



Ratgeber Haustiere

An Haustieren scheiden sich die Geister. Sie sind die Lieblings-Spielkameraden (und leider auch oft Spielzeuge) der Kinder. Sie beseitigen die Einsamkeit verwitweter Senioren. Sie lindern Schmerzen chronisch Kranker. Sie helfen über eine Menge Defizite hinweg, die im menschlichen Leben so bleiben. Gerade durch Corona wünschen sich viele Menschen ein Haustier.

Anderen sind sie ein Graus. Sie bellen oder machen anderen Lärm. Ihre Haare finden sich überall im Treppenhaus. Ihre Exkremete sind durch Türen hinweg zu riechen. Vor manchen muss man regelrecht Angst haben.

Haustiere im Mehrfamilienhaus sind ein ewiger Zankapfel. Und oft werden hier VermieterInnen bemüht für Streitigkeiten zwischen MieterInnen. Denn den HauseigentümerInnen kann es eigentlich völlig egal sein, ob MieterInnen ein Tier halten oder nicht - außer, sie wohnen selbst mit im Haus, was eher selten ist.

Bei der Haustierhaltung im Mehrfamilienhaus geht es um Fragen der gegenseitigen Rücksicht. Das sollte von vornherein klar sein in einem Ratgeber, der Tierhalter und -gegner gleichermaßen über ihre Rechte und Pflichten aufklären möchte.

Mietvertrag entscheidend

Da im Gesetz nichts über die Haltung von Haustieren steht, kommt es entscheidend darauf an, was der Mietvertrag dazu sagt und ob es gültig ist. Es lassen sich vier Fälle unterscheiden:

1. Erlaubt

Wenn der Mietvertrag die Haltung von Haustieren ausdrücklich erlaubt, heißt das, dass Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen, Meerschweinchen, Kaninchen, Hamster, Mäuse etc. auf jeden Fall halten dürfen - auch dann, wenn sich NachbarInnen beschweren. Diese generelle Erlaubnis erfasst aber nicht ungewöhnliche oder gar gefährliche Tiere, wie Gift- oder Würgeschlangen. Auch Kampfhunde sind danach nicht automatisch zulässig.

2. Verboten

Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung ausdrücklich verbietet, kommt es darauf an, was konkret verboten ist. Verbietet der Mietvertrag pauschal jede Tierhaltung, ist die Regelung unwirksam. Denn davon wären dann auch Kleintiere wie Wellensittiche, Hamster und Meerschweinchen erfasst. Deren Haltung ist jedoch immer erlaubt. Der Vermieter kann deren Haltung nur verbieten, wenn er konkrete Störungen durch die Tiere nachweist.

Auch ein generelles Verbot der Haltung von Hunden und Katzen ist nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs unwirksam. Ob Hund und Katz erlaubt sind, muss - so der BGH - im Einzelfall entschieden werden. Dabei müssen die Interessen des Vermieters, des Mieters und seiner Nachbarn gegeneinander abgewogen werden.

Gefährliche Tiere (siehe unter 1.) können hingegen wirksam verboten werden.

3. Zustimmung verlangt

Häufig sind Regelungen, wonach die Zustimmung der Vermieters zur Tierhaltung erforderlich ist. Die Folgen sind bereits erkennbar: Die Haltung von Hunden und Katzen beispielsweise kann der Vermieter verbieten, die von Kleintieren hingegen nicht.

Bedeutsam ist, dass bei dieser Vertragsregelung der Vermieter eine nachvollziehbare Entscheidung im Einzelfall treffen muss. Der Mieter kann deshalb davon ausgehen, dass die Erlaubnis erteilt wird, wenn nicht gewichtige Gründe (zum Beispiel die Allergie eines Nachbarn, bei der konkrete Gefährdung vorliegt) dagegen sprechen. Auch die Zustimmung zu Haltung von Kampfhunden oder Ratten kann der Vermieter bei dieser Vertrags-Konstellation verweigern.

Halten mehrere Mietparteien im Haus einen Hund oder eine Katze, kann der Vermieter nicht willkürlich nur gegen eine davon vorgehen. Auch ein neuer Mieter darf dann ein weiteres Tier ins Haus bringen.

4. Keine Regelung

In vielen Fällen steht über die Tierhaltung nichts im Mietvertrag. Klar ist, dass dann die Haltung von Kleintieren erlaubt ist, die von gefährlichen dagegen der ausdrücklichen Genehmigung bedarf. Aber was ist mit Hunden und Katzen?

Die Gerichte urteilen hier unterschiedlich. Für NRW ist das OLG Hamm der Ansicht, im Mehrfamilienhaus gehöre - zumindest in städtischen Gebieten - die Tierhaltung nicht automatisch zum „vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung“ - es komme also auf die Genehmigung des Vermieters an. Etliche Gerichte sind jedoch anderer Auffassung und zählen die Haltung von Hund und Katze zum „normalen Gebrauch der Mietsache“. Eine allgemeingültige Aussage ist daher nicht möglich.

Duldung

Unabhängig von der Vertragskonstellation stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen VermieterInnen Haustiere

dulden müssen. Wie bereits erwähnt, kann die Haltung von Kleintieren, die im Terrarium leben und zudem ungefährlich sind, nicht verboten, sondern muss geduldet werden. Anders sieht es bei Hunden, Katzen oder noch größeren Tieren aus. Hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.

Ist laut Mietvertrag die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung erforderlich, so gilt die Erlaubnis nämlich auch dann als erteilt, wenn der Vermieter die Tierhaltung über einen längeren Zeitraum duldet. Duldung setzt aber Kenntnis voraus. Das heißt: Der Vermieter muss von der Tierhaltung wissen. Das Problem für den Tierhalter: Er muss beweisen, dass der Vermieter von der Tierhaltung wusste.

