

Tiere in der Mietwohnung

Düsseldorf, 11.07.2012

Was muss der Vermieter billigen?

Für viele Menschen ist ein Leben ohne Haustier gar nicht vorstellbar. Ob Hund oder Katze, Kanarienvogel oder Goldhamster - Tierhaltung in der Wohnung führt oft auch zu Streit zwischen Mietparteien. Darf der Vermieter den Vogelkäfig in der Wohnung seines Mieters verbieten? Muss der Mieter um Erlaubnis fragen, bevor er sich einen Hund anschafft? Und muss der Nachbar die Schlangen in der Wohnung nebenan hinnehmen? Die ARAG Experten geben einen Überblick über die Rechtslage.

Vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung bei Kleintieren

Fehlt es an einer Regelung im Mietvertrag, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) entscheidend, ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zählt. Dieser richtet sich wiederum nach den Abreden zwischen Mieter und Vermieter und danach, ob Interessen der Beteiligten betroffen sein können. Da von Kleintieren in der Regel keine Beeinträchtigungen der Mietsache und auch keine Störungen der Nachbarn ausgehen können, kann ihre Haltung nicht untersagt werden. Kleintiere, die - wie z. B. Ziervögel, Hamster, Fische, Meerschweinchen oder Zwergkaninchen - in einem geschlossenen Behältnis leben, dürfen daher stets gehalten werden, so der BGH in einem Urteil von 2007. Eine Ausschlussklausel in einem Mietvertrag wäre deshalb auch unwirksam (BGH, Az.: VIII ZR 340/06).

Größere Tiere

Es existiert allerdings schon keine einheitliche Rechtsprechung darüber, ob die Haltung kleiner Hunde und Katzen der Zustimmung des Vermieters bedarf. Soweit der Mietvertrag hierzu schweigt, raten die ARAG Experten deshalb, die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Denn andernfalls riskiert der Mieter, dass er sein Tier wieder abgeben muss. Der Vermieter kann die Haltung aber auch nicht ohne Grund ablehnen. Er muss laut BGH vielmehr zwischen seinen Interessen und den Interessen seines Mieters sowie eventueller weiterer Beteiligter umfassend abwägen. Meist wird er seine Zustimmung deshalb nur dann verweigern können, wenn durch die Haltung eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist - etwa durch übermäßigen Lärm der Tiere oder durch Beschädigungen der Mietsache - oder wenn beispielsweise ein Nachbar auf Katzenhaare mit heftigen Asthmaanfällen reagiert, was in einem Urteil des Landgericht München I der Fall war. Soweit keine ins Gewicht fallenden Störungen zu befürchten sind, muss eine Erlaubnis erteilt werden (LG München, Az.: 34 S 16167/03.).

Gefährliche Tiere

Wer gefährliche Tiere in seiner Wohnung halten will, muss immer die Erlaubnis des Vermieters einholen. Unter gefährlichen Tieren sind zum einen solche zu verstehen, die sich bereits konkret als gefährlich erwiesen haben. Daneben gibt es aber auch Tierarten, die generell als gefährlich gelten. So ist der Vermieter unter anderem berechtigt, die Haltung von sogenannten "Kampfhunden" zu untersagen. Welche Hunderassen darunter fallen, bestimmen die Bundesländer in ihren jeweiligen Kampfhundeverordnungen.

Exotische und giftige Tiere

Für ungewöhnliche oder exotische Tiere gelten ebenfalls die genannten Grundsätze. Maßgeblich ist daher nicht, ob die Haltung allgemein üblich ist, sondern ob schutzwürdige Interessen des Vermieters oder der übrigen Hausbewohner tangiert werden können. Dabei ist auf Art, Anzahl, Größe sowie auf die Auswirkungen auf die Umwelt und die Gefährlichkeit achten. Hält ein Mieter also Schlangen, Reptilien oder Spinnen, von denen objektiv weder Gefahren noch Geruchs- oder Geräuschbelästigung ausgehen, ist eine Erlaubnis zu erteilen (z.B. Königsnattern). Voraussetzung ist aber stets eine artgerechte Haltung. Etwas anderes gilt für Gift- und Riesenschlangen, Skorpione und giftige Spinnen. Unabhängig von ihrer Größe haben sich diese Tiere als gefährlich erwiesen. Die Haltung solcher Tiere bedarf daher auf jeden Fall der Zustimmung des Vermieters.

Rechtstipp herunterladen

Dieser Rechtstipp als PDF – Jetzt herunterladen



ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathar,
Dr. Matthias Maslaton,
Werner Nicoll,
Hanno Petersen,
Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 66846
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995