
Datum: 02.06.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 52/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:0602.9S52.04.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bergisch Gladbach, 63 C 36/03

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 14.1.2004 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach - 63 C 36/03 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten.

B e g r ü n d u n g (§ 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO):

1

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

2

Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger ist zwischen den Parteien unstreitig. Fraglich ist allein, ob den Beklagten ein Gegenanspruch auf die Hälfte der Kosten, die für das Abschleifen und Versiegeln der Parkettfläche insgesamt gemäß der Rechnung C2 vom 26.3.2002 (Bl. 19) in Höhe von 2.402,13 € anfallen, zusteht. Dies hat das Amtsgericht zu Recht verneint.

3

Zutreffend geht das Amtsgericht davon aus, dass es sich bei der streitigen, handschriftlich in den Vertragstext aufgenommenen Klausel "Beim Auszug ist sie fachgerecht zu renovieren. Der Parkettboden ist abzuschleifen" um AGB handelt, die der Inhaltskontrolle des § 307 BGB nicht standhalten, da sie die Kläger unangemessen benachteiligen. Dem steht nicht entgegen, dass es sich um eine handschriftliche Ergänzung des Formularvertrages handelt. Eine mit Wiederholungsabsicht hand- oder maschinenschriftlich in den Formulartext eingefügte Regelung ist eine AGB (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, zu § 305 Rz. 8). Eine solche

4

Wiederholungsabsicht liegt vor, da die Klausel für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert ist. Die Beklagten haben vorgetragen, dass sie diese Klausel bei den beiden Wohnungen verwenden, die großflächig mit Parkett ausgestattet sind. Dies hat auch der Zeuge H bestätigt. Daraus ergibt sich aber, dass die Verwendung dieser Klausel nicht auf zwei Fälle beschränkt ist, sondern für jeden Fall der Vermietung dieser beiden Wohnungen Vertragsbestandteil werden soll. Sie muss auch nicht schriftlich für eine Vielzahl von Fällen fixiert sein. Ein "speichern im Kopf des Verwenders", wie es hier zumindest vorliegt, reicht aus (vgl. Palandt, a.a.O., Rz.8). Wie oft die Klausel bisher verwendet worden ist, ist dabei unerheblich, da es sich unter diesen Voraussetzungen auch schon beim ersten Verwendungsfall um AGB handelt (vgl. Palandt, a.a.O., Rz.9). Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Klausel bei dem derzeitigen, die andere Wohnung betreffenden Mietvertrag sprachlich etwas anders gefasst ist (dort ist von Abziehen anstelle von Versiegeln die Rede), da es sich auch dann um AGB handelt, wenn sie im Einzelfall unter Aufrechterhaltung der sachlichen Identität sprachlich unterschiedlich gefasst ist (vgl. Palandt, a.a.O., Rz. 8). Das Amtsgericht ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass es sich nicht um eine Individualvereinbarung der Parteien handelt, die gemäß § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht als AGB anzusehen wäre. Eine solche liegt nur dann vor, wenn es zu einem wirklichen Aushandeln der Klausel gekommen ist. Dazu reicht es nicht aus, dass der andere Teil über die Bedeutung und Tragweite der vorformulierten Klauseln belehrt worden ist. Vielmehr muss der Verwender des gesetzesfremden Kerngehalts seine AGB inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit einräumen. Der Vertragspartner muss die reale Möglichkeit erhalten, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Ein ausdrückliches Einverständnis nach einem Hinweis auf die belastende Klausel genügt nicht (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, zu § 305 Rz. 19, 20, 21 m.w.Nw.). Zu Recht geht das Amtsgericht nach der Beweisaufnahme davon aus, dass diese Voraussetzungen hier nicht vorliegen. Auf die dortigen Ausführungen kann Bezug genommen werden. Ebenfalls zu Recht hat das Amtsgericht schließlich ausgeführt, dass das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört und daher die formularmäßige Überbürdung dieser Arbeiten auf den Mieter bei Wohnraummietverhältnissen gemäß § 307 BGB unwirksam ist. Soweit sich die Beklagten auch in der Berufungsinstanz auf Palandt und eine Entscheidung des Landgerichts Osnabrück verweisen, wird dort die von den Beklagten angeführte gegenteilige Ansicht gerade nicht vertreten.

Nach alledem kommt es nicht mehr darauf an, ob das in der Klausel erwähnte "Versiegeln" überhaupt das Abschleifen des Parketts, welches in der Rechnung der Fa. C2 ebenfalls enthalten ist, umfasst. 5

Auch ein Anspruch aus einer positiven Vertragsverletzung besteht nicht. Die Beklagten haben – auch nach einem entsprechenden Hinweis der Kammer - schon nicht ausreichend substantiiert vorgetragen, dass der Parkettboden bei Beendigung des Mietvertrages eine über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehende Beschädigung aufgewiesen habe. Die Beklagten haben ihren zunächst gänzlich unkonkreten Vortrag nach einem entsprechenden Hinweis des Amtsgerichts lediglich dahin ergänzt, dass "der Boden im Flur rechts in Richtung Elternschlafzimmer sowie im Wohnzimmer im Ausgangsbereich durch Hundekrallen schwer zerkratzt war". Dieser Vortrag ist aber immer noch zu pauschal, um zu beurteilen, ob eine übermäßige Abnutzung vorliegt, zumal nach einer Mietdauer von 10 Jahren das Parkett ohnehin in einem "abschleifreifen" Zustand sein dürfte. Somit kommt es auch nicht darauf an, dass der erstinstanzlich für den Umstand der Abnutzung von den Beklagten benannte Zeuge C2 nicht vernommen worden ist. 6

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. 7

