



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (160)

Das große Krabbeln

Trotz größter Reinlichkeit können unliebsame, tierische Mitbewohner in den eigenen vier Wänden nicht immer verhindert werden. Egal, ob Flöhe, Mäuse oder anderes Getier, sehr häufig muss sich ein Mieter mehr oder weniger mit derartigen unerfreulichen „Begleiterscheinungen“ arrangieren. Bei einer Ungezieferplage ist man jedoch nicht rechtlos gestellt. Schädlinge stellen einen Mietmangel dar, der grundsätzlich nicht hinzunehmen ist. In diesen Fällen kann der Vertragspartner zur Abhilfe aufgefordert werden. Denn grundsätzlich gilt: Krabbeltiere sind Sache des Vermieters.

Der Hausherr ist somit verpflichtet, gegen Wanze, Schabe und Co. vorzugehen. Diese Verpflichtung kann auch nicht einfach im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Hamburg ist eine Klausel, nach der die Ungezieferbekämpfung innerhalb der Wohnung ausschließlich den Mieter betrifft, unwirksam. Auch soll nach Auffassung des Amtsgerichts (AG) Bonn eine formularvertragliche Vereinbarung, nach welcher der Mieter seine Wohnung auf eigene Kosten ungezieferfrei halten muss, unzulässig sein. Ein Recht zur Mietminderung besteht jedoch nicht, wenn das Ungeziefer im Hinblick auf die Lage oder die Beschaffenheit des Mietobjektes typisch ist. So sollen nach einem Urteil des AG Köln beispielsweise Spinnen in einer Parterrewohnung mit Garten keinen Mietmangel darstellen. Ebenso ist nach Meinung des AG Prüm in ländlichen Wohngebieten das Auftreten von Mäusen normal. Ein Mietminderungsrecht entfällt auch, wenn der Mieter selber den Schädlingsbefall verschuldet hat. Dies muss in der Regel der Vermieter beweisen. Kann die Ursache für die tierischen Untermieter nicht aufgeklärt werden, geht dies zu Lasten des Vermieters. Dies gilt selbst, wenn feststeht, dass eine von mehreren Mietparteien den Ungezieferbefall verschuldet haben muss, jedoch unklar bleibt, wer der Verursacher ist.

Ein Recht zur Minderung besteht jedoch nur, wenn es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt. Das Auftauchen einer einzigen „Hausmaus“ hat der städtische Mieter nach einem Urteil des AG Brandenburg als unvermeidliche einmalige „Begleiterscheinung“ des Alltags hinzunehmen. Wenn gelegentlich wenige Ameisen durch das Wohnzimmer wandern, stellt dies nach einem Urteil des AG Köln ebenso keinen erheblichen Mangel dar. Vorliegend hatte ein Mieter regelrechte buchhalterische Qualitäten bewiesen, indem er die Zahl der Insekten fast ein halbes Jahr lang notiert hatte. An einzelnen Tagen fand er zwei an anderen konnte der Betreffende sogar ganze vier Tierchen dingfest machen. Aufgrund dieser „Späherameisen“, welche nach Ansicht

des Mieters nur die Vorhut für eine spätere Besiedlung seiner Wohnung mit anderen Ameisen bildeten, minderte der Besagte die Miete. Doch konnte das Gericht nicht von der kurz bevorstehenden Plage oder gar von einem Mietmangel überzeugt werden. Denn nach richterlicher Auffassung sollen vereinzelt auftretende „Späherameisen“ keinen Mietmangel begründen. Solange keine Besiedlung eingetreten sei, sei der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung – das Urteil weiter – nicht beeinträchtigt. Liegt ein erheblicher Mangel vor, muss es jedoch nicht bei einer Minderung bleiben. Nach einer Entscheidung des AG Bremen soll eine hartnäckige Ungezieferplage sogar zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Gemäß dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt stellte eine Dame kurz nach Abschluss des Mietvertrags fest, dass sie sich ihre neue Bleibe mit Katzenflöhen teilen musste. Das Getier zeichnete sich durch eine außergewöhnliche Robustheit gegenüber „Chemiekeulen“ aus. Selbst der herbeigerufene Kammerjäger konnte die tierischen Untermieter aufgrund „artspezifischer Ausrottungshindernisse“ nicht beseitigen, so dass die Flöhe nicht ins Gras, sondern vielmehr die gepeinigte Mieterin (weiter)bissen. Nachdem die Bewohnerin 80 Flohbisse innerhalb von zwei Monaten gezählt hatte, kündigte diese fristlos und forderte die bereits bezahlte Miete zurück. Ferner sollte der Vermieter die Kosten für die Renovierung und für den Umzug ersetzen. Das Gericht gab der Mieterin recht. Nach den Urteilsgründen sei zwar der Katzenflohbefall der Wohnung ein vom Vermieter unverschuldeter Umstand. Dennoch sei dieser so bedeutsam, dass es der Klägerin nicht zuzumuten gewesen sei, an dem Vertrag festzuhalten. Sie – das Gericht weiter – hätte auch nicht den Erfolg etwaiger weiterer Flohbekämpfungsmaßnahmen abwarten müssen.

Selbiges gilt für Nagetiere, wenn sie in „Rudeln“ auftreten. Befallen (mehrere) Mäuse oder Ratten die Wohnung soll nach einem Urteil des AG Berlin-Tiergarten der Mieter wegen Gesundheitsgefährdung zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. Sofern sich Mäuse in der Küche tummeln und dort ihren Kot in Geschirr und Töpfen hinterlassen, soll dies nach Auffassung des AG Bad Säckingen zudem eine Mietminderung von 10% rechtfertigen.

Obwohl dieser Betrag nicht gerade als üppig zu bezeichnen ist, kann man doch festhalten: Auch Kleinvieh macht Mist!

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de