
Datum: 13.05.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 26/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0513.210C26.15.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte u.a. Mieterin einer im 4. OG des Hauses W.Str. in Köln gelegenen Wohnung. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit u.a. Wohnküche, Balkon und Terrassenaustritt, die von insgesamt drei Mietern bewohnt wird. Die Klägerin selber hat in dem Objekt Gewerberäume, in denen sich ab und an ihre beiden Jagdhunde aufhalten.

2

Im Mietvertrag vom 29.10.2014 ist in § 13.1 (Seiten 10, 11) vereinbart:

3

„Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter sowie im Interesse einer ordnungsgem. Bewirtschaftung des Hauses u. der Mieträume bedarf die M-Seite der vorherigen Zustimmung der VM, wenn sie

4

..

5

d) Tiere halten od. in Pflege nehmen od. aus sonstigen Gründen auch nur vorübergehend in die genutzten Räumen aufnehmen will; dies gilt nicht für Kanarienvögel, Wellensittiche od.

6

Schildkröten od. Fische [...] und die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen v. nicht mehr als 2 Tiere gehalten wird [...] Hunde, Katzen, Mäuse jeder Art, Kaninchen, Frettchen od. Schweine sowie artgeschützte Tiere dürfen sich nicht in den Mieträumen aufhalten. Allein die VM hat ein stundenweises Aufenthaltsrecht f. ihre Hunde. Es besteht solange Haltungsverbot, wie keinerlei andere schriftl. Vereinbarung erfolgt. Die M sind für eine Genehmigung nachweispflichtig. Eine Genehmigung kann mit Auflagen und einer Sicherheitsleistung für evtl. v.d. Tieren verursachte Schäden verbunden werden.“

Bei der Wohnungsbesichtigung wurde die Beklagte auch mündlich darauf hingewiesen, dass keine Hunde oder Katzen in dem Objekt erlaubt seien. 7

Die Beklagte hält in der Wohnung einen Bulldoggemischling mittlerer Größe. Hierauf wurde die Klägerin bzw. ihre Tochter am 12.11.2014 aufmerksam. Die Beklagte erklärte hierzu zunächst, der Hund gehöre ihre Eltern und sie „auf Besuch“; er würde die Mieträume bis Ende des Monats verlassen. In der Folge blieb der Hund in der Wohnung. Die Beklagte erklärte hierzu u.a., sie habe sich rechtskundig gemacht und brauche das Hundehaltungsverbot nicht zu beachten. Im Übrigen sei bei ihrer Mutter eine Allergie neu aufgetreten. 8

Die Klägerin hält die Hundehaltung für vertragswidrig. Sie meint, die Beklagte habe die beabsichtigte Tierhaltung arglistig verschwiegen. 9

Die Klägerin beantragt, 10

1. 11

die Beklagte zu verurteilen, den von ihr in der Mietwohnung im 4. Obergeschoss Mitte und links des Hauses W.Str., Köln gehaltenen Bulldoggenmischling, mittlere Größe, abzuschaffen. 12

2. 13

die Beklagte ferner zu verurteilen, es bei Androhung der Festsetzung eines Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft zu unterlassen, in der in Ziffer 1 bezeichneten Mietwohnung einen Hund zu halten. 14

Die Beklagte beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Die Beklagte hält die Vereinbarung im Mietvertrag für unwirksam. 17

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 18

Entscheidungsgründe 19

Die Klage ist unbegründet. 20

1. 21

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Beseitigung des Hundes aus der Wohnung. 22

23

Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 541 BGB, nach dem eine Mieterin auf Unterlassung verklagt werden kann, wenn sie ein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt. Ein vertragswidriges Verhalten liegt nämlich nicht vor:

Die Klägerin kann ein vertragswidriges Verhalten nicht auf § 13.1 d) des Mietvertrages stützen, wonach sich u.a. Hunde nicht in den Mieträumen aufhalten dürfen. Nach dem Parteivortrag handelt es sich bei dieser Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB. So spricht die Klägerin in der Klageschrift selber davon, dass sie allen Mietern die Hundehaltung verbietet. Die Klägerin verweist zwar in dem Schriftsatz vom 22.04.2015 darauf, dass eine Hundehaltung individuell verboten werden kann. Dies ist aber kein konkreter Vortrag dahingehend, dass hier eine Individualvereinbarung vorliegt. Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 ZPO bietet der Schriftsatz nicht, unabhängig davon, ob der Klägerin eine Schriftsatzfrist eingeräumt worden ist oder nicht. 24

Die Klausel § 13.1 d) des Mietvertrages ist unwirksam, weil sie durch die generelle Untersagung der Hundehaltung die Mieterin gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteiligt (vgl. hierzu BGH WuM 2013, 295 ff.). Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 22.04.2015 meint, dass die Klausel kein generelles Verbot der Hunden- und Katzenhaltung enthält, ist dem nicht zu folgen: Zwar sieht § 13.1 d) des Mietvertrages auch die Möglichkeit einer „schriftlichen Vereinbarung“ bzw. Genehmigung vor. Dieser Teil der Vereinbarung kann aber auch so verstanden werden, dass die Genehmigung sich nur auf die Tiere bezieht, die überhaupt mit einer Zustimmung gehalten werden dürfen, nicht aber auf die Tiere, die konkret aufgezählt werden und die sich „nicht in den Mieträumen aufhalten dürfen“. Die Klausel kann nämlich so verstanden werden, dass es Tiere gibt, die 25

? ohne Zustimmung gehalten werden dürfen (Kanarienvögel etc.) oder 26

? überhaupt nicht gehalten werden dürfen (Hunde etc.) oder 27

? mit vorheriger Zustimmung der Klägerin gehalten werden dürfen (alle Sonstigen), 28

und dass für die Tiere im letzten Fall gilt, dass solange Haltungsverbot besteht, wie keinerlei andere schriftliche Vereinbarung erfolgt. Dies käme nach der Klausel z.B. für Meerschweinchen und Hamster in Betracht. 29

