

Tierhaltung in der Mietwohnung

Viele Mieter möchten ein Tier in ihrer Wohnung halten. Ob dies zulässig ist, ist nicht einfach zu beantworten. Eine allgemeine gesetzliche Regelung gibt es nicht und die Gerichte urteilen sehr unterschiedlich. Maßgeblich für die Tierhaltung ist vor allem, welche Aussage der Mietvertrag trifft.

Wann Tiere in der Wohnung gehalten werden dürfen und ob der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden muss, hängt in erster Linie vom Mietvertrag und von der Tierart ab.

Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung

Hier darf der Mieter übliche Haustiere wie Katzen, Hunde oder Vögel halten.

Aber: Exotische und gefährliche Tiere wie etwa Kampfhunde, Giftschlangen oder Alligatoren zählen nicht zu den gewöhnlichen Haustieren. Hier ist die Genehmigung des Vermieters nötig.

Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung

Enthält der Formularymietvertrag ein generelles Tierhaltungsverbot, so ist dieses unwirksam, weil ein solches uneingeschränktes Verbot aller Haustiere auch Kleintiere wie Kanarienvögel, Zierfische oder Meerschweinchen von der Haltung ausschließen würde (BGH WuM 2008, 23). Die Haltung von Kleintieren zählt aber grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Ist die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Tierhaltung unwirksam, so muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

Bei der Hunde- und Katzenhaltung lässt sich diese Frage nicht so einfach beantworten. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes kann dies nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beurteilt werden (BGH WuM 2008, 23).

Zu den vom BGH aufgeführten Beurteilungskriterien zählen unter anderem die Größe, die Anzahl, die Rasse und das Verhalten der Tiere sowie Größe, Art, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses. Weitere Kriterien sind

die persönlichen Verhältnisse des Halters (wie etwa das Alter) und die berechtigten Interessen der Nachbarn.

Der Mietvertrag enthält keine Regelung zur Tierhaltung

Regelt der Mietvertrag die Tierhaltung nicht, gilt grundsätzlich Folgendes:

Kleintiere sind erlaubt, ungewöhnliche oder gefährliche Tiere bedürfen einer Genehmigung durch den Vermieter.

Ob die Haltung von Hunden oder Katzen vertragsgemäß ist, muss im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten entschieden werden (siehe oben).

Grundsätzlich muss sich die Anzahl der Tiere im Rahmen der Wohnverhältnisse halten. Eine übermäßige Haltung von Tieren kann zur Belästigung der Mitbewohner führen und ist deshalb vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht gedeckt. Unzulässig ist etwa die Haltung von zwei Schäferhunden in einer Ein-Zimmerwohnung (AG Frankfurt/Main, Urt. v. 4.6.1999, WuM 2000, 569).

Auch bei Kleintieren ist die Haltung im Übermaß unzulässig. Gleiches gilt für die Tierzucht in der Wohnung.

Der Mietvertrag verbietet die Haltung von Hunden und Katzen

Eine Mietvertragsklausel, wonach sich der Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“, ist unwirksam - so der BGH (BGH VIII ZR 168/12). Eine derartige Vertragsklausel benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm die Haltung dieser Tiere ausnahmslos verbietet. Es kann sehr wohl zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten. Es ist immer eine Entscheidung im Einzelfall. Die Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Haus müssen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

Generell erlaubt ist die Haltung eines Blindenhundes (BGH WuM 95, 447) oder wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf die Haltung des Tieres angewiesen ist.

Der Mieter darf auch Besuch mit Hunden empfangen. Auch wenn der Mieter für einige Tage ein Tier in Pflege nimmt, liegt keine unzulässige Tierhaltung vor.

Vorsicht: Nach Auffassung einiger Gerichte ist es unzulässig, wenn der Besucher einen Hund in häufigen Abständen regelmäßig mitbringt oder das Tier öfters nachts in der Wohnung bleibt.

Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters

Eine solche Klausel ist nur dann wirksam, wenn sie keine Zustimmungspflicht für Kleintiere einschließt (siehe oben).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, weil sie beispielsweise auch für Kleintiere eine Erlaubnis vorsieht, muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist (siehe oben).

Ist die Klausel wirksam, bedarf die Tierhaltung der Erlaubnis durch den Vermieter.

Mieter-Tipp: Erteilt der Vermieter eine nötige Erlaubnis für die Haltung eines Haustieres in der Wohnung, lassen Sie sich diese unbedingt schriftlich geben!

Widerruf der Zustimmung

Der Vermieter kann nicht ohne triftigen Grund die Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen. Für einen Widerruf müssen erhebliche Beeinträchtigungen des Vermieters oder der Nachbarn vorliegen – etwa das stundenlange schrillen Pfeifen eines Papageis, ständige Lärmstörungen durch Gebell, das wiederholte Verunreinigen des Treppenhauses durch einen Hund oder die berechnete Angst der Nachbarn vor einem Tier. Der Vermieter kann aber die dem Mieter erteilte Einwilligung etwa zur Hundehaltung erst dann widerrufen, wenn die durch den Hund verursachten Störungen nicht auf andere Weise, etwa durch Einschränkungen (Gebote und Verbote) unterbunden werden können.

Nach dem Tod des Tieres muss der Mieter nicht grundsätzlich noch einmal um eine Halteerlaubnis bitten. Der Mieter darf beispielsweise einen Hund in vergleichbarer Größe neu anschaffen. Etwas Anderes gilt aber dann, wenn die Zustimmung des Vermieters auf ein konkretes Tier beschränkt war. In diesem Fall bedarf es einer erneuten Erlaubnis.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 29.01.2015