

Tierhaltung in der Mietwohnung

Immer mehr Mieter möchten eine Katze oder einen Hund in ihrer Wohnung aufnehmen. Ein Haustier gehört vielerorts sozusagen zur Familie. Es gibt aber auch immer wieder Streit zwischen Mietern und Vermietern um die Tierhaltung in der Mietwohnung. Guter Rat ist dann teuer, denn im Gesetz gibt es hierzu keine Regelung.

Ob die Tierhaltung im Einzelfall erlaubt ist oder nicht, hängt in erster Linie vom Mietvertrag ab. Folgende Fälle sind zu unterscheiden:

1. Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung generell

In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere, wie Hunde, Katzen oder Vögel, halten. Nicht dazu zählen jedoch ungewöhnliche Tiere, wie Gift- und Würgeschlangen.

2. Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung generell

Eine Klausel im Mietvertrag, die jegliche Tierhaltung verbietet, ist unwirksam. Kleintiere, wie z.B. Goldhamster, Zwergkaninchen, ein Aquarium mit Fischen oder „geräuscharme“ Ziervögel, sind grundsätzlich erlaubt. Der Bundesgerichtshof hat auch eine Vertragsklausel für unwirksam erklärt, wonach sich der Mieter verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten (BGH VIII ZR 168/12). Eine derartige Vereinbarung benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung generell untersagt, ohne die besondere Interessenslage des Mieters zu berücksichtigen.

3. Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht

Auch hier gilt, Kleintiere, wie bereits unter 2. angeführt, dürfen grundsätzlich gehalten werden.

Bei Hunden und Katzen ist die Antwort nicht ganz so einfach. Ein generelles Verbot ist jedoch unzulässig. Ob ihre Haltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten (BGH VIII ZR 168/12; BGH VIII ZR 329/11; BGH VIII ZR 329/11).

Um Streit mit dem Vermieter oder den Nachbarn zu vermeiden, sollte der Vermieter auf jeden Fall um Erlaubnis gebeten werden, bevor man sich einen Hund oder eine Katze anschafft.

4. Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters

Eine Klausel, wonach jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Der Mietvertrag muss auf jeden Fall berücksichtigen, dass die Haltung von Kleintieren vertragsgemäß ist. Die Klausel wäre auch dann unwirksam, wenn sie zwar einige Kleintiere, aber nicht alle Kleintiere von der Zustimmungspflicht des Vermieters ausnimmt (BGH VIII ZR 340/06).

Die Haltung eines Hundes oder einer Katze darf von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Die Entscheidung liegt jedoch nicht im freien Ermessen des Vermieters (BGH VIII ZR 329/11; BGH VIII ZR 329/11). Er muss eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung treffen. Dabei muss der Vermieter auf überprüfbare Kriterien abstellen.

So darf z.B. der Vermieter die Haltung eines Hundes oder einer Katze nicht willkürlich verbieten, wenn bereits im Haus mehrere Mieter einen Hund oder Katze halten.

Benötigt der Mieter aus therapeutischen Gründen einen Hund oder einen Blindenhund, dann darf er diesen auch in der Mietwohnung halten.

Das Landgericht Hamburg (Urteil vom 30.08.2001- 334 S 26/01) hat auch einem Mieter den Anspruch auf Anschaffung eines kleinen Hundes nach Eintritt in den Ruhestand zugesprochen.

Widerruf der Gestattung zur Tierhaltung

Der Vermieter kann die Gestattung zur Tierhaltung widerrufen, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters oder der übrigen Mieter kommt. Ein wichtiger Grund kann zum Beispiel dann vorliegen, wenn das Tier andere Hausbewohner erheblich belästigt oder gefährdet oder größere Ruhestörungen verursacht. Ist das Tier jedoch friedlich und ruhig, liegt kein Grund vor.

Für ein Verbot reicht es auch nicht aus, wenn der Hund gelegentlich bellt. Anders ist es jedoch, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt, die Katze in fremde Wohnungen eindringt oder der Papagei stundenlang schrille Töne von sich gibt.

Tod des Tieres

Nach dem Tod des Tieres muss der Mieter den Vermieter grundsätzlich nicht noch einmal um Erlaubnis bitten. Der Mieter darf dann z.B. einen Hund in etwa vergleichbarer Größe neu anschaffen. Hat der Vermieter jedoch die Zustimmung zur Tierhaltung auf den Einzelfall beschränkt, ist jedoch eine neue Erlaubnis notwendig.

Rücksichtnahme ist selbstverständlich

Wer ein Haustier in der Mietwohnung hält, sollte natürlich einige Regeln der Rücksichtnahme gegenüber Mitbewohnern einhalten. Herrchen und Frauchen sollten darauf achten, dass Nachbarn oder Besucher durch Hunde oder Katzen nicht gefährdet oder belästigt werden. Bedenken Sie bitte, dass nicht jeder Mitbewohner die gleiche Begeisterung für die vierbeinigen Freunde aufbringt.

Für Schäden, die Haustiere in der Wohnung, im Flur oder im Garten verursachen, haftet selbstverständlich der Tierhalter.