

DER TAGESSPIEGEL

ERUM CAUSAS
COGNOSCERE

09.06.2012 00:00 Uhr

Immobilien

Die Kammer vor der Wohnungstür

Von Beate Kaufmann

In schweren Fällen können betroffene Mieter die Miete kürzen, der Vermieter kann abmahnen.



Ausnahme von der Regel? Ein Kinderwagen darf im Hausflur abgestellt werden. Allerdings muss genug Platz gelassen werden, damit die Fluchtwege frei bleiben. Foto: dpa - FOTO: DPA-TMN

In manchen Mietshäusern kann man schon im Hausflur viel über seine Bewohner erfahren. Von den Familien stehen die Kinderwagen im Gang, die Sportlichen lüften ihre Joggingschuhe vor der Wohnungstür, und die Pflanzenliebhaber schmücken den Flur mit Blumen. Erlaubt ist das aber in der Regel nicht.

Grundsätzlich gilt: „Der Hausflur ist nicht Bestandteil des Mietverhältnisses“, sagt Claus Deese vom Mieterschutzbund in Recklinghausen. „Daher muss der Eigentümer in den meisten Fällen nicht dulden, dass etwas abgestellt wird.“ Im

Gegenteil: „Der Vermieter hat für die Verkehrssicherungspflicht im Hausflur Sorge zu tragen“, erklärt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz.

„Deshalb kann er in der Hausordnung die Nutzung der Gemeinschaftsflächen, also auch des Hausflures, einschränken.“ Frank Luckhardt, Vorsitzender des Verbands deutscher Hausverwalter, ergänzt: „Flur und Treppenhaus sind Fluchtwege, daher darf prinzipiell eigentlich nichts abgestellt werden.“ Doch keine Regel ohne Ausnahme. So dürfen laut Rechtsprechung Kinderwagen und Rollatoren meistens im Hausflur stehen. „Da sich sowohl kleine Kinder als auch Menschen, die einen Rollator benötigen, in einer hilfsbedürftigen Situation befinden, dulden die Gerichte das Abstellen im Hausflur“, erklärt Deese. „Allerdings nur, wenn der Hausflur groß genug ist und der Fluchtweg nicht behindert wird.“ Dem stimmt auch Jürgens zu: „Ein Durchgang von etwa einem Meter muss gewährleistet sein.“ Zudem sollte das Abstellen von Kinderwagen nur vorübergehend sein. „Wenn das Kind acht Jahre alt ist und die Mutter den Kinderwagen für ein Geschwisterchen aufbewahren möchte, kann sie das nicht im Hausflur tun“, sagt er.

Gar nicht im Hausflur stehen dürfen Fahrräder. „Sie sind ein Transportmittel und gehören in die Wohnung oder in den Keller“, erklärt Deese. „Manche Vermieter haben auch bestimmte Stellflächen dafür vorgesehen, nur in den Hausflur dürfen sie nicht.“ Doch nicht nur Gegenstände im Flur können Ärger heraufbeschwören, sondern auch Gerüche. So stellt manch ein Mieter beim Ausprobieren exotischer Rezepte seine Nachbarn auf eine harte Probe, weiß Jörn-Peter Jürgens. „Die mir bekannten Fälle, in denen das erträgliche Maß überschritten wurde, betrafen das mehrmals wöchentliche Auskochen von Knochen und die Zubereitung von Sauerkraut.“ In einem Fall sei eine Wohnung in eine heimliche asiatische Garküche verwandelt worden. „Da wurde der Wohnraum umfunktioniert für Bringdienste und ein Sushi-Lokal, welches beim Transportieren von Abfällen in den Hinterhof häufig Fischreste verlor.“ In solchen Fällen können andere betroffene Mieter die Miete kürzen, der Vermieter kann abmahnen.

Doch nicht immer ist eine Beschwerde angebracht. Was andere Mieter kochen oder auch wann, können sie selbst entscheiden. Vermieter oder auch Nachbarn müssen das meistens hinnehmen. Denn in einer vielschichtigen Gesellschaft essen, schlafen und arbeiten die Menschen unterschiedlich. Entsprechend viel Toleranz werde auch von den Mietern und Vermietern erwartet, so die Mietrechtsexperten.

Natürlich muss sich alles in bestimmten Grenzen bewegen. Wer nicht nur einen Hund, sondern gleich zehn Hunde in seiner Wohnung hält, der kann wegen einer eventuellen Geruchsbelästigung laut Experten durchaus Ärger bekommen. Wer ab und zu ein paar nasse Schuhe zum Trocknen vor die Wohnungstür stellt, wird sich in der Regel keine Probleme einhandeln. Wer allerdings ganze Schuhschränke in den Hausflur verlagert, schon.

Mieter sollten sich daher an die Regeln halten, die für ihr Haus gelten. „Hält man sich daran nicht, stört man den Hausfrieden“, erklärt Frank Luckhardt. Bei nachhaltiger Störung könne man den entsprechenden Mieter abmahnen und wenn sich nichts ändert, sogar kündigen. Einen Rat geben alle drei Experten: „Verhalten Sie sich tolerant, rücksichtsvoll und versuchen Sie, Probleme gütlich miteinander zu regeln.“

Vor allem in größeren Wohnanlagen und Mietshäusern gibt es normalerweise eine Hausordnung. Sie regelt das Zusammenleben der Mieter untereinander, erklärt der Deutsche Mieterbund in Berlin.

Festgehalten werden dabei oft auch Regeln für die Benutzung der gemeinschaftlichen Flächen wie dem Hausflur. Oft finden sich hier auch konkrete Regeln zum Abstellen von Kinderwagen oder Fahrrädern. Jeder Mieter kann von den anderen Hausbewohnern verlangen, dass sie die Hausordnung einhalten. (dpa)