
Datum: 04.01.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 319/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0104.203C319.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

-
- | | |
|--|---|
| Tatbestand: | 1 |
| Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten Mieter einer Wohnung im Hause Wstr., Köln. Mietbeginn war der 01.04.2011. | 2 |
| In der Hausordnung, welche Bestandteil des Mietvertrages ist, ist unter Litt. B, 2. Absatz geregelt: | 3 |
| „ Haus- und Hoftüren müssen abgeschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner verantwortlich.“ | 4 |
| Die Beklagten bewohnen eine Parterrewohnung. Auf dem Balkon legten sie regelmäßig Vogelfutter in Form von Meisenknödeln und Körnerfutter aus. Hierdurch wurden Singvögel und teilweise Tauben angelockt. Eine Zeitlang wurden die Vögel mit einer Vorrichtung gefüttert, welche durch eine besondere Konstruktion nur Singvögeln den Zugang zum Futter ermöglicht. Nachdem diese zu Bruch gegangen war, setzten die Beklagten die zuvor dargelegte Fütterung fort. | 5 |

Die Beklagten lagerten zudem häufiger ein bis zwei Tage Hausmüll auf dem Balkon, wobei sich dieser in einer abgeschlossenen Tüte befand. Zudem lagerten sie offene Mülltüten auf der Wiese vor dem Balkon eine kurze Zeit, bis sie durch den Keller auf die Rückseite des Hauses gelangt waren, um diesen dort zu entsorgen.

Außerdem verschließen die Beklagten die Hauseingangstür nicht. Sie weigern sich diese nachts und zu Tageszeit abzuschließen und öffnen diese, soweit ein anderer Bewohner des Hauses (zumeist die Klägerin, welche eine eigene Wohnung im selben Haus bewohnt) die Türe verschließt. Streitig ist zwischen den Parteien, ob die Beklagten ihre eigene Wohnungstüre verschließen. Der Hausflur ist über eine feuerfeste Stahltüre mit dem Keller verbunden, welche durchgängig geschlossen bleibt. Die Treppe besteht aus Stein, das Geländer aus Kunststoff und es werden Schuhe und ähnliche Dinge im Hausflur auf Holzregalen gelagert. In der Vergangenheit ist es zu Einbrüchen in der Nachbarschaft gekommen, wobei die Täter durch die Häuser durch die Hauseingangstüren betreten haben oder diese über die Hauseingangstüre zu betreten versuchten.

Am 30.03.2015 und am 27.05.2015 mahnte die Klägerin die Beklagten, durch Schriftsätze ihres Prozessbevollmächtigten ab. Hierbei und auch bei sonstigen Hinweisen der Klägerin an die Beklagten, wurde auf das Bestehen eines Sicherheitsbedürfnis der Klägerin und der anderen Hausbewohner hingewiesen. Zudem wurde auf die Gesundheitsrisiken und die sonstigen Beeinträchtigungen hingewiesen, welche das Füttern von Tauben mit sich bringen, hingewiesen.

Trotz der Abmahnung setzen die Beklagten das zuvor genannte Verhalten fort.

Mit Schreiben vom 15.03.2016 kündigte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in deren Namen das Mietverhältnis ordentlich zum 30.06.2016, wobei auf das zuvor aufgeführte Verhalten der Beklagten und die Fortsetzung dessen trotz Abmahnung Bezug genommen wurde.

In der mündlichen Verhandlung haben die Beklagten erklärt, ab sofort nur noch in der Form Vögel zu füttern, welche Tauben den Zugang zum Futter nicht ermöglicht.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten lagerten den Hausmüll offen und über mehrere Tage auf dem Balkon.

