

MIETRECHT

Haustierhaltung in der Mietwohnung

RAin Claudia Theesfeld

Viele Mieter wollen Haustiere in der von ihnen gemieteten Wohnung halten. Diese sind aber – unter mietrechtlichen Aspekten – nicht ganz unproblematische Mitbewohner. Das Gesetz sieht dafür keine Regelungen vor. Die meisten Standardmietverträge enthalten gesonderte Klauseln zur Tierhaltung. Der Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, welche mietvertraglichen Regelungen in diesem Zusammenhang rechtlich erlaubt sind.

1. Generelles Verbot im Mietvertrag

Aus der – oft leider nicht ganz unbegründeten – Angst vor Schäden am Mietobjekt und Beschwerden von Nachbarn wehren sich viele Vermieter dagegen, die Haustierhaltung zu erlauben.

a) Unwirksamkeit einer Vertragsklausel

Eine Klausel, wonach die Tierhaltung von vorneherein ausgeschlossen ist, ist wegen Verstoß gegen § 307 BGB allerdings unwirksam, sofern es sich um einen Standardmietvertrag handelt. Der BGH hat diese häufig verwendete Vertragsklausel zur Tierhaltung in Mietwohnungen in 2007 gekippt¹ und erklärte die Bestimmung, die „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen“ von der Zustimmung des Vermieters abhängig machte, für unwirksam. Im Falle der Unwirksamkeit der Klausel kann sich der Vermieter darauf also nicht berufen. Das bedeutet jedoch nicht, dass der Mieter nach seinem Belieben Tiere im Mietobjekt halten kann. Als Grenze ist immer der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjektes heranzuziehen. Ein umfassender Ausschluss ist daher nur durch einen individuell ausgehandelten Vertrag möglich.

Hinweis: Beim Standardmietvertrag ist also zu unterscheiden: Wird – konkret – die Haltung von Hunden oder Katzen untersagt, ist die Regelung wirksam; wird ein generelles Verbot der Tierhaltung ausgesprochen, ist die Regelung unwirksam. Bei einer unwirksamen Klausel muss der Vermieter konkrete Störungen durch die Hunde- oder Katzenhaltung nachweisen.

▷ Die Autorin ist Rechtsanwältin in Aurich.

1 BGH, Urt. v. 14.11.2007 – VIII ZR 340/06, MDR 2008, 134; Hoffmann, MietRB 2008, 149.

2 BGH, Urt. v. 20.1.1993 – VIII ZR 10/92, MDR 1993, 339 = WM 1993, 109.

3 AG Köln, Urt. v. 7.10.1983 – 205 C 130/83, WM 1984, 78.

4 AG Hanau – 90 C 1264/99-90.

5 LG Zwickau, Urt. v. 1.6.2001 – 6 S 388/00.

6 LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 13.6.1995 – 13 S 9530/94, DWW 1996, 50.

7 LG Itzehoe, Urt. v. 4.3.2005 – 1 S 257/04.

8 LG Darmstadt – 21 S 144/01.

9 A.A. AG Kerpen, Urt. v. 30.6.2009 – 22 C 412/08: Sieht ein Formlarmietvertrag vor, dass die Haltung eines Hundes nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig ist, die nur für den Einzelfall erteilt wird, kann der Vermieter die Abschaffung eines ohne Einwilligung angeschafften Hundes auch dann ohne nähere Begründung verlangen, wenn vor ihm anderen Mietern die Haltung von Hunden erlaubt wurde.

