

Tierhaltung: Immer eine Frage des Einzelfalls



Foto: imago images/Cavan Images

Tiere im Mehrparteienhaus können zu Problemen führen

Eventuell liegt es daran, dass in den vergangenen „Lockdowns“ sich viele Menschen nach Gesellschaft geseht haben, jedenfalls kann festgestellt werden, dass in den letzten Monaten Anfragen zur Tierhaltung beim Mieterverein Leverkusen deutlich häufiger auftraten als in den vergangenen Jahren. Viele 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.

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 selbst dann nicht die Tierhaltung untersagen, wenn dies aus-

drücklich im Mietvertrag festgehalten 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 Mietverhältnissen, in denen Tierhaltung im Mietvertrag 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 Hamster, Meerschweinchen, Zierfische und Ziervögel. Auch wenn Sie gerne harmlose Echsen und ungefähr-

liche kleine 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 individuelle Sachgründe gibt, die gegen die Haltung des Tieres sprechen und die schwerer wiegen als die Entscheidung des Mieters zur Tierhaltung, 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 Handhabe bzw. 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 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 z.B. 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 ein Mieter für 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 Tier-

haltung 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 seit mehreren Jahrzehnten eine Mieterin im Haus 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 alteingesessenen Mieter nach mehreren Krankenhausaufenthalten ausziehen mussten.

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 Fragen rund um die Tierhaltung gerne. ■

Neuer Mietspiegel: Die Schmerzgrenze ist erreicht!

Trotz pandemiebedingter Erschwernisse konnte der neue Mietspiegel für Leverkusen relativ pünktlich fertiggestellt werden. Positiv hieran ist, dass damit die Mieter und Vermieter in der Stadt weiterhin eine verlässliche vorrangige Quelle haben, durch die die ortsübliche Vergleichsmiete festgelegt wird. Allerdings gibt der Mietspiegel die vom Mieterverein und auch in den Medien immer wieder angemahnten Mieterhöhungen flächendeckend wieder: Das Mietniveau ist im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel höher. Diese Steigerung fällt aber deutlich geringer aus als in den vergangenen Jahren. Während das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen 2017 und 2019 noch um knapp vier Prozent gestiegen war, veränderten sich die Werte des Mietspiegels 2021 nur um gut ein Prozent gegenüber dem vorherigen Mietspiegel.

„Für viele Mieter ist schlicht die Schmerzgrenze erreicht, noch höhere Wohnkosten können oft nicht getragen werden“, meint André Juffern, Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen. Man erlebt derzeit, dass ein erheblicher Anteil der Mieter darauf angewiesen ist, preisgünsti-

gen Wohnraum zu finden. Dieser ist im Stadtgebiet Leverkusen extrem knapp, so dass die Wohnungssuche oft viele Monate, gelegentlich sogar Jahre, dauert. Hingegen teilen die ersten Verwalter und Makler im Gespräch mit, dass überdurchschnittlich teure Mietwohnungen wohl schwerer zu vermieten sind als noch vor einigen Jahren.

Es fehlen also vor allem bezahlbare Wohnungen in Leverkusen. Von daher hilft der in den vergangenen Jahren deutlich angestiegene Neubau nur bedingt, weil die meisten der neu fertiggestellten Wohnungen eher im oberen Preissegment liegen und viel zu wenig geförderte und preisreduzierte Wohnungen gebaut werden.

Bei einigen Vermietern, besonders den großen überregionalen Firmen, gibt es inzwischen andere Wege, die Mieten weiter zu steigern: Besonders im Altbaubestand wird rigoros „modernisiert“, um losgelöst von der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietsteigerungen durchsetzen zu können. Nach Ansicht des Mietervereins sind viele dieser Modernisierungsmieterhöhungen zu hoch, vor allem weil oft die gesetzlich vorgeschriebenen Abzü-

ge für Instandhaltung nicht richtig berechnet werden. Außerdem haben Mieter, die bereits mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für Mietkosten ausgeben, in vielen Fällen Widerspruchsrechte.

Weiter ungebremst steigt zudem die „zweite Miete“, also die Nebenkosten. Nicht nur die Energiekosten sind hier ein Kostentreiber, in den letzten Jahren sind Versicherungen teils teurer geworden, Lohnkosten für Arbeiten rund ums Haus (z.B. Reinigung, Gartenpflege, Hausmeister) stiegen überdurchschnittlich und bei den öffentlichen Gebühren gehört Leverkusen zu den teuersten Städten in ganz Deutschland.

Immerhin ist dadurch, dass weiterhin ein verlässlicher Mietspiegel besteht, unseriösen oder unwissenden Vermietern, die sich auf untaugliche Daten aus anderen Quellen berufen, zum Beispiel Maklerportale im Internet, gut entgegenzutreten: Vor solchen Daten, wie auch vor der Be-

gründung einer Mieterhöhung mit „Vergleichswohnungen“ hatte bislang der Mietspiegel auch in der Rechtsprechung des zuständigen Amtsgerichts grundsätzlich Vorrang.

Der Mietspiegel gilt nur bei Mieterhöhungen im Bestand. Da in Leverkusen keine „Mietpreisbremse“ mehr besteht, hat er keine unmittelbar zwingende Wirkung bei der Neuvermietung, kann hier aber für Wohnungssuchende durchaus ein Anhaltspunkt sein, ob der vom Vermieter geforderte Preis angemessen ist. Für seine Mitglieder prüft der Mieterverein Leverkusen gern die nun wieder zu erwartenden Mieterhöhungen. Der Mietspiegel gilt zunächst nur für das Stadtgebiet Leverkusen. Für Leichlingen und Burscheid wird erwartet, dass in den nächsten Monaten ebenfalls neue Mietspiegel erscheinen, die sich traditionell mit leichten Änderungen an den Leverkusener Werten orientieren. ■



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