Das ist ohnehin oft schwierig. Für Mieter größerer Wohnungsgesellschaften kommt noch ein weiteres Problem hinzu: Wer (in Person) ist eigentlich Vermieter? Wird er beispielsweise schon durch den Hausmeister verkörpert, dem man schon etliche Male - den Hund an der Leine führend - begegnet ist, und der nichts dazu gesagt hat?

Die Rechtsprechung zeigt, dass man sich darauf nicht verlassen kann. Denn der Hausmeister hat meist keine Verwaltungsfunktion, ist mit der vertraglichen Regelung ebenso wenig vertraut wie mit mietrechtlichen Feinheiten und weiß wahrscheinlich auch gar nicht, ob sich der Tierhalter eine Genehmigung bei der Wohnungsgesellschaft hat geben lassen. Möglicherweise ist er nicht mal fest angestellt. Man kann also nicht einfach davon ausgehen, dass sein Schweigen als Duldung der Gesellschaft zu interpretieren ist. Dann gibt es ein böses Erwachen, wenn die Gesellschaft auf einmal die Abschaffung des lieb gewordenen Vierbeiners verlangt.

Hat der Vermieter die Tierhaltung aber genehmigt oder wissentlich geduldet, kann die Erlaubnis nicht ohne triftigen Grund widerrufen werden. Das gilt sogar dann, wenn im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten ist, dass die Genehmigung jederzeit widerrufen werden kann. Ein triftiger Grund muss immer vorliegen.

Ist ein kleineres Tier friedlich und ruhig, liegt in der Regel kein triftiger Grund vor. Auch gelegentliches Bellen ändert daran nichts. Anders sieht die Sache aus, wenn der Hund das Treppenhaus erheblich verunreinigt oder gar in Nachbarwohnungen eindringt. Erst recht ist ein triftiger Grund gegeben, wenn von dem Tier eine Gefahr ausgeht oder ausgehen könnte - zum Beispiel bei Schlangen oder Kampfhunden.

Hier kommt es nicht darauf an, ob das Tier tatsächlich jemandem gefährlich geworden ist. Allein die begründete Angst, dass es zu Gefahren kommen könnte, ist für die Nachbarn nämlich ein Wohnungsmangel, den der Vermieter beseitigen muss. Alle Nachbarn haben ein Recht, ihre Wohnung angstfrei nutzen zu können.

Man kann die Duldung des Vermieters auch nicht beliebig erweitern. Hat ein Mieter zum Beispiel mit Kenntnis des

Vermieters eine Katze gehalten, kann er nicht ohne weiteres später einen Hund anschaffen. Auch die Duldung eines kleinen Hundes bedeutet nicht, dass er ohne Genehmigung durch einen großen ersetzt werden kann.

Für die Duldungspflicht des Vermieters kommt es nicht darauf an, ob sich Nachbarn tatsächlich beschwert haben oder nicht. Erfährt er von einer nicht genehmigten Tierhaltung, muss er alsbald einschreiten. Tut er es nicht, gilt das nämlich als Duldung.

Auflagen

Natürlich können Vermieter sowohl die Genehmigung als auch die Duldung der Tierhaltung von Auflagen abhängig machen. Üblich ist zum Beispiel die Einschränkung „solange sich Nachbarn nicht gestört fühlen“. Hier muss sich der Tierhalter darüber im Klaren sein, dass die Genehmigung so zu sagen „auf Widerruf“ erteilt ist, und besonders sorgsam darauf achten, dass sein Tier niemandem zur Last fällt. Bei Katzen ist die Auflage, dass sie ausschließlich in der Wohnung gehalten werden müssen, nicht selten.

Fische zählen an sich zu den nicht genehmigungspflichtigen Kleintieren. Da ein auslaufendes Aquarium aber erheblichen Schaden anrichten kann, kann der Vermieter hier den Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung verlangen.

Kein Kündigungsgrund

Eine unerlaubte Tierhaltung ist kein Kündigungsgrund. Der Vermieter kann aber die Abschaffung des Tieres verlangen und notfalls vor Gericht durchsetzen. Etwas anderes gilt nur, wenn das Tier erheblich stört oder gar gefährlich ist und der Mieter nichts dagegen unternommen hat, obwohl er dazu aufgefordert wurde.

Vermieterwechsel

Die Genehmigung der Tierhaltung muss nicht schriftlich erfolgen, um gültig zu sein - die Duldung ist es naturgemäß ohnehin nie. Besser ist es aber immer, wenn man etwas in der Hand hat. Zum Beispiel, wenn das Haus verkauft oder vererbt wird. Prinzipiell ist nämlich auch der neue Eigentümer an alle Zusagen des alten gebunden. Das gilt auch für die Genehmigung oder Duldung der Tierhaltung.

Allerdings ist der Tierhalter hier beweispflichtig. Das ist kein Problem, wenn der alte Eigentümer greifbar und zur Aussage bereit ist. Ist das nicht der Fall, kann es schwierig werden, Zeugen dafür zu finden, dass der alte Vermieter die Tierhaltung genehmigt oder zumindest davon gewusst hat, ohne einzuschreiten. Tierfreunden ist also immer zu empfehlen, sich nach allen Seiten abzusichern.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140

Öffnungszeiten:
mo - do 8.30 - 18 Uhr
fr 8.30 - 12 Uhr

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Büro Wattenscheid:
Nikolaistraße 2
44866 Bochum
Tel.: 02327 / 88403

Öffnungszeiten:
mo 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Info-Ansage:

0234 / 9611414

Internet: www.mieterverein-bochum.de

E-Mail: info@mvbo.de

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: April 2022