

Tierhaltung in der Wohnung

Immer mehr Mieter wollen einen Hund oder eine Katze in Ihrer Wohnung aufnehmen. Sie fragen dann oft, ob sie das dürfen oder ob sie vorher den Vermieter um Erlaubnis bitten müssen. Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten, denn im Gesetz steht nichts darüber. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an.

Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung

In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen oder Vögel halten. Ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen zählen aber nicht dazu (AG Charlottenburg GE 88, 1051).

Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht

Enthält der Mietvertrag keine (oder eine unwirksame) Regelung, kommt es darauf an, ob die vom Mieter konkret geplante Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht.

Bei Kleintieren wie Hamster, Schildkröten, Zierfische, Ziervögel usw. besteht Einigkeit, sie dürfen gehalten werden; das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Für das AG München (WuM 2005, 649) zählt auch ein Minischwein zu den Kleintieren; das AG Hanau (WuM 2002, 91) rechnet auch Chinchillas dazu, dass LG Düsseldorf (WuM 93, 604) einen Yorkshire-Terrier. Nach einer Entscheidung des AG Bückeburg (NZM 2000, 238) ist auch für ungefährliche Schlangen in einem Terrarium keine Genehmigung des Vermieters erforderlich; anders bei zahlreichen Gift- bzw. Würgeschlangen in einer Eigentumswohnung (OLG Frankfurt, LG Bochum NJW-RR 99, 1430). Stellt sich allerdings heraus, dass von dem Kleintier Gefährdung oder erhebliche Belästigung der Mitbewohner ausgehen, kann der Vermieter die Haltung untersagen (AG München WuM 2005, 649).

Bei Hunden und Katzen ist die Antwort nicht so einfach. Ob ihre Haltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten. Zu den vom BGH (WuM 2008, 23) ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung des Vermieters sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

Bei älterer Rechtsprechung ist Vorsicht geboten, weil die Einzelfallprüfung in der Regel nicht so umfassend durchgeführt wurde, wie es der BGH fordert. Wichtige Argumente kann sie dennoch bieten.

So haben Gerichte in der Vergangenheit entschieden:

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, das Halten eines Bullterriers (LG Krefeld WuM 96, 533) oder eines Rottweilers (AG Bergisch Gladbach WuM 91, 341) zu gestatten.

Bei einem Einfamilienhaus ist Hundehaltung vertragsgemäß (LG Hildesheim WuM 89, 9), nicht aber in einem Mehrfamilienhaus (LG Karlsruhe NZM 2002, 246).

Halten mehrere Familien im Haus Hund oder Katze, darf der Vermieter nicht willkürlich nur einem von ihnen die Tierhaltung verbieten (LG Berlin WuM 87, 213; LG Hamburg WuM 82, 254).

Katzen müssen so gehalten werden, dass sie nicht Balkon oder Terrasse vom Nachbarn verschmutzen (LG Bonn NJW-RR 2010, 310).

Benötigt der Mieter einen Blindenhund, darf er ihn auch in einer Mietwohnung halten (AG Hamburg-Blankenese WuM 85, 256). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf einen Hund (LG Hamburg WuM 97, 674) oder auf eine Katze (AG Bonn WuM 94, 323) angewiesen ist.

Der Mieter in einem einsam gelegenen Haus darf einen Wachhund halten (AG Neustrelitz WuM 95, 535). Dieser darf aber nicht dort auf dem Grundstück frei herumlaufen, wo auch andere Bewohner Zutritt haben (OLG Köln WuM 88, 123).

Sich nach Abschluss des Berufslebens einen kleinen Hund anzuschaffen, ist nachvollziehbar und kann zu einem Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung auch in einem Mehrparteienhaus führen (LG Hamburg WuM 2002, 666).

Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung

Steht im Mietvertrag, dass der Mieter keine Hunde oder Katzen halten darf, gilt das auch. Der Mieter kann später nicht einwenden, er würde durch das Verbot in seinem Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit verletzt (BVerfG WuM 81, 77). Auf Verlangen des Vermieters muss er daher das Tier wieder abgeben. Nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. Blindenhund) kann ein solches Verbot unwirksam sein (BGH WuM 95, 447; BayObLG NJW-RR 2002, 226).

Enthält der Mietvertrag aber das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Klausel unwirksam, weil dann auch Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische verboten wären (BGH WuM 2008, 23; WuM 93, 109). Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters

Eine Klausel, nach der 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 ist daher unwirksam, wenn sie zwar einige, aber nicht alle Kleintiere von der Zustimmungspflicht des Vermieters ausnimmt (BGH WuM 2008, 23).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, muss wie bei einer fehlenden Regelung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

Macht der Mietvertrag nur die Hundehaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig, steht es im freien Ermessen des Vermieters, ob er die Abschaffung eines ohne Zustimmung gehaltenen Hundes verlangt (LG Köln ZMR 2010, 533).

Widerruf der Zustimmung

Kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters oder der übrigen Mieter, kann der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen (LG Hamburg WuM 2002, 666, AG München WuM 2005, 649). Die Angst vor einem Bullterrier (LG Nürnberg Fürth WuM 91, 93) oder Dobermann (LG Hamburg WuM 99, 453) ist ein triftiger Grund.

Ein triftiger Grund liegt nicht schon dann vor, wenn der Hund gelegentlich bellt. In einem größeren Mietshaus mit einer Vielzahl von Mietparteien und bei 3 bis 4 genehmigten Hundehaltungen sowie einer größeren Zahl von Kleintierhaltungen gehört es zur hausüblichen Geräuschkulisse, wenn tagsüber hin und wieder Hundegebell oder Vogelgezwitscher aus einer Wohnung kommt (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94; AG Frankfurt WuM 78, 127). Der Vermieter ist aber zum Widerruf berechtigt, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt und in fremde Wohnungen eindringt (AG Hamburg-Altona WuM 89, 624). Auch das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis muss nicht hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 90, 122). Werden Kakadus in einer Voliere im Garten gehalten, können Nachbarn bei Lärmbelästigung eine Begrenzung des Aufenthalts im Freien auf eine Stunde täglich verlangen (LG Zwickau WuM 2001, 556).