

Das Thema Tierhaltung ist ein häufiges Anliegen in Mietverhältnissen und wirft Fragen zum Umgang mit verschiedenen Tierarten, Genehmigungspflichten und zum Schutz der Gemeinschaft auf. Die Mietobjekte des Eisenbahner-Bauvereins eG (EBV) zeichnen sich durch eine umfassende Hausordnung und spezielle Regelungen aus, die sowohl die Bedürfnisse der Tierhalter als auch die Interessen der anderen Bewohner berücksichtigen.

Ziel dieser Abhandlung ist es, den Mietern klare Informationen an die Hand zu geben, um die Einhaltung der Vorgaben zu erleichtern und das harmonische Zusammenleben in den Wohnanlagen zu fördern.

1. Überblick zur Tierhaltung in Mietwohnungen des EBV

Im Allgemeinen ist die Tierhaltung in den Wohnobjekten des EBV gestattet, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf das Mietobjekt oder die Wohnqualität der Nachbarn hat. Dabei differenziert der EBV zwischen genehmigungspflichtigen Tieren (insbesondere Hunde und Katzen), der erlaubten Haltung von Kleintieren (wie Vögel, Fische und kleine Nager) und speziellen Fällen (etwa exotische oder gefährliche Tiere). Diese Unterscheidungen basieren auf allgemeinen mietrechtlichen Grundsätzen und Erfahrungen, die der EBV gesammelt hat.

1.1. Rechtsgrundlagen der Tierhaltung

Die gesetzlichen Grundlagen zur Tierhaltung sind im Mietrecht nicht abschließend geregelt, weshalb es auf die vertraglichen Vereinbarungen und die allgemeine Rücksichtnahmepflicht ankommt (§ 535 BGB). Entscheidungen der Gerichte und Hinweise aus Kommentaren zum Mietrecht zeigen, dass die Interessen des Mieters und Vermieters stets gegeneinander abzuwägen sind, wobei das Wohl der Hausgemeinschaft eine wesentliche Rolle spielt. Der EBV hat auf dieser Basis Leitlinien entwickelt, die dem Schutz der Gemeinschaft und der Rücksichtnahme im Haus dienen und gleichzeitig angemessene Bedingungen für Tierhalter schaffen.

2. Genehmigungspflichtige Tierhaltung: Hunde, Katzen und exotische Tiere

Eine Genehmigungspflicht besteht für Tierarten, die potenziell das Zusammenleben beeinträchtigen oder eine Gefahr darstellen könnten. Dies umfasst insbesondere Hunde und Katzen, deren Haltung üblicherweise als genehmigungspflichtig angesehen wird, sowie exotische Tiere, deren Pflege und Haltung besondere Anforderungen mit sich bringen können.

2.1. Erteilung der Genehmigung

Die Genehmigung zur Haltung eines Tieres kann nach individueller Prüfung erteilt werden. Der Antragsteller sollte folgende Informationen bereitstellen:

- **Art und Rasse des Tieres:** Insbesondere bei Hunden spielt die Rasse eine Rolle, da einige Rassen als aggressiv oder gefährlich eingestuft werden. Die Haltung solcher Rassen ist generell nicht erlaubt.
- **Anzahl der Tiere:** Bei einer größeren Anzahl von Tieren kann der Vermieter eine Genehmigung verweigern, da dies als untypisch für eine Wohnung angesehen werden kann.
- **Schutz der Mitbewohner:** Tiere, die durch ihre Größe, Lautstärke oder ihr Verhalten das Wohnen beeinträchtigen könnten, bedürfen einer besonderen Prüfung. Auch allergische Reaktionen der Nachbarn können ein Kriterium sein.
- **Haltungsvoraussetzungen:** Der Vermieter prüft, ob die Wohnung und ihre Ausstattung die notwendige Sicherheit und Lebensqualität für das Tier und die Nachbarn gewährleisten können. Dabei können neben der Größe der Wohnung auch die baulichen Gegebenheiten (z. B. Treppenhäuser, Außenbereiche) eine Rolle spielen.

2.2. Widerruf der Genehmigung

Die Genehmigung zur Tierhaltung kann widerrufen werden, wenn durch das Verhalten des Tieres nachweislich Beeinträchtigungen für andere Mieter oder die Bausubstanz entstehen. Beispiele für widerrufbare Gründe sind:

- **Wiederholte Ruhestörungen:** Insbesondere Hunde, die übermäßiges Bellen zeigen, können ein Grund für den Widerruf sein, wenn sich Nachbarn beschweren und eine Besserung nicht erreicht wird.
- **Verunreinigungen:** Tritt das Tier regelmäßig im Treppenhaus oder auf gemeinschaftlichen Flächen auf und hinterlässt Verunreinigungen, kann die Genehmigung entzogen werden, falls der Halter die Reinigungspflicht nicht erfüllt.
- **Aggressives Verhalten:** Zeigt das Tier aggressives Verhalten gegenüber anderen Bewohnern oder Besuchern, so kann das Mietverhältnis gefährdet sein. Der EBV setzt in solchen Fällen zunächst auf Gespräche, bevor rechtliche Schritte in Erwägung gezogen werden.

