

FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Hunde und Mietrecht

Haben Vermieter und Mieter in ihrem Mietvertrag (zulässigerweise – Oberlandesgericht Hamm, AZ: 4 RE-Miet 5/80) vereinbart, dass die Hundehaltung der Genehmigung des Vermieters bedarf, darf die Genehmigung verweigert werden, wenn ein anderer Mieter im Wohngebäude unter einer Tier- und Hundehaarallergie leidet. Stellt sich aber heraus, dass diese Allergie des Mietmieters weniger schlimm ist und dass nur ein unmittelbarer Kontakt zum Tier die Allergie auslöst, dann kann der Vermieter zur Zustimmung der Hundehaltung verpflichtet sein. Dies insbesondere dann, wenn die beabsichtigte Tierhaltung nachvollziehbare vernünftige Interessen verfolgt. Hier ist dann die Zustimmung zur Hundehaltung zu erteilen und kann auch nicht von der Stellung einer zusätzlichen Mietsicherung abhängig gemacht werden, so dass Amtsgericht (AG) Aachen, AZ: 85 C 85/05.

Eine Genehmigung ist laut LG Kassel, AZ: 1 S 503/96, auch nicht erforderlich, wenn der Antrag überflüssig sei, weil die Hunde (hier Yorkshire-Terrier) der „Kleintierhaltung“ zuzurechnen seien. Für die Haltung von Kleintieren sei die Zustimmung des Vermieters ohnehin nicht erforderlich. Auf keinen Fall aber könne die Vermieterin hier die Genehmigung versagen: Diese Hunde könnten sich allenfalls durch „leises, heiseres Krächzen bemerkbar machen“ und seien erfahrungsgemäß nicht in der Lage, andere Hausbewohner zu belästigen oder die Wohnung stärker abzunutzen.

Das AG Hamburg-Barmbeck, AZ: 816 C 305/05, hatte einen Fall zu entscheiden, in dem ein Mietvertrag vorsah, dass das Halten von Hunden erlaubnispflichtig ist. Das Gericht meinte, es bestehe dann kein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer solchen Erlaubnis bei einem American Bulldog. Für die Versagung der Zustimmung sei ausreichend, dass das Halten dieser Hunderasse in verschiedenen Bundesländern in Gefahrenverordnung geregelt worden ist.

Auch wenn ein Vermieter nicht die nach dem Mietvertrag vorgesehene Einwilligung erteilt hat, kann er von einem Mieter, der seit fünf Jahren unbeanstandet zwei Katzen in seiner Wohnung hält, nicht die Entfernung der Tiere verlangen, es sei denn er oder die Mitmieter würden in unzumutbarer Weise durch die Tierhaltung belästigt, meinten u.a. das AG Aachen, AZ: 81 C 459/91, das AG Hamburg, AZ: 40b C 1736/90 und das AG Düsseldorf, AZ: 29 C 36/87.

Mangels abweichender Vereinbarungen im Mietvertrag, ist die Haltung üblicher Hunde und Katzen als zum typischen Wohngebrauch gehörig anzusehen. Dies gilt nicht nur für Eigentums- sondern auch für Mietwohnungen, verkündeten das AG Offenbach, AZ: 34 C 705/85 und das AG Dortmund, AZ: 119 C 110/89. Daher ist ein pauschales Verbot der Haustierhaltung unzulässig, insbesondere, wenn bereits einzelne Mieter mit stiller Duldung oder gar Billigung des Vermieters Hunde und Katzen halten (AG Bonn, AZ: 6 C 101/87).

Geht es um die Erlaubnis der Hundehaltung, muss der Vermieter alle Mieter gleich behandeln, er kann nach AG Leonberg, AZ: 5 C 836/96, (bei jeweils gleichen Voraussetzungen) nicht einem Mieter verbieten, einen Hund in der Wohnung zu halten, wenn er dies bei anderen Mietern zulässt.

Das unbeschränkte Tierhalteverbot oder ein uneingeschränkter Genehmigungsvorbehalt sind nach st. Rspr. (bspw. LG Freiburg, AZ: 3 S 240/93; AG Köln, AZ: 213 C 369/96) unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14.11.2007 – VIII ZR 340/06 – entschieden, dass auch die Klausel „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von

FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Ziervögeln und Zierfischen, ... der Zustimmung des Vermieters“ in Formularverträgen unwirksam ist. Die Haltung von kleinen Haustieren gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, weil von ihnen in der Regel – in Ausnahmefällen kann der Vermieter auf Unterlassung klagen – Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. Das ist nicht nur bei den in der Klausel aufgeführten Ziervögeln und Zierfischen, sondern auch bei anderen Kleintieren der Fall, die, wie etwa Hamster und Schildkröten, ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden.

Fehlt es an einer wirksamen Regelung im Mietvertrag, hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung davon ab, ob sie zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört. Die Beantwortung dieser Frage erfordert bei anderen Haustieren als Kleintieren eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.

Eine Rechtsschutzversicherung kann die nicht unerheblichen Prozessrisiken, die durch die Notwendigkeit von Gutachten ggf. verschärft werden, abfedern. Denn auch der Prozessgewinner kann auf beträchtlichen Kosten sitzen bleiben, wenn der Schuldner nicht liquide ist.

Hinweis: Sie dürfen diesen Artikel ohne Veränderungen zum Privatgebrauch oder zum internen Gebrauch unter Nennung dieses Hinweises und der Adressangaben gerne frei kopieren und weitergeben. Für die kommerzielle Nutzung ist das vorherige Einverständnis des Autors einzuholen. Bitte übersenden Sie ein Belegexemplar oder den direkten Link.

Fragen zu diesem Beitrag beantwortet der Verfasser nur im Rahmen eines Mandates oder in sonst berufsrechtlich zulässiger Weise.

Frank Richter
Rechtsanwalt

Kastanienweg 75a
69221 Dossenheim
Telefonnummer 06221/727-4619
Faxnummer 06221/727-6510
www.richterrecht.com.