

Präsentiert
von Jurafakten



**PATRICK BUROW
& DALLAN SAM**

Was Vermieter und Nachbarn nicht dürfen

**DIE GRÖßTEN
IRRTÜMER RUND
UMS MIETRECHT**



ullstein

Mietinteressenten präsentieren zu können.^[82] Denn das würde einen erheblichen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre der Mieter darstellen, den diese nicht hinnehmen müssen.

Muss man den Heizungsableser immer reinlassen?

Wer kennt das nicht: Nach einem langen Arbeitstag findet man im Briefkasten eine Benachrichtigungskarte. Der Ableser kündigt sein Kommen in drei Tagen an, natürlich zu einer unpassenden Uhrzeit.

Eine Ankündigungsfrist von drei Tagen ist auf jeden Fall zu kurz. Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, dass der Mieter so rechtzeitig über den Zeitpunkt der Ablesung informiert wird, dass er organisieren kann, selbst bei der Ablesung anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen. Deshalb muss ein Termin für die Ablesung der Heizungsähler mindestens 10 bis 14 Tage vorher angekündigt werden. Dies gibt dem Mieter zudem ausreichend Zeit, um Verhinderungsgründe mitzuteilen und einen entsprechenden Ersatztermin zu vereinbaren.

11

Wenn Vermieter und Nachbarn kein Herz für Tiere haben

Nicht nur der Hund ist der beste Freund des Menschen. Auch Katzen, Vögel und Exoten gehören zum Inventar vieler Wohnungen. Vermieter untersagen gern die Tierhaltung komplett, während manche Mieter dazu tendieren, ihre Wohnung in einen Privatzoo umzufunktionieren. Beide fühlen sich zu Unrecht im Recht.

Kann der Vermieter das Halten von Haustieren generell verbieten?

»Die Haltung von Tieren in der Wohnung ist untersagt«, steht in manchen Mietverträgen. Als Formulklausel ist das unzulässig, weil damit auch das Halten von Kleintieren wie Wellensittichen, Fischen und Hamstern verboten wäre. Eine derartige Regelung würde den Mieter unangemessen benachteiligen.^[83]

Aber die Unwirksamkeit einer Klausel bedeutet nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

Dürfen Kleintiere immer gehalten werden?

Kleintiere dürfen Mieter immer halten, weil von ihnen keine Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter ausgehen können.^[84] Dazu zählen unter anderem Zierfische, Hamster, Wellensittiche, Meerschweinchen, Zwergkaninchen und Schildkröten.

Darf der Vermieter die Haltung von Hunden und Katzen verbieten?

Das kommt darauf an, lautet hierauf die klassische Verlegenheitsantwort des Juristen. Ob die Haltung von Hunden und Katzen vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten.^[85]

Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs^[86] insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, zudem Anzahl, persönliche Verhältnisse (namentlich Alter) und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, aber auch Anzahl und Art anderer Tiere im Haus.

Zusätzlich kommt es darauf an, wie der Vermieter es bisher gehandhabt hat, und auf besondere Bedürfnisse des Mieters. So wird der Vermieter einen Blindenhund dulden müssen, einen allein aus Imponiergehabe angeschafften Kampfhund dagegen nicht.

Braucht man für Freigänger-Katzen keine Erlaubnis?

Mieter glauben, sie müssten für die Haltung von Freigänger-Katzen den Vermieter nicht um Erlaubnis fragen, denn diese halten sich überwiegend im Freien auf und kommen nur zum Schlafen in die Wohnung.

Da irren sie sich. Denn auch wenn eine Katze sich nur zeitweise in der Wohnung aufhält, können von ihr Störungen (wie Geruch oder Lärm) ausgehen. Ist im Mietvertrag ein Erlaubnisvorbehalt der Tierhaltung vereinbart, muss auch für die Haltung einer Freigänger-Katze zuerst die Genehmigung des Vermieters eingeholt werden.

Darf der Vermieter die Tierhalter ungleich behandeln?

Nein, der Vermieter darf die Mieter nicht ohne triftigen Grund unterschiedlich behandeln, auch nicht in Sachen Tierhaltung. Die Berufung des Vermieters auf ein vertraglich vereinbartes Tierhalteverbot ist unzulässig, wenn andere Mieter im Hause ebenfalls Tiere gleicher Art halten dürfen.^[87]

Bellende Hunde muss ein Nachbar nicht dulden?

Falsch! Beim Bellen handelt es sich um die natürlichen Lebensäußerungen eines Hundes, die als vertragsgerecht gelten.^[88] Das kurze Anschlagen des Hundes bei einem Besuch, das längere Verbellen fremder Personen in der Wohnung, das heftige Begrüßen des Herrchens oder naher Angehöriger oder Freunde, die Reaktionen auf vorbeistreifende Katzen und auf ungewöhnliche plötzliche Geräusche vom benachbarten Parkplatz sind artgerechte Reaktionen eines Tieres, die der Vermieter mit der Zustimmung zur Hundehaltung in Kauf genommen hat und gegen die auch die Nachbarn nichts vorbringen können.

Anders ist nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Hamm^[89] die Sache bei häufigem und sehr lautem Dauergebell zu beurteilen. Es hat festgelegt, dass ein Hund nicht länger als insgesamt 30 Minuten täglich und nicht länger als zehn Minuten ununterbrochen bellen darf sowie außerdem die Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 19 bis 8 Uhr einzuhalten hat. Wie man einem Hund beibringt, sich nach dem Bellstundenplan zu richten, verrät das Urteil allerdings nicht.

Hunde sollte man im Rudel halten – auch in vier Wänden?