2.3. Zusätzliche Auflagen für Hunde und Katzen

Bei der Haltung von Hunden und Katzen werden bestimmte Auflagen verbindlich. Dazu gehören:

- **Leinenpflicht:** In gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Treppenhäusern, Fluren und Grünanlagen müssen Hunde stets an der Leine geführt werden.
- **Reinigungspflicht:** Tierhalter sind verpflichtet, eventuelle Hinterlassenschaften **sofort** zu entfernen.
- **Einhaltung der Ruhezeiten:** In den allgemeinen Ruhezeiten (in der Regel zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie von 13 Uhr bis 15 Uhr) muss dafür gesorgt werden, dass keine Lärmbelästigung durch die Tiere entsteht.

3. Kleintierhaltung: Erlaubte Tierarten und Richtlinien

Kleintiere, die üblicherweise in Käfigen, Aquarien oder Terrarien gehalten werden und keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes darstellen, dürfen ohne vorherige Genehmigung gehalten werden. Zu den erlaubten Kleintieren gehören:

- **Nagetiere** wie Hamster, Meerschweinchen und Kaninchen
- **Fische** in Aquarien mit haushaltsüblicher Größe
- **Vögel** wie Wellensittiche oder Kanarienvögel in artgerechten Käfigen

3.1. Voraussetzungen der Kleintierhaltung

Bei der Haltung von Kleintieren wird erwartet, dass die Tierhalter auf eine ordnungsgemäße Pflege und Hygiene achten. Insbesondere die folgenden Punkte sind dabei von Bedeutung:

- **Begrenzung der Anzahl:** Selbst Kleintiere sollten nur in haushaltsüblicher Anzahl gehalten werden. Eine übermäßige Anzahl kann zu Lärm und Geruchsbelästigungen führen, die das Wohl der Nachbarn beeinträchtigen könnten.
- **Artgerechte Pflege:** Die artgerechte Haltung ist nicht nur im Sinne des Tieres geboten, sondern auch, um hygienischen Problemen vorzubeugen. Terrarien, Aquarien und Käfige sollten regelmäßig gereinigt werden, um Gerüche und Gesundheitsrisiken zu vermeiden.

3.2. Exotische Tiere in Terrarien

Die Haltung von exotischen Tieren wie Schlangen, Echsen oder Spinnen bedarf, auch wenn sie in Terrarien gehalten werden, besonderer Aufmerksamkeit. Ebenso sind – soweit erforderlich – behördliche Auflagen vollumfänglich einzuhalten.

- **Genehmigungspflicht:** Diese Tierarten sind **grundsätzlich genehmigungspflichtig**, da sie bei Nachbarn ein erhöhtes Unbehagen hervorrufen können und spezielle Sicherheitsanforderungen erfüllen müssen.
- **Schutzmaßnahmen:** Das Terrarium muss sicher verschließbar und stabil sein, um ein Entweichen der Tiere zu verhindern.

4. Gemeinsame Interessen: Rücksichtnahme und Kommunikation

Die Hausordnung des EBV setzt auf gegenseitige Rücksichtnahme und den Austausch zwischen den Mietern. Tierhalter und Nicht-Tierhalter sollen sich über ihre jeweiligen Bedürfnisse austauschen und bei Konflikten zunächst das Gespräch suchen, bevor formale Beschwerdewege beschritten werden.

4.1. Schutz der Mieterrechte und Hausfrieden

Die Tierhaltung darf nicht den Hausfrieden beeinträchtigen. Beschwerden über Tierhaltung werden daher vom EBV ernst genommen und zeitnah bearbeitet. Konflikte, die sich durch Gespräche nicht lösen lassen, werden durch Vermittlungstermine geklärt. Ziel ist es, eine Lösung zu finden, die den Hausfrieden wahrt und die berechtigten Interessen beider Seiten berücksichtigt.

4.2. Verhaltenstipps für Tierhalter

Der EBV ermutigt Tierhalter, selbst die Initiative zu ergreifen und im Vorfeld Rücksprache mit den Nachbarn zu halten, wenn ein neues Tier angeschafft wird. Dies fördert das gegenseitige Verständnis und schafft Transparenz über die Haltungsbedingungen. Zudem sollten Tierhalter dafür Sorge tragen, dass alle anfallenden Verunreinigungen direkt beseitigt werden und dass Lärm vermieden wird, insbesondere während der Ruhezeiten.

Die klare Trennung zwischen genehmigungspflichtigen und erlaubten Tieren sowie die Möglichkeit, individuelle Vereinbarungen zu treffen, tragen dazu bei, das harmonische Zusammenleben in den Mietobjekten zu fördern.

Tierhalter, die sich an die geltenden Vorschriften und an die Leitlinien der Rücksichtnahme halten, finden im EBV eine gute Grundlage für ein friedliches und tierfreundliches Mietverhältnis.

Für alle Tierhalter wird empfohlen, sich regelmäßig über eventuelle Änderungen in der Hausordnung oder den Mietbedingungen zu informieren. Dies dient dem Ziel, Konflikte zu vermeiden und das Zusammenleben auf lange Sicht positiv zu gestalten. Der EBV ist bestrebt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Tierrechten und Mietergemeinschaft herzustellen und so das Vertrauen in die Hausgemeinschaft zu stärken.

Vielen Dank.

Eisenbahner-Bauverein eG
Rethelstraße 44
40237 Düsseldorf

Internet: www.eisenbahner-bauverein.de
Telefon: 0211 – 239 566 0