auf die Bedienung der Heizungsventile hat. Ferner ist nach dem unwidersprochenen und damit gemäß § 138 Abs. 3 ZPO unstreitigem Vortrag der Beklagtenseite für die Entlüftung der Heizungsanlage ein Spezialschlüssel erforderlich. Es handelt sich bei der Heizungsanlage des Mietobjekts daher gerade nicht um einen Bestandteil der Mietsache, der durch regelmäßigen Gebrauch des Mieters einer schnelleren Abnutzung unterliegt, sodass § 6 Ziffer 4.1. des Mietvertrages nicht einschlägig ist. 8

Mangels Erfolg der Hauptsache haben auch die geltend gemachten Nebenforderungen keinen Erfolg. 9

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 10

Streitwert: 46,65 € 11

Rechtsbehelfsbelehrung: 12

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 13

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 14

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 15

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 16

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 17

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 18

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 19

Köln, 28.04.2014	Amtsgericht	Richterin
------------------	-------------	-----------

20