10 So AG Frankfurt, Urt. v. 4.6.1999 – 33 C 4476/98-67, WuM 2000, 569.

11 So AG Charlottenburg GE 1988, 1051; werden weder Gift- noch Würgeschlangen gehalten, so ist regelmäßig die Haltung von Schlangen nicht zu beanstanden, vgl. AG Bayreuth, Urt. v. 2.6.2000 – 4 C 62/00, ZMR 2000, 765.

b) Unwirksamkeit bei Kleintieren

Kleintiere im Käfig sind generell nicht zu verbieten und dürfen ohne Genehmigung gehalten werden. Darunter fallen: Goldhamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Aquarienfische und Wellensittiche.²

Der „Kleintier-Definition“ nahm sich auch das AG Köln an. Auch Elstern und Leguane, entschied es, seien Kleintiere und deren Käfighaltung deshalb erlaubt.³ Gleiches gelte für Chinchillas, urteilte das AG Hanau. Da von ihnen keine Geruchs- oder Lärmbelästigung ausgehen, seien bis zu 5 Stück pro Wohnung erlaubt.⁴

Eine Ausnahme bilden Papageien: Diese Vogelart darf in der Regel nur mit Zustimmung des Vermieters in der Wohnung gehalten werden. Ihr durchdringendes Kreischen kann nämlich schnell zu Problemen mit den Nachbarn wegen Lärmbelästigung führen. Vor allem, wenn die Vögel regelmäßig auf die Terrasse oder den Balkon gestellt werden. So entschied das LG Zwickau, dass eine Voliere nur maximal eine Stunde lang am Tag nach draußen gestellt werden darf.⁵ Das LG Nürnberg-Fürth erlaubt dies nur vormittags von 9 bis 12 Uhr und nachmittags von 13 bis 16 Uhr; in der übrigen Zeit überwiege das Ruhebedürfnis der Nachbarn und die Tiere müssen in der Wohnung verbleiben.⁶ Lärm von gleich vier Papageien trieb die übrigen Hausbewohner zur Verzweiflung – das Urteil vom LG Itzehoe: Dies müssen die Nachbarn nicht hinnehmen.⁷ Das LG Darmstadt entschied, dass eine wesentliche Beeinträchtigung durch Papageienlärm auch dann vorliegen kann, wenn übliche Dezibel-Grenzwerte nicht überschritten werden. Bevor allerdings eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, müssen einzelne Papageienrufe durchschnittlich zwei- bis dreimal pro Tag bis zu jeweils fünf Minuten hingenommen werden.⁸

2. Mietvertrag verlangt Zustimmung des Vermieters

Zwar hängt die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters ab, dieser darf aber nicht willkürlich seine Zustimmung versagen. Er muss gewichtige Gründe für die Versagung der Zustimmung nennen können. Halten z.B. bereits andere Mieter Hunde oder Katzen, wäre ein Verbot rechtsmissbräuchlich.⁹

3. Mietvertrag enthält Erlaubnis

Erlaubt der Vertrag dem Mieter die Tierhaltung, erstreckt sich diese Genehmigung auf alle üblichen Haustiere wie Hunde, Katzen, Käfigvögel oder die üblichen kleinen Tiere wie Hamster, Kaninchen und Meerschweinchen. Allerdings gibt es Grenzen, wenn die Wohnverhältnisse mit der Tierhaltung nicht mehr zusammenpassen. Bei einem 1-Zimmer-Appartement kann es bereits problematisch werden, wenn der Mieter zwei Schäferhunde halten will.¹⁰ Zwar können Hunde und Katzen, ohne dass der Vermieter zustimmen muss, gehalten werden, aber nicht in übermäßiger Anzahl. Die vertragliche Erlaubnis zur Tierhaltung erstreckt sich auch nicht auf Kampfhunde oder ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen.¹¹

Mietrecht

4. Mietvertrag enthält keine Bestimmung

Das bedeutet nicht ohne weiteres, dass alle Arten von Tieren gehalten werden dürfen. Die Haltung von Kleintieren gehört aber immer zum sog. vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Bei der Haltung von Reptilien ist darauf abzustellen, wie diese erfolgt. Werden die Tiere in einem Terrarium gehalten, ist die Haltung genau wie bei den Zierfischen im Aquarium erlaubt. Dabei gilt, dass nicht ganze Teile der Wohnung (z.B. auch nicht der Balkon) zum Terrarium umfunktioniert werden dürfen.

