Tierhaltung in der Mietwohnung

Zwischen Vermietern und Mietern kommt es wiederholt zu Streitigkeiten bei der Frage, ob die Mieter in ihrer Wohnung einen Hund halten dürfen. Das Amtsgericht Köln hat hierzu zwei interessante Urteile gesprochen.

In einem Fall hatte die Mieterin eine Vierzimmerwohnung mit Balkon und Terrassenaustritt gemietet. Im selben Haus hatte die Vermieterin Gewerberäume, in denen sich ab und zu ihre beiden Jagdhunde aufhalten. Im Mietvertrag war unter anderem vereinbart: „Hunde, Katzen, Mäuse jeder Art, Kaninchen, Frettchen oder Schweine sowie artgeschützte Tiere dürfen sich nicht in den Mieträumen aufhalten. Allein die Vermieterin hat ein stundenweises Aufenthaltsrecht für ihre Hunde."

Die Mieterin hält in der Wohnung einen Bulldoggenmischling mittlerer Größe. Die Vermieterin hält die Hundehaltung für vertragswidrig und hat die Mieterin auf Abschaffung des Hundes verklagt.

Mit Urteil vom 13. Mai 2015 (Az: 210 C 26/15) hat das Amtsgericht Köln die Klage abgewiesen. In seinen Entscheidungsgründen führt das Gericht aus, dass die von der Vermieterin im Mietvertrag verwendete Klausel unwirksam ist, weil sie durch die generelle Untersagung der Hundehaltung die Mieterin gemäß Paragraph 307 Absatz 1 Satz 1 Absatz 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteiligt.

Im Weiteren führt das Gericht aus: „Die Wohnung der Mieterin hat vier Zimmer und unter anderem einen Balkon und wird von drei Personen bewohnt. Der mittelgroße Bulldoggenmischling der Mieterin ist – soweit ersichtlich – das einzige Haustier in der Wohnung. Es ist daher davon auszugehen, dass in der Wohnung für die Tierhaltung ausreichend Platz ist." In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Köln hat die Vertreterin der Vermieterin von einem Fall von Verschmutzung gesprochen, hat aber eingeräumt, dass man nicht sagen könne, dass der Hund unrein sei. Sie hat weiter vorgetragen, dass ihre eigenen Jagdhunde „Laut geben", wenn sie „Kollegen wittern". Auch dies sah das Gericht aber nicht als Grund für eine Abwägung zugunsten der Vermieterin an. Es sei vielmehr unzulässig, einem Mieter die Hundehaltung zu verbieten, wenn die Hunde der Vermieterin bellen.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins kann die Mieterin ihren Hund behalten.

In einem zweiten Fall ging es ebenfalls um die Abschaffung eines Hundes aus der Wohnung und die Räumung der Wohnung durch den Mieter. Auch hier lag ein Mietvertrag vor, wonach die Hundehaltung generell untersagt worden war. Das Gericht sah hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil ihm hierdurch ein Hundeaufenthalt, erst recht also eine Hundehaltung, in jeder denkbaren Form untersagt worden wäre.

Aus den Urteilsgründen: „Unstreitig handelt es sich um einen einzigen Hund, der in einer laut Mietvertrag etwa 60 Quadratmeter großen Wohnung gehalten wird. Die Größe dieser Wohnung erscheint für die Haltung eines einzelnen Hundes durchaus ausreichend. Auch dass sich diese Wohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in der Stadt befindet, führt nicht per se dazu, dass eine Hundehaltung dort unzulässig wäre. Das Halten von Hunden in innerhalb der Stadt gelegenen Wohnungen ist vielmehr allgemein üblich. Dass mit der Haltung dieses Hundes mehr als unwesentliche Auswirkungen für die anderen Bewohner des Hauses verbunden sind, hat die Klägerin (Vermieterin) nicht substantiiert dargetan. Ihre Behauptung, der Hund sei bereits mehrfach durch nervtötendes, durchdringendes Jaulen aufgefallen, ihr lägen diesbezüglich bereits Beschwerden vor und es handele sich bei dem Hund um ein aggressives verhaltensgestörtes Tier, hat sie nicht näher konkretisiert. Wann und wie lange der Hund gejault und wer sich darüber beschwert haben soll sowie inwiefern der Hund aggressiv und verhaltensgestört sein soll, hat sie trotz eines gerichtlichen Hinweises nicht vorgetragen."