Wenn die Klägerin nun meint, der Passus zur Genehmigung beziehe sich auch auf Hunde etc., mag diese Auslegung zwar vertretbar sein. Jedenfalls liegt aber nach den vorstehenden Ausführungen eine unklare Regelung i.S. des § 305c Abs. 2 BGB vor, die hier im Sinne der mieterfeindlichsten Auslegung zu Lasten der Klägerin dahingehend auszulegen ist, dass Hunde überhaupt nicht, also ohne die Möglichkeit der Genehmigung, gehalten werden dürfen. Bei dem Verständnis des Vertrages aus Mietersicht ist hierbei ergänzend zu berücksichtigen, dass die Beklagte bei der Wohnungsbesichtigung auch mündlich darauf hingewiesen worden ist, dass keine Hunde gehalten werden dürfen. Bis zur mündlichen Verhandlung sind im Übrigen beide Parteien übereinstimmend davon ausgegangen, dass die Hundehaltung generell untersagt ist (vgl. z.B. Seite 4 oben der Klageschrift). 30

Es ist der Beklagte auch nicht verwehrt, sich auf die Unwirksamkeit der Klausel zu widerrufen. Insbesondere hat die Beklagte eine beabsichtigte Hundehaltung – eine solche Absicht bereits bei Mietvertragsabschluss unterstellt – nicht arglistig verschwiegen. Dies würde voraussetzen, dass die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, von sich aus darauf hinzuweisen, dass sie eine Hundehaltung erwägt oder beabsichtigt. Eine solche 31

Offenbarungspflicht besteht nach Auffassung des Gerichts hier aber nicht. Alleine die Verwendung einer unwirksamen Tierhaltungsklausel oder der mündliche Hinweis auf eine solche (unwirksame) Klausel verpflichtet einen Mieter nicht dazu, das Thema der Tierhaltung von sich aus anzusprechen und auf die Absicht einer Tierhaltung hinzuweisen. Es hätte der Kläger freigestanden, die Beklagte – was zulässig ist – nach einer Hundehaltung zu fragen. Auch hätte die Klägerin mit der Beklagten eine Individualvereinbarung über die Tierhaltung treffen können.

Da die Klausel im Mietvertrag unwirksam ist und sich die Beklagte hierauf auch berufen kann, 32
erfordert die Beantwortung der Frage, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist,

"eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der 33
weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters" (vgl. BGH WuM 2008, 23 ff.).

Nach diesem Maßstab gehört die Haltung des Hundes in der streitgegenständlichen 34
Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Die Wohnung der Beklagten hat 4 Zimmer und u.a. einen Balkon und wird von 3 Personen 35
bewohnt. Der mittelgroße Bulldoggemischling der Beklagten ist – soweit ersichtlich – das einzige Haustier in der Wohnung. Es ist daher davon auszugehen, dass in der Wohnung für die Tierhaltung ausreichend Platz ist. Es ist nicht ersichtlich und dargelegt, dass von dem Hund der Beklagten Störungen ausgehen, durch die die Interessen der Klägerin oder die Interessen anderer Hausbenutzer beeinträchtigt werden. Die Klägerin trägt auch selber vor (Seite 2 des Schriftsatzes vom 31.03.2015), dass es weder um die Größe des Hundes gehe noch um die Störung des Hausfriedens; es gehe allein darum, dass die Beklagte die Klägerin getäuscht habe.

Die Klägerin hat auch sonst keine Umstände vorgetragen, die der Tierhaltung hier 36
entgegenstehen:

Die Klägerevertreterin hat in der mündlichen Verhandlung zwar von einem Fall von 37
Verschmutzung gesprochen, hat aber eingeräumt, dass man nicht sagen könne, dass der Hund unrein sei. Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 22.04.2015 darlegt, dass ihre eigenen Jagdhunde „Laut geben“, wenn sie „Kollegen wittern“, führt dies nicht zu einer Abwägung zu Gunsten der Klägerin. Zum einen ist der Vortrag viel zu unkonkret, um im Rahmen einer Abwägung berücksichtigt werden zu können. Zum anderen hält es das Gericht nicht für zulässig, einem Mieter die Hundehaltung zu verbieten, wenn die Hunde der Vermieterin bellen. Schließlich kann die Klägerin sich auch nicht darauf berufen, dass sie die Hundehaltung generell verbiete. Dies stellt kein geeignetes Kriterium für die einzelfallbezogene Abwägung dar, sondern würde – „durch die Hintertür“ – dazu führen, dass doch ein generelles Hundehaltungsverbot gilt. Der Hinweis der Klägerin, dass alle Mieter der Wohnung Flugbegleiter seien, wodurch der Hund ohne Aufsicht sei, ist bereits zu unkonkret, um im Rahmen einer Abwägung eine vertragswidrige Hundehaltung begründen zu können.

Die Klägerin hat auch keinen Unterlassungsanspruch für die Zukunft. Ein solcher Unterlassungsanspruch käme nur dann in Betracht, wenn die Beklagte zukünftig eine vertragswidrige Hundehaltung beabsichtigt. Dies ist hier aber – insbesondere vor dem Hintergrund der Ausführungen zu Ziffer 1. - nicht ersichtlich.	39
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	40
Streitwert: EUR 1.000,00	41
Rechtsbehelfsbelehrung:	42
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	43
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	44
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	45
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.	46
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	47
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.	48
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	49
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.	50
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.	51
Köln, 13.05.2015 Amtsgericht Richter am Amtsgericht	52