Sie sind der Ansicht, dass sich die Pflicht zur Duldung des Verschließens der Hauseingangstüre aus der Hausordnung ergäbe. Die Beklagten hätten diese, für den Fall, dass sie diesbezüglich Bedenken haben sollten, nicht unterschreiben müssen. Im Treppenhaus sei zudem keine Feuergefahr gegeben, da brennbare Materialien nicht vorhanden seien. Zudem bestehe die Möglichkeit für die Beklagten, ihre eigene Wohnung über den Balkon zu verlassen. Der ungehinderte Zutritt in ihre eigene Wohnung sei für Feuerwehr und Rettungsdienst nicht gewährleistet, da die eigene Wohnungseingangstüre verschlossen sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im Hause Wstr, Köln, Erdgeschoss, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Diele, Dusche/Bad, WC, nebst Keller, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.	17
Sie sind der Ansicht, dass die Fütterung von Vögeln vertragsgerechtes Verhalten darstelle. Das Auslegen einer Handvoll Sonnenblumenkerne habe zudem zu keinerlei Verschmutzungen, Lärm oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen geführt. Das Abstellen von Müllbeuteln auf dem Balkon stelle zudem, insbesondere wenn diese verschlossen seien, keinen Kündigungsgrund dar. Zudem sei das abschließende Hauseingangstür wegen des Verstoßes gegen Brandschutzvorschriften nicht zulässig. Vielmehr sei von Innen und von Außen Feuerwehr und dem Rettungsdienst ein freier Zugang zum Haus zu gewährleisten. Das Aufschließen der Hauseingangstüre sei in einer Notfallsituation nicht ohne weiteres zu gewährleisten und ein Zugang zum Haus könne nicht nur durch Betätigung des in der Wohnung befindlichen Türöffners erfolgen.	18
Das Gericht hat die von der Klägerin zu den Akten gereichten Fotos zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht und zudem die Parteien informatorisch angehört.	19
Entscheidungsgründe:	20
Die zulässige Klage ist nicht begründet.	21
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gegen die Beklagten gem. § 546 BGB, da das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht durch die Kündigung vom 15.03.2016 beendet worden ist.	22
Diese Kündigung war nicht geeignet das Mietverhältnis zu beenden, da es am Vorliegen eines Kündigungsgrundes mangelt.	23
Vorliegend stellt nur die Fütterung der Tauben eine vertragliche Pflichtverletzung dar. Diese Pflichtverletzung ist jedoch, trotz vorherige Abmahnung und des Verstoßes gegen diese, nicht erheblich. Der Verstoß gegen die in der Hausordnung aufgenommene Verpflichtung zum Abschluss (zumindest Duldung dessen) der Hauseingangstür stellt keine Pflichtverletzung dar, da eine vertragliche Verpflichtung nicht besteht. Auch das Abstellen von verschlossenem Müll für wenige Tage stellt keine Pflichtverletzung dar.	24
Gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, welches insbesondere dann vorliegt, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.	25
Wann von einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung ausgegangen werden kann, ist eine Frage der Einzelfallabwägung. Hierbei sind die Interessen der Parteien, die Schwere und die Dauer der Pflichtverletzung und die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen gegeneinander abzuwägen.	26
Eine Pflicht zum Verschließen der Hauseingangstüre besteht, trotz mietvertraglicher Vereinbarung dessen nicht. Vorliegend handelt es sich um eine Standardschließanlage, womit die Tür vom Inneren des Hauses nur mit einem Schlüssel geöffnet werden kann. In diesem Fall ist die Verpflichtung zur Duldung und Durchführung solcher Arbeiten gem. § 134 BGB nichtig.	27
Bauliche Anlagen haben nach Landesbaurecht Fluchtwege zu bieten (§§ 17, 36ff NRW BauO), welche durch die verschlossene Haustür nicht mehr gewährleistet ist. Eine Pflicht zum Verschließen dieser Fluchtwege führt daher, im Falle eines Brandes oder sonstigen Notfalls zu einem gefährlichen Hindernis. Der vom Landgericht Köln (LG Köln 1 S	28

201/12) entschiedene Fall, in welchem das Landgericht diesbezüglich eine andere Auffassung vertreten hat, ist zum einen mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar und zum anderen überzeugt die Argumentation des Landgerichts für den vorliegenden Fall nicht.

