

# Tierhaltung in der Mietwohnung



Ein Haustier gehört vielerorts sozusagen zur Familie. Immer wieder gibt es aber auch Streit zwischen Mietern und Vermietern um die Tierhaltung in Mietwohnungen. Guter Rat ist hier oftmals teuer, denn im Gesetz steht darüber nichts geschrieben. **Ob im Einzelfall die Tierhaltung erlaubt ist oder nicht, hängt in erster Linie vom Mietvertrag ab. Folgende Fälle sind zu unterscheiden:**

**1. Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung generell:**  
In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen, Vögel oder Zierfische halten. Ungewöhnliche Tiere wie Gift- oder Würgeschlangen zählen aber nicht dazu.

**2. Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung generell:**  
Eine Vertragsklausel, die uneingeschränkt jegliche Tier-

haltung verbietet, ist in jedem Fall unwirksam. Gegen Kleintiere, wie Goldhamster, Wellensittiche oder Fische in einem Aquarium dürfte nichts einzuwenden sein. Aber auch eine Mietvertragsklausel, wonach sich der Mieter verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofes unwirksam (BGH VIII ZR 168/12). Eine derartige Vertragsklausel benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenslagen verbietet. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters, des Vermieters und der Nachbarn darüber zu befinden.

**3. Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung:**

Hier entscheidet der Vermieter nicht generell über die Erlaubnis zur Tierhaltung, sondern im Einzelfall. Der Mieter kann davon ausgehen, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilt, wenn nicht triftige Gründe entgegenstehen. Solch ein Grund könnte z.B. die Allergie eines Nachbarn sein. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, die Haltung eines Bullterriers, eines Rottweilers oder einer Ratte zu gestatten. Halten bereits mehrere Familien im Haus einen Hund oder eine Katze, so handelt der Vermieter rechtsmissbräuchlich, wenn er es einem anderen Mieter verbietet. Die Duldung eines Hundes bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass sich der Mieter einen zweiten anschaffen darf. Seine Zustimmung zur Tierhaltung kann der Vermieter auch dadurch ausdrücken, dass er sie über längere Zeit stillschweigend duldet.



**4. Im Mietvertrag steht: „Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Tierhaltung jederzeit widerrufen.“**

Auch in diesem Fall müssen triftige Gründe vorliegen, wenn der Vermieter nach längerer Zeit plötzlich verlangt, das Haustier abzuschaffen. Ist das Tier friedlich und ruhig, liegt kein Grund vor. Für ein Verbot reicht es auch nicht aus, wenn der Hund gelegentlich bellt. Anders ist es, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt, die Katze in fremde Wohnungen eindringt oder der Papagei stundenlang schrille Töne von sich gibt.

## 5. Im Mietvertrag steht nichts zur Tierhaltung:

In diesem Fall sollte der Vermieter auf jeden Fall um Erlaubnis gebeten werden, bevor man sich einen Hund oder eine Katze zulegt. In einem Mehrfamilienhaus ist nie vollständig auszuschließen, dass Nachbarn durch einen Hund belästigt werden. Kleintiere, die in einem Käfig gehalten werden, also Ziervögel, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Hamster usw. bedürfen hingegen keiner besonderen Genehmigung.

### Rücksichtnahme ist selbstverständlich

Wer ein Haustier in der Mietwohnung hält, sollte natürlich einige Regeln der Rücksichtnahme gegenüber Mitbewohnern einhalten. Sauberkeit des kleinen Lieblings steht ganz oben an. Nicht alle Hausbewohner sind begeistert, wenn sie von Nachbars Dackel angeleckt werden. Auch die Katze hat nichts auf dem Balkon des Nachbarn zu suchen. Und sein tägliches Geschäft sollte Bello nicht im Vorgarten verrichten. Wenn es doch einmal passiert, gilt wegmachen – nicht wegsehen. Herrchen und Frauchen sollten darauf achten, dass Nachbarn oder Besucher durch Hunde oder Katzen nicht gefährdet oder belästigt werden. Bedenken Sie bitte, dass nicht jeder Mitbewohner die gleiche Begeisterung für die vierbeinigen Freunde aufbringt. Für Schäden, die Haustiere in der Wohnung, im Hausflur oder im Garten verursachen, haftet selbstverständlich der Tierhalter.



### Urteile zur Tierhaltung:

- Eine Vertragsklausel, die ein generelles Verbot zur Hunde- und Katzenhaltung vorsieht, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam. Vorliegend ging es um einen ca. 20 cm hohen Mischlingshund, der dem behinderten Kind der Familie gehörte. BGH VIII ZR 168/12
- Für die Erlaubnis zur Tierhaltung ist nur der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung maßgeblich, nicht die artgerechte Haltung. Vorliegend sah der BGH keinen Grund dafür, die Haltung eines Bearded Collie in einer Altbau-Etagenwohnung zu untersagen. BGH VIII ZR 329/11
- Stehen zumutbare Schutzmaßnahmen zur Verfügung wie etwa den Aufenthalt des Hundes auf einzelne Räume zu beschränken oder durch das Anlegen von "Hundesocken" eine Beschädigung des in der Mietwohnung verlegten Parkettfußbodens zu verhindern, so ist der Mieter aufgrund seiner mietvertraglichen Obhutspflicht zur Ergreifung derartiger Maßnahmen verpflichtet. LG Koblenz 6 S 45/14
- Die Errichtung einer Holzkonstruktion zur Anbringung eines Katzennetzes auf dem Balkon stellt bauliche Veränderung dar, deren Unterlassung der Vermieter verlangen kann. AG Neukölln 10 C 456/11
- Gehen von einer in der Mietwohnung gehaltenen Schlange weder objektive Gefahren noch messbare Störungen der Wohnumwelt durch Geruchs- oder Geräuschbelästigung aus, und ist eine übermäßige Abnutzung der Wohnung durch die Schlangenhaltung nicht zu befürchten, dann kann die Genehmigung nicht mit dem Hinweis auf die Störung des Hausfriedens durch die Hervorrufung von Ekelgefühlen bei Mitmietern versagt werden. AG Bückeburg 73 C 353/99



### Und nicht zuletzt:

Wer sich ein Haustier anschafft, sollte auf artgerechte Haltung achten. So taugt ein Bernhardiner wohl kaum für die Plattenbauwohnung. Und auch für eine umfangreiche Katzen- oder Vogelzucht ist die Wohnung im Mehrfamilienhaus eher nicht geeignet.

Übrigens: Auch in Bezug auf die Tierhaltung gilt:  
**Guter Rat vom Mieterverein ist nicht teuer!**



**Literaturhinweis:** Mieterlexikon (Hrsg.: Deutscher Mieterbund)

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

**E-Mail:** [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de)

**Internet:** [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de) **Facebook:** [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](https://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)