Im Ergebnis war die Klage auf Abschaffung des Hundes und die gleichzeitig beantragte Räumung der Wohnung wegen des vermeintlich vertragswidrigen Verhaltens des Mieters unbegründet. Da der Mieter sich gleichwohl zu einem Auszug aus der Wohnung entschlossen hatte, wurde der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Kosten des Verfahrens wurden dem Vermieter auferlegt. ■

Mieterverein Köln e. V., Mühlenbach 49, 50676 Köln, Tel. 02 21/2 02 37-0, Fax 02 21/2 40 46 20.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15–18: Jürgen Becher, Köln

Oberbürgermeisterin bekräftigt Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Aufgrund ihrer Nähe zu den eigenen Wohnanlagen und ihrer jahrzehntelangen Erfahrungen in der Versorgung von Wohnungssuchenden überlässt die Stadt Köln die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen den Vermieterinnen und Vermietern. Die Stadt kann die Wohnungsunternehmen dabei kooperierend mit der Vermittlung dringend Wohnungssuchender unterstützen.

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen und dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 ist am 2. März 2016 eine neue Belegungsvereinbarung unterzeichnet worden. Hierin wird eine Belegungssteuerung bestätigt, die zuletzt 2009 vereinbart wurde und bis 2015 galt. Die Stadt Köln setzt mit der neuen Belegungsvereinbarung weiter auf ein abgestimmtes Belegungsmanagement und bestätigt die gemeinsame Verantwortung in der Wohnversorgung.

Oberbürgermeisterin Henriette Reker begrüßt den breiten Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen in der Wohnungsbelegung und sieht hierin gleichzeitig einen zusätzlichen Anreiz für mehr Investitionen in den geförderten Wohnungsbau.

„Ich freue mich sehr, dass wir den etablierten Weg in der Wohnungsversorgung gemeinsam mit starken Partnern fortsetzen können. Mit hohem Vertrauen setze ich auch in den nächsten fünf Jahren auf die verantwortungsbewusste Belegung der geförderten Wohnungen“, sagt Oberbürgermeisterin Henriette Reker. „Ich sehe die neue Belegungsvereinbarung gleichzeitig als einen wichtigen Impuls an die Wohnungswirtschaft zu mehr Investitionen in den geförderten Wohnungsbau, der in Köln so dringend benötigt wird. Auch die Flächenbereitstellung und zeitnahe Genehmigungsverfahren sind hier natürlich maßgebliche Faktoren.“

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen begrüßt die Erneuerung der Belegungsvereinbarung mit der Stadt Köln. „Eine gelebte und bewährte Praxis wird fortgesetzt“, kommentiert Martin Frysch, stellvertretender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, die Erneuerung der Belegungsvereinbarung zwischen dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln und den langjährigen Kooperationspartnern. Aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft, die mit ihren 56 Mitgliedsunternehmen rund 100.000 und damit ein Viertel aller Mietwohnungen in Köln repräsentiert, ein deutliches und positives Signal. „Die direkte Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen durch uns als Wohnungsunternehmen hat sich als effizient und passgenau erwiesen. Längere Leerstände werden vermieden, und durch die genaue Kenntnis unserer Bestände sorgen wir für eine ausgeglichene Belegung und damit für stabile Wohnquartiere“, so Frysch. „Wer die Hoheit über die Vermietung hat, ist eher bereit, in den Neubau zu investieren“, betont Frysch. Investitionen, die dringend notwendig sind, denn von 2000 bis 2014 ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Kölner Gesamtwohnungsbestand um mehr als 50 Prozent auf nur noch 38.988 Wohnungen zurückgegangen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 dankt dem Amt für Wohnungswesen für die Anstrengungen, mit verschiedenen Maßnahmen die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus herauszustellen. „Nur durch den Einfluss auf die Belegung hat der Vermieter auch die Möglichkeit, besonders den sozialen Gegebenheiten im Objekt Rechnung zu tragen“, sagt Konrad Adenauer, Vorstandsvorsitzender des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins. „Die Schicht der Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist sehr vielfältig und bei weitem keine ‚Problemschicht‘ mehr. Menschen mit niedrigem Einkommen, Haushalte mit mehreren Kindern, Alleinerziehende oder ältere Menschen verlangen nach einem entsprechenden Wohnumfeld. Durch die Förderung soll ihnen das ermöglicht werden. Die privaten Vermieter werden sich an dieser Aufgabe im Rahmen ihrer Möglichkeiten beteiligen. Die Belegungsvereinbarung ebnet hierzu den Weg, und der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist froh, dass sie wieder eine Fortsetzung gefunden hat“, betont Adenauer.