So ging es in dem von der Klägerin zitierten Urteil des Landgerichts um die Frage, ob entgangene Mieteinnahmen auch dann erstattungsfähig sind, wenn der Mietvertrag sich auf Räume mit bauordnungsrechtlich zu geringer Raumhöhe bezieht. Im vorliegenden Fall soll jedoch den Mietern eine (Duldungs-) Pflicht auferlegt werden, bauordnungsrechtswidriges Verhalten vorzunehmen oder zu dulden. Die hierbei bestehenden Gefahren für Leib und Leben sind entscheidend zu berücksichtigen. Auch überzeugt das Argument des Landgerichts nicht, welches auf die rein öffentlich rechtliche Wirkung der Bauordnung und die fehlende Einwirkung auf die zivilrechtliche Ebene verweist. Insofern ist festzustellen, dass es den Mietern nicht zuzumuten ist selbst ordnungswidrig zu handeln und den Vermieter im Wege der ordnungsrechtlichen Verfügung am ordnungswidrigen Verhalten zu hindern. Eine solche Argumentation nimmt die hierbei betroffenen Rechtsgüter nicht hinreichend in den Blick und verlangt dem Mieter unzumutbares Verhalten ab (zum Ganzen vgl. LG Frankfurt a.M. (Az.: 2-13 S 127/12); Ziebarth in NZM 2014, 621; Schmidt-Futterer/Eisenschmid BGB § 535 Rn. 382 ff.). So fällt eine Interessenabwägung der widerstreitenden Interessen zu Gunsten der Beklagten aus. Dies insbesondere deswegen, da die Klägerin ihrem Sicherheitsbedürfnis auch dadurch nachkommen kann, dass sie ein anderes Türschloss einbauen lässt (Panikschloss), welches trotz Abschließens von innen problemlos geöffnet werden kann. Der Gefahr für Leib oder Leben kann jedoch nicht auf andere Weise abgeholfen werden. Dies insbesondere nicht mit dem Verweis auf die bestehende Fluchtmöglichkeit über den auf der Rückseite befindlichen Balkon der Beklagten. Ein Zugang für Rettungskräfte ist auf diesem Weg nicht auf gleiche Weise gewährleistet, wie im Fall des Zugangs von der Straßenseite des Hauses.

29

Diese Gefahr eines tödlichen Hindernisses ist auch im vorliegenden Fall gegeben, da entgegen der Angaben der Klägerin brennbare Materialien im Hausflur vorhanden sind. So stellen insbesondere die dort aufgestellten Holzregale zur Unterbringung von Schuhen, das Kunststoffgeländer und die hölzernen Türen brennbare Stoffe dar, welche im Falle eines Brandes Feuer fangen könnten. Hinzu kommt, dass der Fluchtweg gerade auch im Falle eines Wohnungsbrandes gesichert sein muss, womit es auf das Vorhandensein brennbarer Materialien im Hausflur nicht entscheidend ankommt.

30

Auch stellt das Herausstellen von Müll, in verschlossenem Zustand und für wenige Tage keine Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Vielmehr stellt sich dieses Verhalten als sozial adäquat dar. Hierbei wurde berücksichtigt, dass das Hervorrufen eines Schädlingsbefalls durch dieses Verhalten ausgeschlossen und sonstige Beeinträchtigungen nicht ersichtlich sind. Dass es zu einem Schädlingsbefall gekommen ist oder kommt, ist von der Klägerin auch nicht dargelegt oder behauptet worden.

