

Tierhaltung (Miete)

Überblick

Einigkeit besteht darin, dass Kleintiere in vernünftigem Rahmen immer zulässig sind. Bei größeren Tieren gehen die Meinungen sehr stark auseinander. Bei vertraglichen Regeln ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Formalklausel das Halten von Kleintieren nicht ausschließt, da sie ansonsten unwirksam ist.

1 Gesetzliche Regelung

1.1 Kleintiere

In Rechtsprechung und Literatur herrscht im Wesentlichen Einigkeit darüber, dass das Halten von Kleintieren, die nach außen nicht oder kaum in Erscheinung treten, zum vertragsgemäßen Mietgebrauch gehört. Solche Tiere kann der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters halten (AG Aachen, WuM 1989, 236). Diese Meinung findet ihre Rechtfertigung in dem Umstand, dass durch die Haltung dieser Tiere die Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigt werden.

Praxis-Beispiel

Erlaubte Kleintiere

Zu den Kleintieren in diesem Sinne zählen insbesondere Ziervögel, Fische im Aquarium, Hamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen und ähnliche Lebewesen, soweit ihre Anzahl das übliche Maß nicht überschreitet. Für ungewöhnliche oder exotische Tiere gilt insoweit keine Ausnahme.

Maßgeblich ist nicht, ob das Halten solcher Kleintiere allgemein üblich ist, sondern ob die Interessen des Vermieters und der übrigen Hausbewohner durch die Tierhaltung tangiert werden (vgl. AG Köln, WuM 1990, 343 = NJW-RR 1991, 10 betr. ungefährliche Schlangen in einem geschlossenen Terrarium; AG Köln, WuM 1984, 78 betr. Leguan im Terrarium; AG Essen, ZMR 1996, 37 betr. Echse mit einer Körperlänge von ca. 30-40 cm im Terrarium; vgl. aber auch LG Essen, NJW-RR 1991, 908: das Halten einer Ratte ist genehmigungspflichtig, wenn hierdurch eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist).

Überschreitet die Zahl der Kleintiere ein bestimmtes Ausmaß, so kann ein vertragswidriger Gebrauch vorliegen (vgl. LG Kaiserslautern, WuM 1989, 117 wonach diese Grenze noch nicht erreicht ist, wenn der Mieter in seiner Wohnung insgesamt 14 Aquarien mit Zierfischen, einen Kakadu, zwei Papageien und einen Sittich hält).

1.2 Sonstige Haustiere

Achtung

Verschiedene Ansichten

Hinsichtlich der größeren Tiere, insbesondere für Hunde und Katzen, werden unterschiedliche Ansichten vertreten.

Nach einer Meinung gehört auch die Haltung dieser Tiere zum vertragsgemäßen Gebrauch (LG Hildesheim, WuM 1989, 9; AG Friedberg/Hessen, WuM 1993, 398; AG Dortmund, WuM 1989, 495; Stornel, Rdn. II 144 und 163 f.; Voelskow/Münchener Kommentar, §§ 535, 536 BGB Rdn. 51; Schmidt/Futterer, WuM 1962, 147).

Folgt man dieser Auffassung, so ist der Mieter beim Fehlen einer vertraglichen Regelung zur Hunde- oder Katzenhaltung berechtigt; eine Erlaubnis des Vermieters hierfür ist nach dieser Meinung nicht erforderlich. Der Vermieter kann nur dann einen Unterlassungsanspruch geltend machen, wenn von dem Tier Störungen oder Belästigungen ausgehen oder wenn das Tier aufgrund seiner Größe oder Eigenart von den übrigen Hausbewohnern als bedrohlich empfunden wird.

Nach der Gegenmeinung gehört die Haltung größerer Tiere nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch (Kraemer in Bub/Treier Rdn. III, 1038; Emmerich/Sonnenschein, §§ 535, 536 BGB Rdn. 21; Köhler, § 63 Rdn. 4). Dies hat zur Folge, dass der Mieter vertragswidrig handelt, wenn er ohne Erlaubnis des Vermieters ein Tier in die Wohnung aufnimmt.

Umgekehrt ist die Tierhaltung aber vertragsgemäß, wenn der Vermieter die Erlaubnis ausdrücklich oder stillschweigend erteilt hat. Wesentlich ist, dass der Mieter nach dieser Meinung keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis hat. Dem Vermieter wird insoweit ein freies Ermessen zugebilligt (LG Köln, ZMR 1994, 478; LG Göttingen, WuM 1991, 536), das lediglich durch das Verbot rechtsmissbräuchlichen Handelns eingeschränkt ist. Ein solcher Fall wird allerdings nur ausnahmsweise vorliegen, so etwa, wenn ein blinder Mieter einen Blindenhund anschaffen möchte oder wenn der Mieter aus gesundheitlichen Gründen auf das Tier angewiesen ist. Auf den Umstand, dass der Vermieter auch anderen Bewohnern die Tierhaltung gestattet hat, soll sich der Mieter ebenfalls nicht berufen können (AG Berlin-Neukölln, MM 1991, 368).