Hinweis: Hunde und Katzen sind keine Kleintiere¹² und bedürfen für die Haltung in der Mietwohnung der Zustimmung des Vermieters, entweder generell im Mietvertrag oder als gesonderte Erklärung. Sofern laut Mietvertrag die Haltung von Hunden oder Katzen nicht erlaubt ist, sollte sich der Mieter in jedem Fall daran halten. Nur die Haltung von Kleintieren ist möglich und kann im Mietvertrag auch nicht wirksam untersagt werden.

5. Wann darf der Vermieter die Zustimmung verweigern?

Der Vermieter darf die Klausel und das damit verbundene „Zustimmungsrecht“ nicht dazu missbrauchen, jegliche Tierhaltung zu untersagen. Bei der Erteilung oder Ablehnung einer Genehmigung muss die entsprechende Ermessensausübung des Vermieters von vernünftigen Gründen getragen sein. Diese können z.B. darin liegen, dass von einer konkreten Tierart besondere Gefahren ausgehen oder objektive Störungen Dritter durch Geruchs- oder Geräuschbelästigung. Soweit diese Punkte nicht vorliegen und der Vermieter auch nicht eine übermäßige Abnutzung seiner Wohnung durch die Tierhaltung zu befürchten hat, besteht ein Anspruch des Mieters auf Genehmigung der Tierhaltung. Dennoch gilt der Grundsatz, dass der Vermieter bei der Erteilung einer Erlaubnis weitgehend frei nach seinem Ermessen entscheiden kann.¹³

Hinweis: Ist in einem Mietvertrag die Tierhaltung mit einer Genehmigung des Vermieters verbunden, dann muss der Vermieter die Genehmigung oder Versagung sorgfältig prüfen. Die Vermieterentscheidung muss für das Gericht nachprüfbar und von vernünftigen Gründen getragen sein. Dies gilt nicht nur für Haustiere wie Hund oder Katze, sondern z.B. auch für eine Schlangenhaltung durch den Mieter.¹⁴

6. Sonderfälle/Ausnahmen

In Ausnahmefällen muss der Vermieter trotz anderslautender Klausel im Mietvertrag mit der Hunde- oder Katzenhaltung einverstanden sein. Die Haltung eines Blindenhundes muss z.B. genehmigt werden, auch bei wirksamem Hundeverbot im Mietvertrag.¹⁵

Ein Verbot scheidet auch aus, wenn Mieter seit Jahren mit Wissen des Vermieters Hund oder Katze halten. Wird ein Hund längere Zeit stillschweigend vom Vermieter geduldet so wird das als Zustimmung gewertet.¹⁶ Nach gängiger Rechtsprechung kann der Vermieter, der längere Zeit die Anwesenheit eines Tieres geduldet hat, dessen Abschaffung nicht mehr verlangen.¹⁷

7. Rechtsfolgen bei unerlaubter Tierhaltung

Dem Mieter, der ohne Vermietererlaubnis ein Haustier hält, kann grundsätzlich nur allein deswegen nicht ge-

kündigt werden. Fordert allerdings der Vermieter den Mieter auf, das Tier abzuschaffen und hat er dafür gewichtige Gründe, dann muss der Mieter dieser Aufforderung Folge leisten. Tut der Mieter das nicht, besteht dennoch kein Recht zur Kündigung. Nach einer Entscheidung des LG München I muss der Vermieter auf Unterlassung – d.h. Beseitigung des Tieres – klagen und kann nicht kündigen.¹⁸ Etwas anderes gilt nur, wenn das Tier erheblich stört oder für Mitbewohner erheblich gefährlich ist. Dann kommt unter Umständen auch eine Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 I BGB oder nach § 573 II Nr. 1 BGB in Frage.¹⁹

Hinweis: Ist die Tierhaltung ohne Erlaubnis des Vermieters erfolgt, steht diesem ein Unterlassungsanspruch nach § 541 BGB zu. Dieser Anspruch kann in Ausnahmefällen unbegründet sein (z.B. wenn anderen Mietern die Erlaubnis erteilt wurde oder wenn der Vermieter die Tierhaltung längere Zeit anstandslos hingenommen hat). Setzt der Mieter die Tierhaltung allerdings entgegen einer titulierten Unterlassungsverpflichtung fort, so wird regelmäßig ein Kündigungsgrund vorliegen.

