



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 25/28.04.2020

Wohnraummiete: Der frei laufende Hund im Mietrecht

BGH, Beschluss vom 02.01.2020 - VIII ZR 328/19

Nichtamtlicher Leitsatz:

Lässt ein Mieter entgegen der Hausordnung und trotz vorheriger mehrfacher Abmahnung seinen Hund unangeleint auf Gemeinschaftsflächen des Mietanwesens herumlaufen, rechtfertigt dies die außerordentliche und fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Zum Sachverhalt:

Zwei Wohnraummieter hatten gemeinschaftlich zwei Hunde. Diese ließen sie wiederholt auf den Gemeinschaftsflächen des Mietanwesens herumlaufen, ohne sie anzuleinen. Genau das hat die Hausordnung untersagt. Die Mieter hatten diesbezüglich auch mehrere Abmahnungen erhalten, woraufhin der Vermieter nach wiederholter Zuwiderhandlung die außerordentliche und fristlose Kündigung ausgesprochen hat. Die Mieter wollten nun einstweiligen Rechtsschutz im Rahmen eines Nichtzulassungsverfahrens vor dem BGH durchsetzen, der BGH hat diesen Antrag zurückgewiesen, weil die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde keine Aussicht auf Erfolg hat.

Begründung

Der BGH stellt klar, dass das Freilaufenlassen der Hunde auf den Gemeinschaftsflächen entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstellt. Nach BGH ist die Würdigung der Ausgangsgerichte dahingehend, dass darin eine Pflichtverletzung zu sehen ist, die auch eine außerordentliche und fristlose Kündigung rechtfertigt, rechtsfehlerfrei.

Die Beschwerde führenden Mieter haben sich gegen die Kündigung mit dem Argument gewehrt, eine Kündigung käme nur in Betracht, wenn sich andere Mitbewohner tatsächlich durch das Fehlverhalten gestört fühlen und wenn konkrete Beeinträchtigungen, etwa in Form von Verunreinigungen nachgewiesen werden. Das haben die gekündigten Mieter aus der sogenannten Raucher-Exzess-Entscheidung abgeleitet, in der es um eine Störung des Hausfriedens durch den aus der Wohnung in die Gemeinschaftsflächen entweichenden Tabak-Qualm ging und ein Kün-

digungsrecht des Vermieters davon abhängig gemacht wurde, dass der Vermieter tatsächliche Beeinträchtigungen nachweisen kann, ggf. auch dass sich andere Mitbewohner tatsächlich beeinträchtigt fühlen. Im vorliegenden Fall lag es aber anders, weil es ja nicht um eine Störung des Hausfriedens durch Fehlverhalten in der Wohnung mit Wirkung nach außen ging (wobei letzteres natürlich immer nachgewiesen werden muss), sondern um einen Verstoß gegen die Hausordnung, der objektiv gegeben und damit unproblematisch nachweisbar war. Insoweit kommt es ganz offensichtlich auch nicht auf den Grad der Beeinträchtigung der übrigen Mitbewohner an, sondern auf einen objektiven Verstoß gegen die Hausordnung.

Nichts hat der BGH dazu geäußert, ob eine solche Bestimmung zur Anleinplicht in der Hausordnung wirksam ist. Zunächst einmal kam es in dem entschiedenen Fall auch tatsächlich nicht darauf an, ob die Hausordnung in den konkreten Mietvertrag wirksam einbezogen worden ist. Bei dem Verbot, Hunde frei herumlaufen zu lassen, handelt es sich nämlich um eine bloße Ordnungsbestimmung, die in einer Hausordnung, die nicht Bestandteil des Mietvertrags geworden ist, angeordnet werden kann (Ausfluss des Hausrechts des Vermieters). Als solche Ordnungsbestimmung ist die Anleinplicht nach ganz herrschender Meinung zulässig.

Praxishinweis:

Vermieter sollten bei Erlass solcher Ordnungsvorschriften darauf achten, diese den Mietern ausreichend bekannt zu machen (Aushänge, Rundschreiben etc.).

Die jeweilige Hausordnung sollte überarbeitet und daraufhin überprüft werden, ob sie vergleichbare Ordnungsvorschriften zum Schutz der anderen Bewohner vor Belästigungen durch Haustiere enthält. Vermieter sollten im Übrigen bei Bestehen solcher Bestimmungen im Falle von Verstößen Abmahnungen aussprechen, schon im Interesse der übrigen Bewohner, die sich sonst auf nicht abgewehrte Verletzungen der Hausordnung berufen könnten.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--