

Tierhaltung – was ist erlaubt?

Wann dürfen Tiere in der Wohnung gehalten werden und wann nicht? Muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden? Kann er die Abschaffung des Tieres verlangen oder sogar kündigen? Die Antworten hängen ab vom Wortlaut des Mietvertrages, von der Tierart und von der Frage, ob Nachbarn durch die Tierhaltung ernsthaft verängstigt oder gestört werden.

- **Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung erlaubt**

Dann kann sich ein Mieter ohne weiteres Hund, Katze oder irgendein anderes Haustier zulegen. Das gilt auch für exotische Tiere. Dagegen ist von der generellen Mietvertrags-Erlaubnis das Halten eines Kampfhundes oder anderer gefährlicher Tiere, wie Würge- und Giftschlangen oder Alligatoren, nicht abgedeckt. Allerdings kann im Mietvertrag auch Schlangenhaltung oder das Halten von verschiedenen Tieren in Terrarien erlaubt werden.

- **Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet**

Ein generelles, ausnahmsloses Tierhaltungsverbot im Mietvertrag ist unwirksam. Kleintiere, wie Vögel, Fische, Nagetiere usw., darf der Mieter immer in seiner Wohnung halten, egal, was im Vertrag steht. Der Vermieter muss noch nicht einmal um Erlaubnis gefragt werden.

Eine unwirksame Vertragsklausel mit einem generellen Tierhaltungsverbot kann auch nicht zu einem Verbot "nur" für Hunde- oder Katzenhaltung umgedeutet werden. Unwirksam ist unwirksam. Rechtlich gilt die Vertragsklausel als nicht vorhanden, es gibt im Mietvertrag praktisch keine Regelung zur Tierhaltung. Das bedeutet, der Mieter kann ohne weiteres mit seiner Katze einziehen, möglicherweise auch mit einem Hund.

- **Wenn der Mietvertrag die Hundehaltung verbietet**

Ein Verbot der Hundehaltung kann wirksam im Mietvertrag vereinbart werden. Mieter müssen sich an dieses Verbot halten. Wer trotzdem mit einem Hund einzieht oder sich während der Mietzeit einen Hund anschafft, muss auf Verlangen des Vermieters das Tier abgeben oder ausziehen.

Nur in seltenen Ausnahmefällen kann ein Mieter trotz Verbotsklausel im Vertrag auf Zustimmung des Vermieters pochen: Zum Beispiel, wenn er auf einen Blindenhund dringend angewiesen ist. Denkbar sind auch Fälle, in denen der Mieter aus medizinischen und psychischen Gründen einen Hund benötigt.

- **Wenn der Mietvertrag einen Erlaubnisvorbehalt enthält**

Steht im Mietvertrag, dass die Hundehaltung von der Zustimmung oder der Erlaubnis des Vermieters abhängt, dann ist eine solche Klausel wirksam. Ohne Erlaubnis des Vermieters darf ein Hund nicht angeschafft werden. Allerdings signalisiert der Vermieter mit einer solchen Vertragsklausel auch, dass er die Hundehaltung nicht

Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e.V.

Adelheidstraße 70 · 65185 Wiesbaden · Tel.: 0611 4114050 · Fax: 0611 41140529
www.mieterbund-hessen.de · E-Mail: info@mieterbund-hessen.de

generell verbieten will. Als Mieter kann man davon ausgehen, dass die Erlaubnis erteilt wird, wenn im Einzelfall nicht gewichtige Gründe dagegen sprechen. Solche Gründe können in der Größe oder der Art - zum Beispiel Bullterrier - des Hundes liegen. Auf der anderen Seite darf der Vermieter einem Mieter nicht willkürlich die Hundehaltung verbieten, wenn er anderen Mietern im Haus Hunde erlaubt hat.

Wichtig: Vertragsklauseln, die jede Form der Tierhaltung von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig machen, sind unwirksam. Grund: Kleintiere sind immer erlaubt, auch ohne Vermietererlaubnis. Das gleiche gilt, wenn der Mietvertrag die schriftliche Genehmigung für die Hundehaltung vorsieht. Die mündliche Zustimmung reicht aus.

• **Wenn der Mietvertrag keine Regelung zur Tierhaltung enthält**

Steht im Mietvertrag nichts zur Tierhaltung, kommt es auf die Tierart an, ob erlaubt oder nicht. Hier gibt es eine Reihe von Gerichtsurteilen.

Hunde: Wer sich einen Hund anschaffen möchte, sollte sicherheitshalber den Vermieter informieren und die Zustimmung einholen. Die Frage, ob Hundehaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht, ob es also völlig normal ist, einen Hund in der Wohnung zu haben, sehen die Gerichte bis heute unterschiedlich. Sicher scheint, dass in vermieteten Einfamilienhäusern ein Hund angeschafft werden darf, wenn im Mietvertrag nichts anderes steht. Dies gilt aber nicht ohne weiteres in Mehrfamilienhäusern. Anders bei Katzen. Sie dürfen in einem derartigen Fall ohne weiteres mit einziehen.