8. Widerruf der Erlaubniserteilung

Wenn ein Tier nachweislich stört bzw. Mitbewohner belästigt oder sogar bedroht, kann eine – auch stillschweigend erteilte – Erlaubnis widerrufen werden. Dies gilt auch für Störungen, mit denen bei Erlaubniserteilung nicht gerechnet werden musste (z.B. wenn sich herausstellt, dass eine Katze nachweislich allergische Reaktionen bei anderen Hausbewohnern auslöst oder ein Hund ständig bellt²⁰).

Hinweis: Die einmal erteilte Tierhaltungsgenehmigung hat keinen Ewigkeitscharakter. Sie lässt sich durch den Vermieter jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen.²¹

12 Das LG Kassel entschied, Yorkshire-Terrier seien der Kleintierhaltung zuzurechnen, LG Kassel, Urt. v. 30.1.1997 – 1 S 503/96, WuM 1997, 560.

13 Z.B. LG Karlsruhe, Beschl. v. 4.2.2002 – 5 S 121/01.

14 AG Bückeberg, Urt. v. 12.10.1999 – 73 C 353/99, NZM 2000, 238.

15 AG Hamburg-Blankenese WuM 1985, 256; AG Münster WuM 1992, 116.

16 LG Essen, Urt. v. 21.12.1990 – 1 S 479/90, WM 1986, 117; LG Stuttgart, Urt. v. 19.11.1987 – 16 S 183/87, WM 1988, 121.

17 Auch wenn ein Vermieter nicht die nach dem Mietvertrag vorgesehene Einwilligung erteilt hat, kann er von einem Mieter, der seit fünf Jahren unbeanstandet zwei Katzen in seiner Wohnung hält, nicht die Entfernung der Tiere verlangen, es sei denn, er oder die Mitmieter würden in unzumutbarer Weise durch die Tierhaltung belästigt, AG Aachen, Urt. v. 13.3.1992 – 81 C 459/91, ZMR 1992, 454; AG Hamburg, Urt. v. 6.3.1991 – 40b C 1736/90; AG Düsseldorf, Urt. v. 15.7.1987 – 29 C 36/87.

18 LG München I, Urt. v. 27.1.1999 – 14 S 136/98, WM 1999, 221.

19 LG Berlin, Urt. v. 6.5.2005 – 64 S 503/04, GE 1995 621. Eine fristlose Kündigung kann in Betracht kommen, wenn der vom Mieter ohne Erlaubnis gehaltene Hund einen anderen Mieter beißt und der Mieter den Hund, trotz Abmahnung mit Fristsetzung, nicht abschafft. Die Haltung eines friedlichen Tieres, das den Hausfrieden über Jahre hinweg nicht störte, berechtigt den Vermieter in der Regel nicht zur fristlosen Kündigung. Das gilt selbst für einen Kampfhund, der trotz Aufforderung nicht abgeschafft wurde, LG Berlin, Urt. v. 6.5.2005 – 64 S 503/04, GE 2005, 871.

20 Der Vermieter kann die vertraglich vorbehaltene Erlaubnis zur Tierhaltung widerrufen und weitere Tierhaltung untersagen, wenn bereits ein vom Mieter gehaltener Hund nicht unerhebliche Schäden im Mietobjekt verursacht hat, vgl. AG Steinfurt, Urt. v. 3.1.1991 – 4 C 544/90.

21 LG Hamburg, Urt. v. 4.3.1999 – 333 S 151/98, WM 1999, 453; AG Potsdam, Urt. v. 2.5.1996 – 26 C 38/96, PuR 1996, 512; AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 23.10.1990 – 716c C 114/90, WM 1991, 94.