Eine vermittelnde Ansicht geht ebenfalls davon aus, dass das Halten von Hunden und Katzen wegen der Vielzahl der unterschiedlichen Interessenlagen nicht ohne weiteres als vertragsgemäß angesehen werden kann. Allerdings ist die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung einzelfallbezogen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden (LG Mannheim, ZMR 1992, 545; AG Neuss, DWW 1992, 344; wohl auch LG Berlin, GE 1993, 1273). Hierbei wird es insbesondere auf

- die Art und die Zahl der Tiere,
- die Größe der Wohnung,
- die Art und die Größe des Hauses,
- die Anzahl und die Art der im Haus gehaltenen Tiere,
- die Altersstruktur der Bewohner,
- besondere Bedürfnislagen beim Mieter und
- das Verhalten des Vermieters in vergleichbaren Fällen ankommen (so Wetekamp, Mietsachen, Rdn. 56).

Diese Rechtsansicht hat zur Folge, dass die Tierhaltung zwar von einer Erlaubnis des Vermieters abhängt. Der Mieter hat allerdings einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn seine Interessen an der Tierhaltung gewichtiger sind als die Interessen des Vermieters an deren Versagung.

1.3 Gefährliche Tiere

Die Haltung gefährlicher Tiere ist vertragswidrig. Hierzu zählt das Halten von Haustieren, die sich im konkreten Fall als gefährlich erwiesen haben.

Praxis-Beispiel

Gefährliche Tierarten

Bestimmte Tiere wild lebender Arten gelten generell als gefährlich. Hierzu gehören (nach der Verordnung des Landes Berlin über das Halten gefährlicher Tiere wild lebender Arten vom 28.2.1996 - GVBl. Berlin, 102) folgende Tierarten: Affen (mit Ausnahme der Halbaffen und der Krallenaffen), Wildhunde, Bären, Hyänen, Wildkatzen, Krokodile, Riesenschlangen, Giftnattern, Vipern, Grubenottern, Seeschlangen, Trugnattern, Echsen, giftige Spinnen, Skorpione und Hundertfüßler.

1.4 Vorübergehende Aufnahme von Tieren

Von der Tierhaltung ist die Frage zu unterscheiden, ob sich Tiere in der Wohnung des Mieters aufhalten dürfen, die von Besuchern mitgebracht worden sind, oder die der Mieter für eine vorübergehende Zeit versorgt. Diese Frage ist grundsätzlich zu bejahen (AG Aachen, WuM 1992, 432 betr. Hunde von Besuchern). Eine Ausnahme gilt auch hier, wenn von den Tieren Störungen ausgehen oder wenn die Tiere wegen ihrer Größe oder Eigenart von den übrigen Hausbewohnern als gefährlich angesehen werden (OLG Köln, NJW-RR 1988, 12 = WuM 1988, 123 betr. das Mitbringen von Doggen, die im Treppenhaus frei herumlaufen).

1.5 Füttern wild lebender Tiere

Das Füttern frei lebender Tiere ist ebenfalls keine Tierhaltung; gleichwohl kann dem Mieter diese Tätigkeit untersagt werden, wenn damit eine Belästigung anderer Bewohner oder eine Gefährdung des Gebäudes verbunden ist (Sternel, Rdn. II, 173; AG Frankfurt, WuM 1977, 66 = ZMR 1978, 50; AG Berlin-Schöneberg, WuM 1990, 282 betr. jeweils das Füttern von Tauben; s. hierzu auch Stollenwerk, ZMR 1993, 445).

2 Vertragliche Vereinbarungen

2.1 Erlaubnisklausel

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter zur Tierhaltung berechtigt ist, so darf er in der Wohnung die üblichen Haustiere halten. Die Berechtigung gilt, solange das Mietverhältnis besteht. Der Mieter ist auch berechtigt, anstelle des bisherigen Tieres ein anderes Tier in die Wohnung aufzunehmen, ohne dass hierzu eine erneute Erlaubnis erforderlich wäre. Die der Tierhaltung eigentümlichen Begleitumstände hat der Vermieter hinzunehmen. Kommt es dagegen zu erheblichen Belästigungen durch das Tier, so kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die zu der Beseitigung der Belästigung erforderlichen Maßnahmen trifft. Ist dies nicht möglich, so kann der Mieter trotz der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sein, das Tier aus der Wohnung zu entfernen. Weigert sich der Mieter zu Unrecht, so kann auch eine Kündigung des Mietverhältnisses nach §§ 543, 569 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht kommen.