Auch der Kölner Mieterverein begrüßt die neue Belegungsvereinbarung. „Die im Jahr 2009 getroffene Vereinbarung zwischen den beteiligten Institutionen und der Stadt Köln hat sich in der Umsetzung als sehr förderlich für alle Betroffenen, insbesondere aber für Mieterinnen und Mieter der Stadt Köln, herausgestellt. Den Wohnungsunternehmen wird die Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen auf der Basis dieser Vereinbarung erleichtert“, betont Jürgen Becher, Geschäftsführer des Mietervereins Köln. „Auch die Mieterinnen und Mieter profitieren hiervon, weil es sozusagen ‚auf dem kleinen Dienstweg‘ den Vermietern möglich gemacht wird, eigenständig und in eigener Verantwortung öffentlich geförderte Wohnungen an Mieter unmittelbar weiterzuvermieten. Grundvoraussetzung muss natürlich sein, dass die Mietinteressenten einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nachweisen können.“

Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Mietervereins Köln, macht deutlich, dass die neue Belegungsvereinbarung ein erster Schritt in die richtige Richtung ist. „Gleichzeitig ist es aber wichtig, dass die Wohnungswirtschaft zu großen Investitionen in den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen bereit ist. Der Zuzug von Mieterinnen und Mietern nach Köln macht es erforderlich, dass in den nächsten Jahren mindestens 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr neu errichtet werden.“

Corneth appelliert an die Wohnungswirtschaft, verstärkt in den öffentlichen Wohnungsbau zu investieren und dazu beizutragen, dass ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung gestellt wird. Er begrüßt in diesem Zusammenhang die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle bei der Stadt Köln. ■

ZKZ 1905

Foto: imago

Falsche Wohnfläche

In zwei interessanten Entscheidungen befasste sich das Amtsgericht Köln mit dem Thema „Wohnfläche“.

Im ersten Fall hatten die Mitglieder des Mietervereins eine Wohnung im Zentrum von Köln gemietet. Im Mietvertrag war die Wohnfläche mit „circa 72 Quadratmeter“ vereinbart. Im Mai 2011 ließen die Mieter die Wohnung durch einen Architekten vermessen. Dieser kam nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu einer Gesamtwohnfläche von 60,949 Quadratmeter. Da eine Abweichung von mehr als zehn Prozent der im Vertrag genannten Fläche vorlag, forderte der Mieterverein die Vermieter auf, die für die Vergangenheit aufgrund der falschen Flächenangabe zu viel gezahlte Miete in Höhe von insgesamt 11.704,34 Euro an die Mieter zurückzuzahlen.

Die Vermieter weigerten sich, so dass es letztendlich zum Prozess kam.

In diesem Verfahren vor dem Amtsgericht Köln haben die Vermieter behauptet, die Mieter hätten die Wohnung unabhängig von der im Vertrag eingetragenen Wohnfläche gemietet, und außerdem hätten die Vormieter den Mietern gesagt, dass die Wohnung viel kleiner sei.

Das Gericht beauftragte einen Sachverständigen mit dem nochmaligen Aufmaß der Wohnung. Dieser kam zu einer Fläche von 63,71 Quadratmeter. Hierauf basierend wurde festgestellt, dass gegenüber der Flächenangabe im Mietvertrag eine Abweichung von 8,29 Quadratmeter (gleich 11,51 Prozent der vereinbarten 72 Quadratmeter) vorlag.

Aus den weiteren Entscheidungsgründen des Gerichts: „Soweit die Beklagten (Vermieter) behaupten, dass für die Kläger (Mieter) die Wohnfläche keine Rolle gespielt habe, ist dem nicht zu folgen. Zwar mag eine Abweichung um einige Quadratmeter noch kein Grund gewesen sein, die Wohnung nicht anzumieten. Es ist aber nicht ersichtlich und nicht konkret vorgetragen, dass es für die Kläger (Mieter) tatsächlich unerheblich gewesen ist, dass die Wohnfläche über zehn Prozent kleiner als vereinbart ist und damit ein Mangel gemäß Paragraph 536 Absatz 1 BGB vorliegt.“ Als entscheidend sah das Gericht letztendlich an, dass die Vertragsparteien in dem Mietvertrag eine konkrete Vereinbarung über die Wohnfläche getroffen haben und die tatsächliche Wohnfläche hiervon abweicht. Die „Ist-Beschaffenheit“ des Hauses entspricht daher nicht der von den Parteien vertraglich festgelegten „Soll-Beschaffenheit“.

Weiter stellte das Gericht fest, dass die Mieter auch keine Kenntnis des Mangels aufgrund von Informationen durch die Vormieter hatten.

Letztendlich berechnete das Gericht zugunsten der Mieter einen Rückzahlungsanspruch in Höhe von 8.726,43 Euro und verurteilte die Vermieter, diesen Betrag an die Mieter zu zahlen.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins haben die Mieter eine schöne Rückerstattung erhalten und zahlen auch jetzt eine auf die tatsächliche Wohnfläche berechnete geringere Miete.

