



Eine Balkontür von 40 Jahren

Bei Schadensersatzansprüchen ist auch zu beachten, wie alt das beschädigte Teil ist

Die Mieter zogen im April 2018 in eine Wohnung in Köln. Eine Klausel im Mietvertrag lautete: Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss eines Mietvertrages für Wohnungen, eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen. Dies gilt auch für den Glaseratz jeder Art. Bei Schäden hat der Mieter diese umgehend seiner Versicherung zu melden und dem Vermieter Kenntnis über die Schadenmeldung zu geben. Die Mieter schlossen die Versicherung jedoch nicht ab.

Eine Balkontür der Wohnung wies im Laufe der Mietzeit einen irreparablen Schaden auf. Die Vermieterin ließ daraufhin das gesamte Fensterelement austauschen und wandte hierfür 1.666,77 Euro auf. Diese Summe machte die Vermieterin gegenüber den Mietern geltend. Sie behauptete, die nicht näher beschriebene Beschädigung soll von den Mietern verursacht worden sein.

Seitens des Mietervereins Köln war vorprozessual die Forderung zurückgewiesen worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Vermieterin die Kosten selbst zu tragen habe, da es sich um eine Instandsetzung handeln würde. Die Balkontür sei nicht schuldhaft von den Mietern beschädigt worden.

Die Vermieterin reichte deshalb Klage vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Amtsgericht Köln wies die Klage jedoch zurück. Gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglichen Zustand zu halten. Dies bedeutet, dass grundsätzlich notwendige Reparaturen vom Vermieter durchzuführen sind und dass dieser auch die Kosten hierfür zu



tragen hat. Etwas anderes gilt nur, wenn der Mieter den Schaden pflichtwidrig und schuldhaft verursacht hat. Dies konnte jedoch nicht festgestellt werden. Die Vermieterin hat nicht substantiiert dargelegt, welcher Schaden überhaupt an der Tür genau vorgelegen haben soll. Erst recht konnte der Klage nicht entnommen werden, weshalb die Mieter den Schaden schuldhaft verursacht haben sollten. Ein Beweisangebot für die schuldhafte Verursachung durch die Mieter fehlt.

Selbst wenn man einen Schadensersatzanspruch dem Grunde nach bejahen würde, hat die Klägerin die Höhe des Schadens nicht dargelegt. Nach den unwidersprochenen Angaben der Mieter war die Tür bereits mehr als 40 Jahre alt und hatte ihre technische Lebensdauer damit bereits überschritten, die bei Fensteranlagen etwa bei 25 bis 30 Jahren anzusetzen ist. Es wäre daher ein Abzug „neu für alt“ in Höhe von 100 Prozent vorzunehmen, denn die Tür hätte im Rahmen der laufenden Instandhal-

tung ohnehin ausgetauscht werden müssen.

Der Vermieterin steht auch kein Anspruch auf den Abschluss von Versicherungen zu. Die genannte Klausel im Mietvertrag ist gemäß § 307 Absatz 1 BGB unwirksam. Bei diesen Klauseln im Mietvertrag handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen. Die Klauseln sind erkennbar für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert, was sich nicht zuletzt daran zeigt, dass die Bezeichnung der Mieterpartei nicht personalisiert ist, sondern durchgängig von „dem Mieter“ die Rede ist, obwohl im Streitfall die Mieterpartei aus zwei Personen besteht.

Durch die Klausel werden die Mieter entgegen den Geboten von Treue und Glauben unangemessen benachteiligt. Es ist grundsätzlich Sache jedes Einzelnen, welche Lebensrisiken versichert werden sollen und welche nicht. In diese Dispositionsfreiheit greift die genannte Klausel massiv ein, in dem die Mieter zum Abschluss von gleich zwei Versicherungen, nämlich einer Hausrat- einschließlich ei-

ner Glasversicherung sowie einer Haftpflichtversicherung verpflichtet werden sollen. Auch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieter ist eine solche umfassende Versicherungspflicht nicht zu rechtfertigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Mieter nicht in der Lage wären, die gewöhnlich im Laufe eines Mietverhältnisses auftretenden Schäden, soweit sie von ihnen verursacht wurden, aus eigenen Mitteln zu begleichen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Vermieterin durch die vereinbarte Kautionshöhe von 2.277 Euro zusätzlich abgesichert ist.

Die Vermieterin reichte dennoch vor dem Landgericht Köln Berufung gegen das Urteil ein. Aber auch in diesem Verfahren kam das Gericht zu keinem anderen Ergebnis. Abermals wurde darauf hingewiesen, dass der Schaden überhaupt nicht substantiiert beschrieben wurde. Soweit nunmehr erstmals auf eine Beschädigung der Türangel abgestellt wird, ist dies ohne Begründung ebenfalls nicht ausreichend. Die Berufung wurde deshalb zurückgewiesen.

