

Info-Blatt

33

20-11-2017

Tierhaltung in der Mietwohnung

Bevor man mit Hund oder Katze in eine Wohnung einzieht oder sich nachträglich ein Tier zulegt, sollte man sich unbedingt vergewissern, ob der Mietvertrag es zulässt und ob der Vermieter gefragt werden muss.

Variante 1: Im Mietvertrag steht nichts über die Tierhaltung (selten!):

Das heißt nicht ohne weiteres, dass alle Arten von Tieren gehalten werden dürfen. So hält das Landgericht Hamburg die Hundehaltung in innerstädtischen Mehrfamilienhäusern für genehmigungsbedürftig. Das soll auch für Reihenhäuser und Doppelhaus-Hälften gelten. Der Bundesgerichtshof sagt, es müsse im Einzelfall unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten entschieden werden (VIII ZR 340/06). Auch gefährliche Tiere wie Giftschlangen und „Kampfhunde“ sind nicht erlaubnisfrei.

Variante 2: Das vertragliche Tierhaltungsverbot ist unwirksam.

Das kommt insbesondere vor, wenn der Mietvertrag jegliche Tierhaltung verbietet. Das ist laut Bundesgerichtshof unwirksam, da die Haltung von Kleintieren (Meerschweinchen, Wellensittiche) nicht per Formulklausel eingeschränkt werden darf. Unwirksam ist auch eine Klausel, die nur bestimmte Arten von Kleintieren zulässt (BGH, VIII ZR 340/06). Die Folge: Kleintiere dürfen ohne Genehmigung gehalten werden. Das gilt jedoch nicht für Hund und Katze, siehe **Variante 1**.

Variante 3: Die Haltung größerer Haustiere wie Hunde oder Katzen ist untersagt.

Steht im Mietvertrag, dass der Mieter grundsätzlich keine Hunde oder Katzen halten darf, ist diese Klausel unwirksam. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet (BGH VIII ZR 168/12).

Variante 4: Die Haltung größerer Haustiere ist vom Einverständnis des Vermieters abhängig.

Macht der Mietvertrag die Haltung größerer Tiere von der Zustimmung des Vermieters abhängig, ist der Vermieter zu fragen. Allerdings muss der Vermieter einverstanden sein, wenn Ihr Interesse an der Hundehaltung sein Interesse überwiegt.

Nun gibt es aber – wie so oft im Leben und in der Juristerei – immer auch **Sonderfälle und Ausnahmen**. So kann es sein, dass der Vermieter trotz anderslautender Klausel mit der Hunde- oder Katzenhaltung einverstanden sein **muss**:

- Die Haltung eines Blindenhundes muss genehmigt werden, auch bei wirksamem Hundeverbot im Mietvertrag.
- Die Verweigerung der Erlaubnis kann treuwidrig sein, wenn schon mehrere andere Tiere im Haus / in der Wohnanlage mit Wissen des Vermieters gehalten werden. Aber Vorsicht: Es genügt nicht, dass nur der Hausmeister Kenntnis von den Tieren hat. Und: sind nur sehr wenige (ein bis zwei) Tiere vorhanden, kann der Vermieter sagen: „Mehr dulde ich nicht“.
- Ein Verbot scheidet auch aus, wenn Sie selbst seit Jahren mit Wissen des Vermieters Hund oder Katze halten.
- Ob die Hundehaltung auf einem Einfamilienhaus-Grundstück ohne weiteres erlaubt ist, ist noch nicht gerichtlich geklärt. Der Vermieter wird aber triftige Gründe vorweisen müssen, wenn er seine Zustimmung verweigert.

Und nun noch ein paar wichtige Tipps:

- Erteilt der Vermieter eine Erlaubnis zur Tierhaltung, so lassen Sie sich das unbedingt schriftlich geben!
- Wenn ein Tier nachweislich stört bzw. Mitbewohner belästigt oder gar bedroht, kann eine (auch stillschweigend erteilte) Erlaubnis widerrufen werden.
- Eine Erlaubnis zur Haltung eines bestimmten Tiers bis zu seinem Ableben ist zulässig. Danach darf kein neues Tier ohne Zustimmung des Vermieters angeschafft werden. Er muss aber unter Umständen einverstanden sein, wenn es bisher keine Probleme mit der Tierhaltung gab.
- Ein Tierhaltungsverbot besagt nicht, dass Ihre Besucher ihren Hund draußen lassen müssen. Auch wenn Sie für einige Tage ein Tier in Pflege nehmen, liegt keine unzulässige Tierhaltung vor.

Wie man sieht, gibt es eine Vielzahl von juristischen Feinheiten, die zu beachten sind. Deshalb sollten Sie, wenn der Vermieter sich mit Tierhaltung nicht ohne weiteres einverstanden erklärt, unbedingt den Rat des MIETERVEREIN einholen, bevor Sie sich ein Tier zulegen.