

Haustierhaltung in der Mietwohnung

Regelmäßig beschäftigen sich sowohl Mieter als auch Vermieter mit der Frage der Haustierhaltung. Die Frage der jeweiligen Rechte und Pflichten bietet häufig Anlass zu Streit.

Die Haltung von Haustieren in einer Mietwohnung ist gesetzlich nicht geregelt. Maßgebend ist deshalb in erster Linie, was zwischen Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbart worden ist. Es sind folgende Möglichkeiten denkbar: Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung, der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung, im Mietvertrag steht nichts über Tierhaltung oder die Tierhaltung bedarf nach dem Mietvertrag der Zustimmung des Vermieters.

Ist die Haustierhaltung generell nach dem Mietvertrag erlaubt, stellt sich die Frage welche Haustiere der Mieter halten darf. Auf jeden Fall dürfen dann übliche Haustiere wie Hunde, Katzen oder Vögel gehalten werden. Ungewöhnliche Tiere aber wie beispielsweise eine Würmgeschlange darf nicht in der Mietwohnung gehalten werden. Die grundsätzliche Befugnis des Mieters, ein Tier in seiner Wohnung zu halten, hat ihre Schranken nämlich in der Obhutspflicht und in der Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens. Die Obhutspflicht erstreckt sich u.a. darauf, Gefahren und Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen, zu vermeiden. Die Würmgeschlange z.B. kann eine solche Gefahr darstellen. Bei Kampfhunden beispielsweise ist mit Beißangriffen zu rechnen. Dieser Umstand stellt eine Gefahr dar, die vom Vermieter nicht hingenommen werden muss. Der Vermieter kann deshalb nach Ansicht des Amtsgerichts Frankfurt vom Mieter sogar die Entfernung des Hundes bzw. der Schlange verlangen.

Enthält der Mietvertrag keine Regelungen über die Haltung von Haustieren in der Wohnung, so dürfen auf jeden Fall solche Kleintiere gehalten werden, von denen weder Störungen noch Schädigungen ausgehen. Dazu gehören sicherlich Hamster, Ziervögel, Fische, Zwergkaninchen oder Meerschweinchen. Die Haltung solcher Kleintiere gehört zum sogenannten „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietwohnung. Darüber ob die Haltung von Hunden oder Katzen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt sind sich die Gerichte uneinig. Nach der einen Ansicht gehört die Haltung eines Hundes oder einer Katze heute zur allgemeinen Lebensführung und damit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, solange durch die Tierhaltung keine Belästigungen eintreten. Nach anderer Ansicht gehört jedoch die Katzen- und Hundehaltung, in städtischen Wohngebieten oder in einem Mehrfamilienhaus jedenfalls, nicht zum normalen Mietgebrauch. Deshalb sollte unbedingt dem Hinweis gefolgt werden, zur Sicherheit den Vermieter vor der Anschaffung eines solchen Tieres zu fragen.

Das generelle Verbot der Tierhaltung im Mietvertrag in einer Mietwohnung ist im übrigen allein schon deshalb unwirksam, weil dann auch die Haltung von Kleintieren wie Ziervögel, Meerschweinchen, Hamster oder Zwergkaninchen verboten wären. Das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung kann daher rechtlich keinen Bestand haben. Ist jedoch lediglich die Haltung eines Hundes oder einer Katze in der Wohnung verboten, so muss sich der Mieter an dieses Verbot halten, schließlich hat er den Mietvertrag akzeptiert. Er kann deshalb nicht mehr einwenden, in seinem Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit verletzt zu werden. Eine Ausnahme würde

jedoch beispielsweise im Falle der Notwendigkeit eines Blindenhundes gegeben sein.

Ist nach dem Mietvertrag bspw. die Hundehaltung nicht erlaubt und hat sich der Mieter dennoch einen Hund angeschafft, so kann der Vermieter die Entfernung des Tieres auch dann verlangen wenn es bisher zu keinen Störungen oder Belästigungen der Mitmieter gekommen ist. Sein Recht auf Entfernung kann der Vermieter eventuell aber dadurch verwirkt haben, dass er die Tierhaltung längere Zeit wissenschaftlich geduldet hat.