31

Im Übrigen hat die Klägerin nicht dargelegt, dass die Beklagten den Müll unverschlossen mehrere Tage auf dem Balkon belassen und Schädlinge durch dieses Verhalten angelockt worden seien. Vielmehr haben die Beklagten erklärt, dass unverschlossen Müllsäcke nur dann auf dem Balkon zu finden sind, wenn diese von ihnen unmittelbar zur Mülltonne gebracht werden. Andere konkrete Vorfälle hat die Klägerin nicht dargelegt und nicht unter Beweis gestellt.

32

Eine vertragliche Pflichtverletzung stellt das Füttern von Tauben dar. Dieses Verhalten ist auch nicht als sozial adäquat einzuordnen, da jedenfalls für Köln eine Verordnung existiert, welche die Fütterung von Tauben zu einer Ordnungswidrigkeit erklärt (Ordnungsbehördliche

33

Verordnung über das Verbot der Fütterung von verwilderten Haustauben und Wildtauben im Gebiet der Stadt Köln). Zudem gehen von Tauben gesundheitliche Gefahren aus und der Kot der Tiere führt zu Beeinträchtigungen von Bauwerken. Dieses Verhalten wiegt umso schwerer, da die Beklagten das Verhalten auch nach Abmahnung fortgesetzt haben. Insbesondere dem vertragswidrigen Verhalten nach einer Abmahnung kommt eine besondere Bedeutung zu, da dem Mieter durch die Abmahnung die Wichtigkeit des Vertragsverstoßes vor Augen geführt worden ist und er vom bestehenden Interesse der Vermieter unmissverständlich Kenntnis erlangt hat. Zudem ist der Vermieter schutzwürdig, der mietvertragswidriges Verhalten nicht ohne Konsequenz zu dulden hat.

Im vorliegenden Fall führt die vorzunehmende Einzelfallabwägung jedoch nicht dazu, dass die Belange der Klägerin in einem solchen Maße beeinträchtigt sind, dass ein Kündigungsgrund des seit ca. 6 Jahren bestehenden Mietvertrages vorliegt. Die Pflichtverletzung stellt sich nur als unerheblich dar, da konkrete Beeinträchtigungen der Klägerin nicht ersichtlich und nicht vorgetragen worden sind. Die Berufung auf die allgemeinen, mit der Fütterung von Vögeln verbundenen Risiken führt hierbei nicht dazu, dass eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Es ist nicht konkret dargelegt worden, dass die Fütterung der Tauben durch die Beklagten zu konkreten Beeinträchtigungen der Klägerin oder ihres Eigentums geführt hat. Insofern hat die Klägerin nicht vorgetragen und es sind auch keine Beeinträchtigungen auf den vorgelegten Fotos zu erkennen. Zudem hält sich der Umfang der Fütterung durch die Beklagten in einem geringen Maße. So sind auf den Fotos drei Vögel zu erkennen und es wurde regelmäßig eine Handvoll Sonnenblumenkerne oder ein Meisenknödel verfüttert. Es ist nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen worden, dass durch dieses Verhalten eine solche Anzahl an Tieren angelockt worden sei, dass eine tatsächliche Beeinträchtigung anzunehmen ist. 34

Zu berücksichtigen war im Rahmen der durchzuführenden Abwägung (Stempel XI, 12) auch, dass die Beklagten für die Zukunft das Unterlassen dieses vertragswidrigen Verhaltens zugesagt haben. Insofern stellt die Prüfung eines Kündigungsgrundes zumindest auch eine Zukunftsprognose dar. Ist für die Zukunft kein vertragswidriges Verhalten des Mieters mehr zu erwarten, so lässt es die bisherigen Vertragsverstöße in einem milderen Licht erscheinen und es ergibt sich für das Mietverhältnis eine positive Zukunftsprognose. 35

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren hinsichtlich der Kosten auf § 91 Abs. 1 ZPO und hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 36

Der Streitwert wird auf 5.400,00 EUR festgesetzt. 37

Rechtsbehelfsbelehrung: 38

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 39

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 40

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 41

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. 42

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	43
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.	44
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	45
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	46
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	47