In einem zweiten Fall waren die Mitglieder des Mietervereins von August 1995 bis März 2015 Mieter einer Wohnung, deren Größe im Vertrag mit 83 Quadratmeter angegeben war. Die tatsächliche Fläche lag aber, wie durch das Aufmaß eines Architekten festgestellt wurde, nur bei 74,60 Quadratmeter. Somit war eine Flächenabweichung von 10,12 Prozent gegeben.

Aufgrund dieser Flächenabweichung machte der Mieterverein für seine Mitglieder einen Rückforderungsanspruch in Höhe von 113,84 Euro monatlich geltend, berechnet für die Zeit von Januar 2012 bis März 2015 (dem Ende des Mietverhältnisses). Insgesamt wurden 4.439,73 Euro eingefordert.

Da die Vermieterin nicht bereit war, diesen Betrag zu zahlen, hat der Verein für den Mieter die Aufrechnung erklärt gegenüber den Mietforderungen der Monate Februar und März 2015 sowie einer Betriebskostennachzahlung. Die Vermieterin klagte die nicht bezahlten Mieten und die Betriebskostennachforderung ein. Mit Urteil vom 1. September 2015 (Az: 209 C 278/15) wies das Amtsgericht Köln die Klage ab.

In seinen Entscheidungsgründen führte das Gericht aus: „Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des Paragraphen 536 Absatz 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.“

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins konnte auch hier der Mieter einen nicht unwesentlichen Betrag einsparen. ■

Foto: imago

Sozialer Wohnungsbau in Köln

Erstmals seit 1999 (1.372 geförderte Mietwohnungen) wurde im Jahr 2015 die Zielzahl von 1.000 geförderten Mietwohnungen übertroffen. Es wurden insgesamt Förderzusagen für 1.033 Wohnungen erteilt, davon 1.016 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Es handelt sich um 834 Neubauwohnungen, 35 Studentenwohnheimplätze und 182 Wohnungen, für die Fördermittel der Richtlinie Bestandsinvest für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt wurden.

Insgesamt wurden Fördermittel des Landes in einem Gesamtvolumen von 97.665.187 Euro bewilligt. ■

Aus Schreiben an den Mieterverein

● ***Sehr geehrte Damen und Herren,***
ich bin umgezogen und möchte Ihnen meine neue Adresse im Briefkopf mitteilen.
Gleichzeitig möchte ich mich beim Team des Mietervereins Köln für die sehr gute, freundliche und kompetente, aber auch schnelle Unterstützung bei diversen Fragen und Problemen in den vergangenen Jahren bedanken!
Das Mietverhältnis bei der letzten Vermieterin war im Vergleich zu vorherigen Mietverhältnissen mit Abstand relativ abenteuerlich, und ich war das eine oder andere Mal sehr froh, so gute Unterstützung an der Seite gehabt zu haben bzw. einfach nur ein gutes Sicherheitsgefühl zu haben.
Auch die Tipps, Erklärungen und Anregungen der Mieterzeitschrift waren eine gute Unterstützung.
Anregungen zum Mieterverein fallen mir keine ein. Der Mieterverein Köln ist eine runde Sache – höchste Punktzahl.

Nochmals vielen Dank und freundliche Grüße
G. H.

Öffnungszeiten unserer Geschäftsstellen

● **50126 Bergheim, Schützenstraße 1–3,**
Telefon 0 22 71/4 46 98: Montag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr, Dienstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr, Mittwoch von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 19.30 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr.
Telefonische Rechtsberatung: Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 11.00 bis 12.00 Uhr.

● **51465 Bergisch Gladbach, Hauptstraße 339,**
Telefon 0 22 02/94 00 71: Montag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr, Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr, Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 19.30 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr.
Telefonische Rechtsberatung: Montag bis Freitag von 11.00 bis 12.00 Uhr.

● **50321 Brühl, Carl-Schurz-Straße 18,**
Telefon 0 22 32/94 16 23: Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr, Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr sowie Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 19.30 Uhr.
Telefonische Rechtsberatung: Dienstag, Mittwoch und Donnerstag von 11.00 bis 12.00 Uhr.

● **52349 Düren, Kaiserplatz 1a,**
Telefon 0 24 21/1 67 52: Montag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr, Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr sowie Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr.
Telefonische Rechtsberatung: Montag, Dienstag und Mittwoch von 11.00 bis 12.00 Uhr.

● **53879 Euskirchen, Oststraße 13,**
Telefon 0 22 51/78 26 26: Montag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr sowie Mittwoch von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr.
Telefonische Rechtsberatung: Montag und Mittwoch von 11.00 bis 12.00 Uhr.

Eine Terminvereinbarung für alle Geschäftsstellen kann auch erfolgen unter der Telefonnummer 02 21/2 02 37-95.