Kleintiere: Völlig unabhängig von der Regelung im Mietvertrag gilt: Kleintiere darf der Mieter immer in seiner Wohnung halten. Das sind Goldhamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Schildkröten, Aquarienfische, Wellensittiche usw. Belästigungen der Mitbewohner sind bei Kleintieren praktisch ausgeschlossen.

Yorkshireterrier: Hunde mit winzigen Ausmaßen sind immer erlaubt und gelten als Kleintiere. Sie bellen angeblich nicht, sondern können nur krächzen.

Chihuahuas: Winzling-Hund, als Kleintier immer erlaubt. Belästigungen für Nachbarn sind nicht zu erwarten.

Ratten: Sie gelten heute vielerorts, ähnlich wie Hamster oder Meerschweinchen, als Kleintiere. Andererseits lösen Ratten bei zahlreichen Menschen Ekelgefühle aus, und sie werden mit der Übertragung von Krankheiten in Verbindung gebracht. Im Zweifel den Vermieter um Erlaubnis fragen.

Frettchen: Auch hier gilt, die Zustimmung des Vermieters sollte man einholen. Gestank und damit Belästigungen der Nachbarn sind möglich.

Chinchillas: Als Kleintiere immer erlaubt, bis zu fünf Exemplare in der Wohnung. Sie sind ungefährlich, werden im Käfig gehalten, sind maximal 44 Zentimeter groß und ein Pfund schwer. Lärm- und Geruchsprobleme drohen nicht.

Leguane: Erlaubt, Kleintier im Käfig.

Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e.V.

Adelheidstraße 70 · 65185 Wiesbaden · Tel.: 0611 4114050 · Fax: 0611 41140529
www.mieterbund-hessen.de · E-Mail: info@mieterbund-hessen.de

Vögel: Eigentlich Kleintiere, die im Käfig gehalten werden, und damit immer erlaubt. Aber 100 frei fliegende Vögel in einer Zwei-Zimmer-Wohnung sind verboten (LG Karlsruhe 9 S 360/00).

Papageien: Problematisch, vor allem dann, wenn sie lautstarke Geräusche von sich geben, pfeifen usw.

Kakadus: Auch sie sind schwierig, im Mehrfamilienhausbereich sind Lärmstörungen programmiert. Angeblich neigen diese Vögel dazu, einen ohrenbetäubenden Lärm zu veranstalten. Die löbliche Ausnahme: Der Molukkenkakadu.

Schlangen: Gefährliche Gift- oder Würgeschlangen sind grundsätzlich verboten. Ist laut Mietvertrag die Haltung von Tieren in einem Terrarium erlaubt, kann dies auch für Schlangen gelten. Eine ungiftige, 80 Zentimeter lange Königsnatter ist erlaubt (AG Bückeburg 73 c 353/99). 30 Giftschlangen dagegen sind verboten (LG Bochum 7 T 767/88).

Katzen: Zumindest solange die Katzenhaltung nicht ausdrücklich im Mietvertrag verboten ist oder solange es nicht konkrete Geruchsbelästigungen für die Nachbarn gibt, ist die Katzenhaltung erlaubt. Einige Gerichte sehen Katzen auch als Kleintiere an, die immer gehalten werden dürfen. Auch das Landgericht Hamburg (Az: 307 S 207/95) erlaubt Mietern die Katzenhaltung in der Wohnung: Es gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch, und es seien keine sachlichen Gründe ersichtlich, die gegen die Haltung einer Katze sprechen könnten.

Achtung: Sieben oder acht Katzen in einer Wohnung sind nicht mehr erlaubt. Erst recht nicht Dutzende von Katzen. In Berlin-Spandau hielt ein Katzenarr Ende der 90er Jahre 137 Katzen in seiner Wohnung.

• Was ist, wenn der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerruft?

Ist die Tierhaltung nicht verboten oder hat der Vermieter seine Erlaubnis erteilt, dann kann er sich das im Laufe des Mietverhältnisses nicht plötzlich anders überlegen. Eine Klausel im Vertrag, wonach er seine Zustimmung zur Tierhaltung jederzeit widerrufen kann, ist unwirksam. Wenn es durch die Tierhaltung zu erheblichen Störungen oder Belästigungen für die Mitbewohner kommt, kann und muss der Vermieter jedoch eingreifen. Beispielfälle sind:

- Gefahr durch Hunde für Nachbarn / Angst der Nachbarn vor den Tieren,
- ständige Lärmstörungen durch Gebell oder durch Geräusche von Vögeln,
- Geruchsbelästigungen,
- ständige Verschmutzungen im Hausflur und Treppenhaus.

In diesen Fällen kann der Vermieter den Tierhalter abmahnen und - wenn sich nichts ändert - auch die Abschaffung des Tieres verlangen.

Im Zweifelsfall sollte man in allen Belangen des Mietvertrages seinen Mieterverein fragen!