



Urteil: Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters (Tierhaltung)

29.11.2021 Fachinformation

Das Amtsgericht Alsfeld hat mit Urteil vom 18. Dezember 2020 (Az.: 30 C 73/20, ZMR 2021/818 f.) entschieden, dass der Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen ist, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine unzulässige Tierhaltung und damit eine vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts bestehen.

Im zu entscheidenden Fall bestand eine Mietvertragsklausel, wonach die Kleintiere von dem Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind und die übrige Tierhaltung nicht generell verboten ist, sondern unter ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt gestellt wurde. Das Gericht hat die Zulässigkeit dieser Klausel bejaht. Nach § 13 des Mietvertrages bestand bei Vorliegen eines sachlichen Grundes ein Recht für den Vermieter, die Wohnung zu besichtigen. Darüber hinaus hat das Gericht ausgeführt, dass sich dieser Besichtigungsanspruch aus §§ 535, 241 Abs. 2, 242 BGB ergibt, wonach ein Mieter auch ohne besondere vertragliche Absprache verpflichtet ist, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen.

Im zu entscheidenden Fall war dem Vermieter bekannt geworden, dass in der Wohnung Hunde gehalten werden, die nicht genehmigt waren. Von daher bat er um Zutritt zur Wohnung, um dies zu überprüfen und entscheiden zu können, ob die Hundehaltung genehmigt wird oder nicht. Der Vermieter hatte bereits zuvor dazu aufgefordert, die Hunde zu entfernen, da er diese nicht genehmigt habe und nur Kenntnis davon erhalten hatte, dass sich diese in der Wohnung aufhalten. Damit hat er nach Auffassung des Gerichts ausdrücklich zu verstehen gegeben, mit dieser Hundehaltung nicht einverstanden zu sein.

Die Behauptung der Beklagten, der Vermieter habe von den Hunden gewusst und diese über lange Zeit hin geduldet, greift nach Auffassung des Gerichtes nicht durch, da sie gerade aufgefordert wurde, diese Hunde zu entfernen, sodass der Vermieter hier ausdrücklich kundgetan hat, mit der Haltung nicht einverstanden zu sein.

Die Entscheidung, ob die Hundehaltung evtl. zu genehmigen ist, konnte offenbleiben, da dies erst nach Besichtigung des Mietobjektes und der damit verbundenen Kenntniserlangung über alle abwägungsrelevanten Umstände, wie Zustand des Mietobjektes, insbesondere vor dem Hintergrund der Tierhaltung, Größe, Art und Verhalten der Tiere festgestellt werden könnte.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter somit das Recht, die Wohnung zu besichtigen und der Mieter als Beklagter war verpflichtet, diese Hausbesichtigung zu dulden.

Download: Urteil AG Alsfeld aus ZMR 2021

Downloads

12-21_besichtigungs-_und_betretungsrecht_anlage_urteil

190.78 KB

PDF