Verbietet der Mietvertrag Hunde- und Katzenhaltung in der Wohnung, so darf der Mieter grundsätzlich zumindest dennoch Besucher mit Tieren empfangen, soweit von diesen nicht ausnahmsweise ganz konkrete Gefahren oder Störungen ausgehen.

Hat sich der Vermieter für jede Haustierhaltung seine Genehmigung vorbehalten, so steht die Erteilung der Zustimmung in dessen Ermessen. Er muss dann jedoch den jeweiligen Einzelfall entscheiden und darf nicht willkürlich handeln. Der Mieter darf deshalb davon ausgehen, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilt, soweit nicht sachliche Gründe vorliegen, die die Verweigerung der Zustimmung rechtfertigen. So kann nach Ansicht der Rechtsprechung der Vermieter z.B. die Haltung eines Rottweilers in einem Ein-Zimmer Apartment verweigern.

Gibt es beispielsweise im Haus bereits mehrere Hundebesitzer, so muß auch der Hund des weiteren Mieters erlaubt werden, es sei denn, sachliche Gründe, rechtfertigen eine Verweigerung (z.B. Kampfhund).

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Vermieter seine Zustimmung auch dadurch ausdrückt, dass er längere Zeit ein Haustier stillschweigend geduldet hat. In diesem Fall kann er seine stillschweigende Zustimmung nicht ohne Grund zurücknehmen. Er muss berücksichtigen, daß der Mieter das Tier inzwischen liebgewonnen hat.

Selbst wenn im Mietvertrag die Möglichkeit eines Widerrufs ausdrücklich vorgesehen ist, ist der Widerruf nur dann rechtmäßig, wenn der Vermieter triftige Gründe hat, seine Zustimmung zur Haustierhaltung zu widerrufen. Das gelegentlich bellen eines Hundes, stellt keinen solcher Grund dar. Verunreinigt der Hund aber wiederholt das Treppenhaus, so könnte ein Widerruf gerechtfertigt sein.

Hält der Mieter unerlaubt Haustiere, so muß der Vermieter auf Unterlassung klagen. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist im allgemeinen nicht möglich. Ausnahmsweise kann eine Kündigung dann in Betracht kommen, wenn das Tier erheblich stört oder gefährlich ist, und der Mieter nichts dagegen tut, obwohl er dazu aufgefordert wurde. Die Haltung von Kampfhunden in einer Mietwohnung stellt jedoch eine solche besondere Gefährdung dar. Neben diesem erheblichen vertragswidrigen Gebrauch ist jedoch weitere Voraussetzung für die außerordentliche Kündigung, dass der Vermieter den Mieter abgemahnt hat und der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

In jedem Fall bietet es sich an im Einzelfall fachmännischen Rat bei einem Anwalt oder einem entsprechenden Verband einzuziehen.

Der Verfasser dieses Artikels Rechtsanwalt Christian F. Jaensch ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte, Bad Homburg, Ober Eschbach


Fabricschne
KRANZ
 Alt-Nieder-Eschbach 23
 Telefon: 06172 41977

ANZEIGENANNAHME:

Telefon (069) 5 07 30 49
 Telefax (069) 5 07 30 16


HORMANN
 Tore-Türen-Zäune-Fenster
 Beratung, Aufmaß, Montage
 Gebr. E. u. H. Oechsler
 80437 Frankfurt/M. (Nieder-Eschbach)
 Berner Str. 75 - Telefon (069) 5 07 10 66
 Telefax (069) 5 07 66 19

DIEROLF RECHTSANWÄLTE

Axel Dierolf

Rechtsanwalt

Christian F. Jaensch

Rechtsanwalt

Ober Eschbacher Strasse 91
 61352 Bad Homburg

Postfach 1327
 61263 Bad Homburg

Tel: 06172 - 1713 - 0
 Fax: 06172 - 1713 - 13

eMail: Kanzlei@Dierolf.org
 www.Dierolf.org