2.2 Verbotsklausel

Durch die Vereinbarung: "Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet" wird das Recht zur Tierhaltung ausgeschlossen. Gegen eine entsprechende Individualabrede bestehen keine Bedenken. Insbesondere verstößt eine solche Vereinbarung weder gegen die guten Sitten noch gegen andere gesetzliche Vorschriften (OLG Hamburg, ZMR 1963, 40; LG Mannheim, MDR 1962, 989). Gegen ein Tierhaltungsverbot bestehen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken (BVerfG, WuM 1981, 77).

Hinweis

Kleintiere

Unberührt von dem Tierhaltungsverbot bleibt das Recht des Mieters zum Halten von Kleintieren, wie z.B. Vögel, Fische und andere nicht störende Lebewesen (AG Köln, WuM 1984, 78).

Ungültige Klausel

Bei einem formularvertraglichen Tierhaltungsverbot muss diese Ausnahme aus dem Wortlaut der Klausel ersichtlich sein; anderenfalls ist das Tierhaltungsverbot unwirksam (BGH, MDR 1993, 339).

Auch bei einem vertraglich vereinbarten Tierhaltungsverbot ist der Mieter nicht gehindert, ab und zu einen Hund in seine Wohnung aufzunehmen oder Besucher mit Hunden zu empfangen. Etwas anderes gilt dann, wenn Mitbewohner durch die Tiere gefährdet oder belästigt werden oder wenn die Gefahr der Gefährdung oder der erheblichen Belästigung besteht (so OLG Hamm, NJW-RR 1988, 12 = WuM 1988, 123 betr. Doggen, die im Treppenhaus und Hausflur frei herumlaufen).

2.3 Zustimmungsklausel

Durch die Klausel: "Der Mieter darf Haustiere nur mit Zustimmung des Vermieters halten", wird zum Ausdruck gebracht, dass über das Recht des Mieters zur Tierhaltung nicht generell, sondern im Einzelfall entschieden werden soll. Streitig ist in diesem Zusammenhang, ob die Zustimmung nach Belieben versagt werden kann (so OLG Hamm, RE. v. 13 1.1981, Weber/Marx, S. I/30) oder ob hierfür besondere Gründe vorliegen müssen (so Blank, WuM 1981, 121). Die instanzgerichtliche Rechtsprechung ist uneinheitlich (s. " [Formularmietvertrag](#) ").

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter auf Zustimmung klagen. Nimmt der Mieter ohne Erlaubnis ein Tier in die Wohnung auf, so kann der Vermieter dessen Beseitigung verlangen, falls er nicht aus materiellem Recht zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet ist (LG Wuppertal, WuM 1978, 167). Die Erlaubnis kann auch stillschweigend erteilt werden. Hierfür reicht es allerdings nicht aus, dass der Vermieter das Tier des Mieters in dessen Wohnung gesehen und dies nicht beanstandet hat (LG Berlin WuM 1984, 130).

Erst recht ist unerheblich, dass der Hausmeister von der Tierhaltung Kenntnis hat. Die erteilte Erlaubnis gilt auch dann, wenn sich der Mieter anstelle des ursprünglich genehmigten Hundes einen anderen Hund anschafft, der dem ersten nach Größe und Eigenschaften entspricht (LG Mannheim, DWW 1963, 118; a.A.: AG Kassel, WuM 1987, 144).

Hinweis

Widerruf der Erlaubnis

Die einmal erteilte Erlaubnis darf vom Vermieter nicht einseitig widerrufen werden.

Ist im Mietvertrag der Widerruf der Erlaubnis vorgesehen, darf sie dennoch nur beim Vorliegen besonderer Gründe widerrufen werden. Solche Gründe können vorliegen, wenn von dem Tier bereits konkrete Störungen ausgegangen sind, wenn sich der Tierhalter in der Vergangenheit als unerfahren oder verantwortungslos gezeigt hat, wenn eine artgerechte Tierhaltung wegen der beengten Raumverhältnisse nicht möglich ist (AG

Kassel, WuM 1987, 144 betreffend Schäferhund in einer ca. 50 qm großen Dachwohnung) oder wenn wegen der Gefährlichkeit der Tierrasse Bedenken gegen eine Tierhaltung bestehen (LG Nürnberg-Fürth, ZMR 1991, 29 betreffend Bullterrier).

Das Verlangen des Vermieters, das Tier zu entfernen, kann rechtsmissbräuchlich sein, wenn er gegenüber anderen Mietern bei gleichliegenden Voraussetzungen nicht vorgeht oder die Genehmigung erteilt (LG Mannheim, ZMR 1968, 45; AG Köln, WuM 1978, 167); ob sich der Vermieter dabei nur in den Grenzen des allgemeinen Schikaneverbots (§ 226 BGB) halten muss oder aber zu einer weitergehenden Gleichbehandlung seiner Mieter verpflichtet ist, ist bisher noch ungeklärt (für Gleichbehandlung: LG Berlin, WuM 1987, 233; LG Freiburg, WuM 1986, 247).