Ein Vermieter hatte dem Mieterpaar die Haltung eines Hundes mündlich zugestanden. Zu seiner Überraschung zogen sie allerdings mit fünf Hunden ein. Klar, der Hund stammt vom Wolf ab, und Wölfe leben meist in Rudeln ... Der Vermieter forderte sie erfolglos auf, diese extensive Hundehaltung in der Wohnung einzustellen. Er ging vor Gericht. Das Amtsgericht München gab ihm recht.^[90] Die Haltung von mehr als einem Hund entspricht in der Regel nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung.

Haftet der Halter für seinen in der Wohnung randalierenden Hund?

Der Beklagte sperrte seinen Hund im Badezimmer ein und verließ die Wohnung. Dem Hund wurde langweilig, er begann zu randalieren. Dabei verstopfte er mit Toilettenpapier den Abfluss des Waschbeckens und drehte sogar den Wasserhahn auf. Es kam zu einem Überlaufen des Wassers und einem Wasserschaden in der Mietwohnung sowie den beiden darunterliegenden Wohnungen.

Der Vermieter verklagte den Hundehalter auf Schadensersatz. Doch das Landgericht Hannover hatte Verständnis für den randalierenden Hund und wies die Klage ab.^[91] Der Wasserschaden beruhe auf einer Verkettung unglücklicher Umstände. Der Beklagte habe nicht damit rechnen müssen, dass sein Hund den Abfluss mit Toilettenpapier verstopfe und dann auch noch den Wasserhahn öffne.

Wie viele Tiere darf man in einer Zweizimmerwohnung halten?

Das Landgericht Mainz hatte sich mit der Rechtsfrage zu befassen, ob ein Privatzoo in einer Wohnung erlaubt ist.^[92] Nach dem Mietvertrag durften eine Katze bzw. ein kleiner Hund gehalten werden. Demgegenüber hatten die Beklagten einen Schäferhund, zwei Chinchillas und sieben Katzen (die zum Teil auch noch Junge hatten) in der Wohnung gehalten. Die zugebilligte Katzenzahl wurde also versiebenfacht, aus dem kleinen Hund wurde ein Schäferhund, und zusätzlich wurden zwei Chinchillas in Käfigen gehalten. Letztere zählen auch nicht zu den Kleintieren, welche die Interessen des Vermieters unter Umständen nicht beeinträchtigen würden. Das Gericht befand die exzessive Tierhaltung als vertragswidrig.

Ist ein Vogelpark in der Wohnung erlaubt?

Ein Karlsruher Mieter hielt in seiner Zweizimmerwohnung neben circa 100 frei fliegenden Zebrafinken in Käfigen/Volieren noch weitere 20 Wellensittiche, 30 exotische Körnerfresser, diverse Kanarien und ein Diamanttäubchen in Käfigen und Volieren. Das Landgericht hatte kein Verständnis für den Vogelliebhaber und erklärte die fristlose Kündigung des Mietvertrags für berechtigt.^[93] Die Haltung eines derart umfangreichen Vogelparks in einer Zweizimmerwohnung gehöre nicht mehr zu deren vertragsgemäßem Gebrauch.

Ratten sind Kleintiere – und dürfen deswegen gehalten werden?

Nein. Zwar sind Ratten an sich genehmigungsfreie Kleintiere. Aber sie sind halt doch nicht so niedlich wie Hamster oder Meerschweinchen. Das Landgericht Essen untersagte die Rattenhaltung mit dieser Begründung:^[94] »Gegen Ratten bestehen innerhalb der Bevölkerung große Vorbehalte. Sie lösen Ekel aus, werden mit Krankheiten in Verbindung gebracht und werden als Ungeziefer betrachtet. Diese weitverbreiteten Ansichten führen dazu, dass in einem Mietshaus mit mehreren Mietparteien Widerwillen von Nachbarn gegen eine Rattenhaltung zu erwarten ist. Allein dies kann zu einer Störung des Hausfriedens führen, ohne dass es darauf ankommt, dass die Attribute, die mit Ratten assoziiert werden, zutreffend sind.«

Sind Schweine in der Mietwohnung erlaubt?

Schweine gehören generell nicht in eine Wohnung, werden Sie wahrscheinlich denken. Doch da irrt man sich. Ein Berliner hielt in seiner Wohnung die Schweine »Quieki« und »Schnitzel«. Dies stieß sowohl bei den Nachbarn als auch beim Vermieter auf wenig Verständnis. Der Vermieter klagte auf Unterlassung der Schweinehaltung.

Erstaunlicherweise wurde die Klage abgewiesen. Nach dem Urteil des Amtsgerichts Köpenick ist der Mieter berechtigt, Schweine in der Mietwohnung zu halten, da es seit zwei Monaten im Treppenhaus nicht mehr nach Schwein stank.^[95] Denn nach dem Mietvertrag darf der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung nur dann verweigern, wenn Beeinträchtigungen und Belästigungen durch ein Tier zu erwarten sind. Wenn aber der Beklagte in der Lage ist, die beiden Schweine zu halten, ohne andere Hausbewohner und Nachbarn zu belästigen, kann ihm das nicht verboten werden.

Dürfen Igel als Kleintiere gehalten werden?

Igel sind possierliche Tiere, die in der Wohnung problemlos gehalten werden können – dachte sich jedenfalls eine Mieterin in Berlin. Schließlich war nach dem Mietvertrag die Kleintierhaltung erlaubt. In der Winterszeit nahm sie regelmäßig verletzte und kranke Igel bei sich auf, um sie gesund zu pflegen.