

Tierhaltung: Immer eine Frage des Einzelfalls



Foto: imago

Tiere im Mehrparteienhaus führen immer wieder zu Problemen

Viele Leverkusener Vermieter hätten gern ein pauschales, allgemeines Verbot von Tierhaltung. Sie befürchten Ärger wegen Lärm, stärkerer Abnutzung der Wohnung, Dreck und vor allem Auseinandersetzungen zwischen den Mietern. Darum steht in vielen, besonders älteren Mietverträgen ein Passus, der den Mietern die Haltung von Hunden und Katzen untersagt. Die größten Leverkusener Wohnungsunternehmen verwenden solche Klauseln, teilweise sogar noch in aktuellen Mietverträgen.

Auch beim Mieterverein Leverkusen gab es in der letzten Zeit einige Fälle, in denen selbst auf konkrete Nachfrage die Vermieter ohne Grund die Tierhaltung untersagten.

Auch wenn es sich teilweise noch nicht bis zu den Vermietern herumgesprochen hat: Diese Klauseln verstoßen gegen geltendes Recht und sind in dieser Form unwirksam: Dies hat auch der Bundesgerichtshof bereits in seiner Entscheidung vom 20. März 2013 (Az: VIII ZR 168/12) erkannt.

Pauschal, ohne besondere Gründe, kann ein Vermieter dem Mieter also selbst dann nicht die Tierhaltung untersagen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag enthalten ist. Auch, wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Vermieter Tierhaltung „genehmigen“ oder „erlauben“ muss, darf er nicht nach Gutdünken Anfragen des Mieters ablehnen. In all diesen Fällen – wie auch bei solchen Mietverhältnissen, in denen Tierhaltung im Mietvertrag überhaupt nicht angesprochen wird – gilt der Grundsatz, dass der Mieter normalerweise nach freier Entscheidung Tiere halten darf, solange keine besonderen Gründe dagegen sprechen.

„Kleine“ Tiere machen keinen Lärm und verlassen die Wohnung nicht, wie beispielsweise Hamster, Meerschweinchen, Zierfische und Ziervögel. Auch wenn Sie gerne harmlose Echsen und ungefährliche Schlangen streicheln: Bitte sehr. Haben Sie diesen Geschöpfen Ihr Herz geschenkt, muss Ihr Vermieter das immer akzeptieren. Seine Erlaubnis brauchen Sie nicht.

Trotzdem empfiehlt der Mieterverein Leverkusen allen Mietern, vor der Anschaffung eines Tieres den Vermieter um Erlaubnis zu bitten oder zumindest eine Stellungnahme zu verlangen. Für Tiere, die keine „Kleintiere“ sind, gilt dies umso mehr. Wenn es nämlich Sachgründe gibt, die gegen die Haltung des Tieres sprechen und schwerer wiegen als die Entscheidung des Mieters zur Tierhaltung, dann kann der Vermieter die Tierhaltung untersagen.

Solche Sachgründe sind:

- Lage und Größe der Wohnung
 - Beeinträchtigung der Nachbarn, besonders, wenn die Gesundheit betroffen ist
 - Anzahl der Tiere
 - Bisherige Handhabung und bereits vorhandene Tiere im Haus
- Sollte der Vermieter aus solchen nachvollziehbaren Gründen die Tierhaltung untersagen, muss sich der Mieter an das Verbot halten – selbst wenn dann das Tier schon angeschafft wurde!

Natürlich gibt es besondere Situationen: Das Interesse an einem Blindenhund wiegt selbstverständlich stärker als der reine

Wunsch nach Tierhaltung. Auch wenn zum Beispiel für die Entwicklung von Kindern psychologisch ein Hund empfohlen wird, muss der Vermieter dies stärker berücksichtigen.

Übrigens spricht üblicherweise nichts gegen unregelmäßigen und kurzfristigen Besuch von Tieren. Selbst wenn die Haltung von Tieren in einer Mietwohnung berechtigterweise untersagt ist, gilt dies nicht für den Fall, dass der Mieter wenige Stunden den Hund oder die Katze eines Familienmitgliedes oder Freundes hütet.

Wenn Sie als Mieter in eine neue Wohnung einziehen wollen, ist es eine schwierige Entscheidung, ob sie eine geplante Tierhaltung ansprechen sollen. Einerseits gehen Sie damit das Risiko ein, dass der Vermieter einen anderen Interessenten vorzieht, der keine Tiere halten will, andererseits riskieren Sie, sich ansonsten entweder wieder von der Wohnung oder vom Tier trennen zu müssen.

Probleme mit der Tierhaltung im Mehrparteienhaus können dramatische Züge annehmen: So gab es beim Mieterverein Leverkusen den Fall, dass im Haus seit mehreren Jahrzehnten eine Mieterin wohnte, die eine schwere Allergie gegen Tierhaare hatte. Der Vermieter, eine große Wohnungsgesellschaft, vermietete die Wohnung auf derselben Etage dann an eine Familie mit zwei großen Hunden. Dies führte zu so starken Beeinträchtigungen, dass die alteingesessene Mieterin nach mehreren Krankenhausaufenthalten ausziehen musste.

Zwar wurde eine Umzugsbeihilfe erreicht, aber der Fall zeigt deutlich, dass bei Problemen mit Tieren, egal ob sie momentan vorhanden sind, präventive Maßnahmen wie Absprachen mit dem Vermieter immer besser sind als ein nachträglicher Streit. Der Mieterverein unterstützt seine Mitglieder bei ihren Fragen rund um die Tierhaltung gerne. ■

Schutz vor Lärm – aber nicht grenzenlos

In Leverkusen gibt es viele Altbauwohnungen, die aktuelle Lärmschutznormen nicht erfüllen. So stammt ein Großteil des Bestandes der Wohnungsunternehmen und vor allem die „Kolonien“ der ehemaligen Bayer-Wohnungen aus einer Zeit, als Lärmschutz im Bau noch eine viel geringere Rolle spielte, als dies heutzutage der Fall ist.