Fazit: Bei derartigen Schadensersatzansprüchen ist der Vermieter grundsätzlich für alle anspruchsbegründenden Umstände darlegungs- und beweispflichtig. Dazu gehört insbesondere die vorzunehmende Abgrenzung zwischen einer Beeinträchtigung durch vertragsmäßigen Gebrauch einerseits und einer unsachgemäßen Nutzung beziehungsweise Beschädigung durch die Mieter andererseits. Mangels hinreichender konkreter Beschreibung des Schadens ist diese Abgrenzung im vorliegenden Fall bereits nicht möglich gewesen. ■

■ Circa zehn Millionen Hunde leben in deutschen Haushalten. In den meisten Fällen gestaltet sich dies völlig problemlos. In Mehrfamilienhäusern stellt sich jedoch manchmal die Frage, ob die Haltung des Hundes überhaupt erlaubt ist und ob es einer Zustimmung des Vermieters bedarf. So auch in diesem Fall, der Ende 2019 vom Amtsgericht Köln entschieden wurde.

Die Mieter hatten im Jahr 2012 eine Vierzimmerwohnung in einem Wohnpark in Köln angemietet, zu dem Mehrfamiliengebäude mit insgesamt über 100 Wohnungen gehören. Vor Abschluss des Mietvertrages füllten sie eine Selbstauskunft aus, in der ihnen die Frage gestellt wurde, welche Haustiere sie in der Wohnung halten wollten. Dies füllten die Beklagten mit „keine“ aus.

Im Mietvertrag selbst fand sich zudem eine Regelung, wonach es – mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter im Haus sowie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses – der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedarf, wenn der Mieter Tiere hält; dies gelte aber nicht bei sogenannten Kleintieren, die in üblichen Grenzen gehalten werden. Die Zustimmung müsse vor Beginn der Haltung eingeholt werden. Der Vermieter könne diese Zustimmung sogar widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus und Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt sowie Nachbarn belästigt werden oder wenn sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden kann.

Ende 2018 nahmen die Mieter die Mischlingshündin „Bella“ (Name geändert) zunächst zur Pflege und schließlich endgültig in ihrer Wohnung auf. Dies gaben sie der Vermieterin in einer E-Mail Ende Januar 2019 bekannt. Zwei Monate später verweigerte die die Vermieterin vertretende Immobilienverwaltung die Zustimmung zur Haltung von „Bella“ mit der Begründung, dass in

„Bella“ darf bleiben

Hundehaltung in einer Wohnung ist ein sensibles Thema, weil es auch zu Problemen mit dem Vermieter kommen kann



dem Haus, in dem sich die Wohnung befindet, generell keine Hunde- oder Katzenhaltung erfolgen soll und bislang auch keine Hundehaltung erfolgt sei. Die Nachbarn der Mieter setzten sogar ein Schreiben auf, in wel-

chem sie sich dafür aussprachen, dass „Bella“ in der Wohnung bleiben darf. Von Februar 2012 bis Mai 2016 lebte im Haus nämlich auch ein Hund, bis die damalige Mieterin aus dem Haus auszog. In einer anderen Woh-

nung würde zudem eine Katze leben.

Die Mieter suchten nunmehr den Mieterverein Köln auf, der darauf verwies, dass „Bellas“ Haltung vertragsgerecht sei, die Mieter somit nicht verpflichtet

wären, die Mischlingshündin zu entfernen. Die Vermieterin reichte dennoch Klage vor dem Amtsgericht Köln ein, damit „Bella“ aus der Wohnung entfernt würde. Das Amtsgericht Köln wies die Klage ab, die Mieter waren somit nicht verpflichtet, „Bella“ aus der Wohnung zu entfernen. Aus dem Mietvertrag resultiert kein generelles Verbot der Hundehaltung, was formularvertraglich ohnehin nicht wirksam vereinbart werden konnte. Vielmehr wird im Vertrag lediglich festgelegt, dass die Haltung oder Inpflegenahme von Tieren, die nicht Kleintiere sind, der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedürfe. Das Gericht erkennt nicht, dass die Mieter gegen diese Klausel insoweit verstoßen haben, als sie „Bella“ ohne weitere Zustimmung bei sich aufgenommen haben. Doch reicht dieser Verstoß nicht aus, um einen Anspruch auf Entfernung der Hündin zu begründen. Vielmehr ist maßgeblich, dass die Klausel die Möglichkeit einer Zustimmungserteilung vorsieht

und deshalb ein Anspruch auf Entfernung jedenfalls dann nicht besteht, wenn die Vermieter ohnehin zur nachträglichen Erteilung der Erlaubnis verpflichtet wären.

Somit hatte nach Auffassung des Gerichts eine auch überprüfbare Abwägung zwischen den Interessen der übrigen Mietergemeinschaften im Objekt, der Vermieterin an der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung sowie den Interessen der Mieter zu erfolgen, damit festgestellt werden kann, ob die Hundehaltung vorliegend zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mieter gehört und eine Erlaubnis zu erteilen wäre oder nicht.

Die Mieter bewohnen eine Vierzimmerwohnung mit zwei Personen und möchten eine Hündin zusätzlich bei sich aufnehmen. Dass die Mietergemeinschaft des Hauses ebenfalls einverstanden ist und von „Bella“ keine Gefährdung oder Belästigung der übrigen Hausbewohner ausgeht, ist unstrittig. Unstrittig ist auch,

dass im Haus zudem eine Katze lebt und von 2012 bis 2016 ein anderer Hund mit Zustimmung der Vermieterin im Haus gehalten wurde. Gegen „Bella“ sprechende Belange wie die Gefährdung oder Beeinträchtigung von Bewohnern oder Ähnliches sind hiernach nicht ersichtlich.

Die Vermieterin hingegen stützt ihr Interesse an der Entfernung von „Bella“ maßgeblich auf das der Verwaltung der Anlage zugrunde liegende Konzept, nicht in jedem der zehn Objekte die Haltung von Hunden zu erlauben, sondern nur in ausgewählten Objekten. Dieses Interesse ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar, ergibt sich jedoch nicht bereits aus dem Mietvertrag. Dieser stellt zur Begründung des Erlaubnisvorbehalts ausdrücklich auf die Gesamtheit der Mieter und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ab. Dieses Interesse ist gegenüber den Mietern auch nicht dadurch hinreichend kommuniziert worden, dass sie vor Abschluss des Vertrages in einem Fragebogen angegeben

haben, keine Haustiere haben zu wollen. Diese Beantwortung entsprach 2012 offenbar den damaligen Plänen der Mieter, es kann aber kein darüber hinausgehender Aussagegehalt beigemessen werden.

Dass die Vermieterin selbst keine Tierhaltung im Objekt zulassen möchte, ist zwar offenbar ihr Wunsch, wird aber von ihr selbst nicht immer strikt, sondern vielmehr flexibel gehandhabt. Aufgrund dessen fiel daher im vorliegenden Einzelfall die Abwägung zugunsten der Mieter aus. Die Klage wurde daher abgewiesen. „Bella“ durfte bleiben!

Fazit: Das Amtsgericht Köln hat es sich in seiner Entscheidung nicht leicht gemacht. Das Urteil wurde äußerst ausführlich begründet. Dies zeigt aber auch, wie kompliziert die Behandlung einer eigentlich einfach erscheinenden Sache oft ist. Ob die Haltung eines Hundes jedenfalls vertragsgemäß ist, lässt sich daher nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten entscheiden. ■

Rechtsberatung in Zeiten von Corona

Eigentlich werden in den Geschäftsstellen des Mietervereins Köln wöchentlich circa 1.000 persönliche Beratungstermine durchgeführt.

Die Ausbreitung des Coronavirus führte auch hier zu einer Umstellung



Die Rechtsberater Susanne Zander und Michael Maus halten bei Besprechungen den erforderlichen Sicherheitsabstand ein

Die Gänge in den sieben Geschäftsstellen des Mietervereins Köln bleiben seit Mitte März leer, die Wartezimmer sind verwaist. Gearbeitet wird aber weiter, nur hinter verschlossenen Türen, die Mitglieder können nicht persönlich empfangen werden, sie werden angerufen oder per Mail bzw. Brief informiert und beraten. Zwar zeigen nahezu alle Mitglieder sehr viel Verständnis hierfür, doch bedeutet dies auch eine gewaltige Umstellung, die wegen Corona zwingend erforderlich wurde. Persönliche Rücksprache, persönlicher Austausch lebt auch vom Vertrauensverhältnis zwi-



schen Mitglied und Rechtsberater, welches viel leichter entsteht, wenn man sich gegenüber sitzt.

Gewisse Fallkonstellationen können zwar auch schriftlich oder per Telefon gelöst werden, insbesondere wenn es „nur“ um Zahlen geht. Aber ein Mietverhältnis ist auch ein Dauerschuldverhältnis, bei dem es nicht nur von Bedeutung ist, dessen Hintergründe zu erfahren, sondern auch die Ängste, Nöte und die Hoffnungen des Mitgliedes. All dies fließt in die rechtliche Beratung ein und sollte berücksichtigt werden. Dafür eignet sich ein persönliches Gespräch viel besser.

