

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**
Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Tierhaltung in der Mietwohnung

Viele Mieter:innen möchten ein Tier in ihrer Wohnung halten. Ob dies zulässig ist, ist nicht einfach zu beantworten. Eine allgemeine gesetzliche Regelung gibt es nicht und die Gerichte urteilen sehr unterschiedlich. Maßgeblich für die Tierhaltung ist vor allem, welche Aussage der Mietvertrag trifft.

Wann Tiere in der Wohnung gehalten werden dürfen und ob Vermieter:innen um Erlaubnis gefragt werden muss, hängt in erster Linie vom Mietvertrag und von der Tierart ab.

Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung

Hier dürfen Mieter:innen übliche Haustiere wie Katzen, Hunde oder Vögel halten.

Aber: Exotische und gefährliche Tiere wie etwa Kampfhunde, Giftschlangen oder Alligatoren zählen nicht zu den gewöhnlichen Haustieren. Hier ist die Genehmigung von Vermieter:innen nötig.

Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung

Enthält der Formalmietvertrag ein generelles Tierhaltungsverbot, so ist dieses unwirksam, weil ein solches uneingeschränktes Verbot aller Haustiere auch Kleintiere wie Kanarienvögel, Zierfische oder Meerschweinchen von der Haltung ausschließen würde (BGH WuM 2008, 23). Die Haltung von Kleintieren zählt aber grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Ist die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Tierhaltung unwirksam, so muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

Bei der Hunde- und Katzenhaltung lässt sich diese Frage nicht so einfach beantworten. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes kann dies nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beurteilt werden (BGH WuM 2008, 23).

Zu den vom BGH aufgeführten Beurteilungskriterien zählen unter anderem die Größe, die Anzahl, die Rasse und das Verhalten der Tiere sowie Größe, Art, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses. Weitere Kriterien sind die persönlichen Verhältnisse des Halters (wie etwa das Alter) und die berechtigten Interessen der Nachbarn.

Der Mietvertrag enthält keine Regelung zur Tierhaltung

Regelt der Mietvertrag die Tierhaltung nicht, gilt grundsätzlich Folgendes:

Kleintiere sind erlaubt, ungewöhnliche oder gefährliche Tiere bedürfen einer Genehmigung durch Vermieter:innen.

Ob die Haltung von Hunden oder Katzen vertragsgemäß ist, muss im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten entschieden werden (siehe oben).

Grundsätzlich muss sich die Anzahl der Tiere im Rahmen der Wohnverhältnisse halten. Eine übermäßige Haltung von Tieren kann zur Belästigung von Mitbewohner:innen führen und ist deshalb vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht gedeckt. Unzulässig ist etwa die Haltung von zwei Schäferhunden in einer EinZimmerwohnung (AG Frankfurt/Main, Urt. v. 4.6.1999, WuM 2000, 569).

Auch bei Kleintieren ist die Haltung im Übermaß unzulässig. Gleiches gilt für die Tierzucht in der Wohnung.

Der Mietvertrag verbietet die Haltung von Hunden und Katzen

Eine Mietvertragsklausel, wonach sich der Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“, ist unwirksam - so der BGH (BGH VIII ZR 168/12). Eine derartige Vertragsklausel benachteiligt Mieter:innen unangemessen, weil sie ihnen die Haltung dieser Tiere ausnahmslos verbietet. Es kann sehr wohl zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten. Es ist immer eine Entscheidung im Einzelfall. Die Interessen von Mieter:innen, Vermieter:innen und Nachbar:innen im Haus müssen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

Generell erlaubt ist die Haltung eines Blindenhundes (BGH WuM 95, 447) oder wenn Mieter:innen aus therapeutischen Gründen auf die Haltung des Tieres angewiesen sind.

Mieter:innen dürfen auch Besuch mit Hunden empfangen. Auch wenn Mieter:innen für einige Tage ein Tier in Pflege nimmt, liegt keine unzulässige Tierhaltung vor.

Vorsicht: Nach Auffassung einiger Gerichte ist es unzulässig, wenn Besucher:innen einen Hund in häufigen Abständen regelmäßig mitbringt oder das Tier öfters nachts in der Wohnung bleibt.

Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung von Vermieter:innen

Eine solche Klausel ist nur dann wirksam, wenn sie keine Zustimmungspflicht für Kleintiere einschließt (siehe oben).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, weil sie beispielsweise auch für Kleintiere eine Erlaubnis vorsieht, muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist (siehe oben).

Ist die Klausel wirksam, bedarf die Tierhaltung der Erlaubnis durch Vermieter:innen.

Tipp: Erteilen Vermieter:innen eine nötige Erlaubnis für die Haltung eines Haustieres in der Wohnung, sollten Mieter:innen sich diese unbedingt schriftlich geben lassen!

Widerruf der Zustimmung

Vermieter:innen können nicht ohne triftigen Grund die Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen. Für einen Widerruf müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Vermieter:innen oder Nachbar:innen vorliegen – etwa das stundenlange schrillen Pfeifen eines Papageis, ständige Lärmstörungen durch Gebell, das wiederholte Verunreinigen des Treppenhauses durch einen Hund oder die berechnete Angst von Nachbar:innen vor einem Tier. Vermieter:innen können aber die Mieter:innen erteilte Einwilligung etwa zur Hundehaltung erst dann widerrufen, wenn die durch den Hund verursachten Störungen nicht auf andere Weise, etwa durch Einschränkungen (Gebote und Verbote) unterbunden werden können.

Nach dem Tod des Tieres müssen Mieter:innen nicht grundsätzlich noch einmal um eine Halteerlaubnis bitten. Mieter:innen dürfen beispielsweise einen Hund in vergleichbarer Größe neu anschaffen. Etwas Anderes gilt aber dann, wenn die Zustimmung von Vermieter:innen auf ein konkretes Tier beschränkt war. In diesem Fall bedarf es einer erneuten Erlaubnis.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Darmstadt vereinbaren.

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterverein-darmstadt.de