

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Schnee- und Eisbeseitigung. Freiwerden. Gebrechlichkeit.

AG Hamburg 49 C 600/01, Urteil vom 15. März 2002, MieterJournal 4/2003 Seite 9

Zum Sachverhalt:

Die mietvertraglich zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichteten Beklagten (Mieter) haben sich aus Alters- und gesundheitlichen Gründen geweigert, dieser Verpflichtung weiter nachzukommen. Die Kläger (Vermieter) verlangen von ihnen Schadensersatz für die Kosten der Fremdvergabe der Reinigungsarbeiten.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Schnee- und Glättebeseitigung nicht zu.

Unterstellt, § 17 des Mietvertrages der Parteien ist wirksam, so sind die Beklagten aus ihrer dort vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Wegereinigung frei geworden und schulden auch nicht die Stellung einer Ersatzkraft.

Die Beklagten sind nach § 275 BGB von ihrer entsprechenden Leistungspflicht frei geworden, da ihnen die Erfüllung der in § 17 des Mietvertrages festgehaltenen Verpflichtung wegen eines Umstandes, der nach Vertragsabschluss in ihrer Person eingetreten ist und den die Beklagten nicht zu vertreten haben, unmöglich geworden ist, § 275 Abs. 2 BGB. Denn die Beklagten schuldeten mit der ihnen auferlegten Wegereinigung eine Dienstleistung, auf welche die gesetzlichen Auslegungsregeln des § 613 BGB zumindest entsprechend anzuwenden sind. Die Beklagten hatten somit ihre Verpflichtung zur Wegereinigung nur so weit und so lange zu erfüllen, wie sie dazu in ihrer Person in der Lage waren (vgl. dazu Landgericht Hamburg, WuM 1989, 622 f).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung der in § 17 Ziff. 2 des Mietvertrages vereinbarten Verpflichtung der Beklagten, dass diese bei persönlicher Verhinderung auf ihre Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen haben. Vielmehr ist diese Vereinbarung dahin auszulegen, dass die Beklagten lediglich bei vorübergehender Verhinderung eine anderweitige Besorgung der übernommenen Arbeiten sicherzustellen hatten. Dieses ergibt sich schon daraus, dass als Beispiel für die dort genannte persönliche Verhinderung in § 17 Abs. 2 Fälle wie Urlaub und Krankheit aufgeführt worden sind und somit jeweils dem Sinne nach schon vorübergehende Verhinderungen. Da die Beklagten jedoch vorliegend unstreitig infolge ihres Alters und ihres schlechten gesundheitlichen Zustandes auf die Dauer nicht mehr zur Erfüllung der Wegereinigungspflicht in der Lage sind, sind sie nicht verpflichtet, Dritte mit der Erledigung der übernommenen Arbeiten zu beauftragen, und werden von ihrer Leistungspflicht insgesamt freigestellt (vgl. Landgericht Hamburg, a.a.O.).

Die Kläger haben auch nichts dafür vorgetragen, dass sie durch die Befreiung der Beklagten von deren Wegereinigungspflichten unangemessen belastet werden. Soweit es die durch die Beauftragung eines gewerblichen Reinigungsdienstes entstehenden Kosten betrifft, bleibt es den Klägern ungenommen, diese neu entstehenden Betriebskosten nach § 556 Abs. 2 und Abs. 3 bzw. § 560 BGB auf sämtliche Mieter des Hauses und somit auch auf die Beklagten anteilig umzulegen.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