Die Ausbreitung des Coronavirus führt auch zu Fragen, die vor Wochen noch gar nicht gestellt wurden, weil deren Beantwortung auf der Hand lag. Darf man noch umziehen? Und wenn ja, muss man hierfür ein professionelles Umzugsunternehmen hinzuziehen? Was ist, wenn man von Köln nach Sachsen-Anhalt umzieht? Gelten hierfür andere Regelungen? Was ist mit Kündigungen? Sind diese noch möglich? Muss ich überhaupt noch Miete zahlen? All dies erfordert von den RechtsberaterInnen eine erhöhte Flexibilität und schnelle Reaktionsfähigkeit, wie auch der ständige Hinweis darauf, dass die Antwort dem momentanen Status quo entspricht, man aber nicht wisse, ob nächste Woche schon wieder eine andere Regelung gelte.

So schielte man mit einem Auge immer nach Bayern und auf die dort erlassene Ausgangssperre. Würde eine solche auch als Blaupause für Nordrhein-Westfalen herangezogen werden? Was wäre dann mit Umzügen, schließlich wurde dies in der bayerischen Allgemeinverfügung mit keinem Wort erwähnt? Und wie reagiert man, wenn die Ausgangssperre mit noch drastischeren Maßnahmen verbunden ist? Kann dann die Arbeit noch durchgeführt werden und wenn ja, wie?

Viele Fallkonstellationen sind



Leere Gänge, verwaiste Wartezimmer – ein ungewohntes Bild beim Mieterverein Köln

schließlich mit Fristen verbunden, die auch in der jetzigen Situation nicht einfach außer Kraft treten. Man verfolgt somit die Nachrichten genau. Man erstellt Pläne, man bereitet jeden Mitarbeiter, jede Mitarbeiterin darauf vor, gegebenenfalls im Home-Office zu arbeiten, man rüstet Laptops um, so dass sie auch jederzeit zu Hause eingesetzt werden können. Schutzmasken wurden in ausreichender Anzahl geordert und an die MitarbeiterInnen verteilt. Man informiert die Mitglieder über die Homepage wie auch über die sozialen Medien.

Auch Veranstaltungen, die lange vom Mieterverein geplant wa-

ren, mussten abgesagt werden, so eine eigentlich im Bürgerzentrum Köln-Nippes stattfindende Podiumsdiskussion mit verschiedenen Kommunalpolitikern, die sich zur Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt äußern und Lösungsmodelle präsentieren sollten.

Treffen mit Vertretern anderer Mietervereine und Sitzungen des Vorstandes des DMB NRW wurden zwar nicht abgesagt, aber stattdessen in Form von Telefon- oder Videokonferenzen durchgeführt.

Die Lösung juristischer Probleme lebt auch von der Diskussion der Juristinnen und Juristen untereinander. Dass oft fünf Rechtsberater in einem Büro sitzen, um sich auszutauschen, Strategien abzusprechen und Lösungsansätze zu finden, ist eigentlich an der Tagesordnung, aber in Zeiten von Corona unmöglich. Derzeit trifft man sich höchstens noch zu zweit im Vorstandszimmer, wo auch der erforderliche Sicherheitsabstand gewahrt bleibt. All dies bedeutet eine Herausforderung. Manchmal ist man gar überrascht, wie gut und nahezu reibungslos es doch läuft, doch alle sind froh, wenn der Spuk endlich vorbei ist und der ganz normale Arbeitsalltag wieder einkehrt. ■

Aus einem Schreiben an unseren Geschäftsführer

■ **Sehr geehrter Herr Oldiges,**

mit diesem Brief geben wir die Kündigung unserer Mitgliedschaft im Mieterverein Köln bekannt. Der Rat und die Hilfe, die wir von den Leuten des Mietervereins erhalten haben, waren hilfreich und erfolgreich. Zwischen uns und unserer Vermieterin ist ein sehr gutes Verständnis und eine gute Beziehung aufgebaut worden. Das ist alles auf Ihre Hilfe zurückzuführen.

Die diesjährige Vertragszahlung ist bereits bezahlt worden. Die Kündigung wird zu Beginn des nächsten Vertragsjahres wirksam. Ich glaube, dass der Zeitpunkt dieser Kündigung früh genug ist, damit Ihr Büro sie zur Kenntnis nehmen kann.

Nochmals vielen Dank für die Hilfe, die Sie uns gegeben haben.

Wir sind Ihnen für Ihre Arbeit dankbar.

P.D.V.