Hier haben Mieter im Regelfall nur einen Anspruch auf Lärmschutz, der sich nach dem Baualter richtet.

Auch bei alten Häusern kann dieser unterschritten werden, wenn nachträglich beispielsweise unfachmännisch und ohne Dämmung Holzböden wie Parkett oder Laminat verlegt werden. Hier muss immer der Einzelfall geprüft werden.

Oftmals ist die bauliche Seite aber nicht (alleinige) Ursache des Lärmproblems. Meist geht die Störung von anderen Bewohnern des Hauses aus, die sich nicht an (vermeintliche) Ruhezeiten halten wollen.

Hierzu muss klargestellt werden,

dass die „gesetzliche“ Mittagsruhe in dieser Form in Leverkusen nicht mehr existiert. Das Land NRW hat hier – anders als viele andere Bundesländer – keine Regelungen.

Daher gilt hier nur die Nachruhe, in der Zimmerlautstärke zu wahren ist, für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr. Zusätzlich gibt es besondere Regeln für Feiertage, Sonntage sowie die „erweiterten Ruhezeiten“ (6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr). In diesen Zeiten dürfen bestimmte, besonders lärmintensive Geräte, zum Beispiel Rasenmäher, nicht genutzt werden.

Im Ausnahmefall kann die Hausordnung einen höheren Lärmschutzstandard und weitere Ruhezeiten vorschreiben. Solche Regelungen müssen aber genau geprüft werden. Wenn zum Beispiel nur die frühere Rechtsordnung zitiert wird, können auch Vereinbarungen zur Mittagsruhe in Hausordnungen ungültig sein. Besonderheiten gelten auch bei der Art der Geräusche. Besonders Kindergeräusche werden

oft rechtlich nicht als „Lärm“ eingestuft. Hier muss man als Mieter viel Rücksicht zeigen.

Letztes Problem bei Störungen durch Lärm ist die Darlegungs- und Beweislast. Häufig leugnen Störer, dass sie unzulässig laut sind. Lärmprotokolle sind in diesem Zusammenhang zum Beispiel ein nützlicher „Beweis“, falls die Störungen regelmäßig und immer ausgehend von der gleichen Person vorkommen. Fühlt sich ein Mieter ernsthaft und dauerhaft in der Ruhe gestört, kann ein Lärmprotokoll, in das das Datum und die Uhrzeit der Störungen eingetragen werden sollten, als Anhaltspunkt dienen.

Wenn möglich sollten auch entsprechende Zeugen genannt

werden können. So kann der Vermieter dem Lärmverursacher in erster Instanz einen mahnenden und detaillierten Brief zu senden. Jeder schriftlichen Form sollte allerdings zunächst der Versuch zur Einigung untereinander vorangegangen sein. Auch die Meldung beim zuständigen Ordnungsamt oder in besonders schlimmen Fällen eine Anzeige wegen Ruhestörung sind Möglichkeiten, der dauerhaften Störung der Mittagsruhe einen Riegel vorzuschieben. Hilfe bei Problemen mit Lärm, wie auch bei falschen Vorwürfen, erhalten Sie natürlich beim Mieterverein Leverkusen. In seiner Geschäftsstelle stellt er Ihnen auch gerne Vorlagen für Lärmprotokolle zur Verfügung. ■

In Leverkusen gilt die Mietpreisbremse

Seit dem 1. Juli 2015 gilt in Leverkusen die Mietpreisbremse. Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat für 22 Kommunen des Landes die Mietpreisbremse beschlossen. Hierzu gehören auch Köln, Leverkusen und Langenfeld. In diesen Gebieten dürfen die Mieten bei Neuvermietung künftig nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse bewirkt, dass bei einer Neuvermietung die Miete nicht ungebremst steigen darf.

Der Mieterverein Leverkusen

hilft seinen Mitgliedern natürlich dabei, bei neuen Mietverträgen zu überprüfen, ob die angesetzte Miete gegen das Gesetz über die Mietpreisbremse verstößt. In diesem Fall muss der Mieter, um seine Rechte zu sichern, die Erhöhung beim Vermieter qualifiziert rügen.

Im ganzen Bundesgebiet gilt bereits bei Anmietungen das Bestellerprinzip für Makler. Nur noch im Ausnahmefall darf ein Mieter mit Maklerkosten belastet werden. Auch hier können Ihnen die Rechtsanwälte beim Mieterverein Leverkusen helfen. ■



Nachruf für unsere Marion

Nach kurzer, schwerer Krankheit ist am 21. Mai 2015 unsere Kollegin **Marion Heinrichs** verstorben.

Sie war die „Christel von der Post“, ihr war nichts zu schwer und sie war immer bedacht darauf, dass es allen gut geht. Sie ist gerade in den letzten Jahren so gerne arbeiten gekommen. Marion war 20 Jahre im Verein tätig

und nicht nur eine nette Kollegin, sondern auch Freundin. Mit vorbildlichem Engagement, ihrem ausgeprägten Verantwortungsgefühl und ihrer starken menschlichen Ausstrahlung hat sie sich innerhalb und außerhalb unseres Vereins ein bleibendes Ansehen erworben.

Wir sind fassungslos und unendlich traurig, dass Du nicht mehr bei uns bist.
„Wish you were here“

Gho, Pa, SH, Mi, Kü, Co, Gri, Joh und Ju
sowie
der Vorstand des Mietervereins Leverkusen

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen