

Tierhaltung im Mietverhältnis

Begriff

Die Haltung von Kleintieren zählt zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Hierzu ist der Mieter grundsätzlich berechtigt; eine besondere Erlaubnis des Vermieters ist nicht erforderlich. Das Recht zur Haltung sonstiger Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, ist dagegen erlaubnisbedürftig, eine gesetzliche Regelung diesbezüglich gibt es nicht. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an. Dazu hat es in den letzten Jahren eine Vielzahl von Urteilen gegeben. Formulklauseln sind an diesen Grundsätzen zu messen.

1 Unterschiedliche Regelungen

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. Diese Meinung findet ihre Rechtfertigung in dem Umstand, dass durch die Haltung dieser Tiere die Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigt werden.

Praxis-Beispiel

Welche Kleintiere erlaubt sind

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 gibt es dagegen teilweise abweichende Urteile. Das AG Charlottenburg hat insoweit entschieden, dass ungewöhnliche Tiere wie Gift- oder Würgeschlangen nicht zu den erlaubnisfreien Tieren gehören. Für andere Tiere, wie z. B. Echsen und Leguane, gilt dagegen, ob die Interessen des Vermieters und der übrigen Hausbewohner durch die Tierhaltung tangiert werden. Das AG Köln hat bei Schlangen darauf abgestellt, ob diese ungefährlich sind und in einem geschlossenen Terrarium gehalten werden. Das Halten einer Ratte ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist. Stellt sich allerdings später heraus, dass von dem Kleintier Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen der Mitbewohner ausgehen, kann der Vermieter die Haltung nachträglich untersagen.

Überschreitet die **Zahl** der Kleintiere ein bestimmtes Ausmaß, so kann ein vertragswidriger Gebrauch vorliegen.

Für das AG München zählt auch ein Minischwein zu den Kleintieren, für das keine Erlaubnis verlangt werden kann. Das AG Hanau rechnet auch Chinchillas dazu.

1.2 Sonstige Haustiere

Haltung sonstiger Tiere ist erlaubnispflichtig

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Haltung sonstiger Tiere, insbesondere von **Hunden** und **Katzen**, erlaubnisbedürftig. Der Vermieter darf die Erlaubnis aber nicht nach freiem Ermessen erteilen oder versagen. Vielmehr hat er hierüber aufgrund einer Interessenabwägung zu entscheiden.

Auch die neuere Rechtsprechung des BGH stellt klar, dass im Hinblick auf die Interessen aller Beteiligten eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen ist. Zu denen vom BGH ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen:

- Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,
- Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet,
- Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn,
- Anzahl und Art anderer Tiere im Haus,
- bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie
- besondere Bedürfnisse des Mieters.

Das LG Hildesheim hat im Übrigen festgestellt, dass in einem Einfamilienhaus Hundehaltung generell vertragsgemäß ist, da Beeinträchtigungen etwaiger Nachbarn grundsätzlich nicht zu befürchten seien, nicht aber in einem Mehrfamilienhaus. Halten mehrere Familien im Haus Hund oder Katze, darf der Vermieter nicht willkürlich nur einem von ihnen die Tierhaltung verbieten. Katzen müssen so gehalten werden, dass sie Balkon oder Terrasse von Nachbarn nicht verschmutzen. In ländlichen Gebieten sind die Anforderungen weniger streng.

Ausnahmen bestehen natürlich für Hilfstiere. Benötigt der Mieter z. B. einen Blindenhund, darf er ihn auch in einer Mietwohnung halten. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf einen Hund oder auf eine Katze angewiesen ist.

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

Welche Tierarten als gefährlich gelten

Bestimmte Tiere **wild lebender Arten** gelten generell als gefährlich. Hierzu gehören 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.

Ausnahme bei Störung oder Gefährdung

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.

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.

2 Vertragliche Vereinbarungen

2.1 Erlaubnisklausel

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter zur Tierhaltung berechtigt ist, 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, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die zu der Beseitigung der Belästigung erforderlichen Maßnahmen trifft. Ist dies nicht möglich, kann der Mieter trotz der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sein, das Tier aus der Wohnung zu entfernen. Weigert sich der Mieter zu Unrecht, kann auch eine Kündigung des Mietverhältnisses nach [§§ 543, 569 Abs. 2](#) und [573 Abs. 2 Nr. 1 BGB](#) in Betracht kommen.

2.2 Individualvertragliches Tierhaltungsverbot

Tierhaltungsverbot

Durch die Vereinbarung "*Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet*" wird das Recht zur Tierhaltung ausgeschlossen.

Gegen eine entsprechende Individualabrede, die zwischen den Mietvertragsparteien ausgehandelt sein muss, bestehen keine Bedenken.

Achtung

Ausgenommen vom Tierhaltungsverbot sind Kleintiere

Unberührt von dem Tierhaltungsverbot bleibt das Recht des Mieters zum Halten von Kleintieren, wie z. B. Vögel, Fische.

Für das **Mitbringen** von Tieren durch Besucher und für die vorübergehende **Betreuung** fremder Tiere gelten auch bei einem wirksamen Tierhaltungsverbot die Ausführungen in Abschn. 1.4.

In besonders gelagerten **Ausnahmefällen** kann trotz eines Tierhaltungsverbots ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis zur Tierhaltung gegeben sein, insbesondere, wenn nach Vertragsschluss gewichtige Gründe für eine Tierhaltung entstehen.

Praxis-Beispiel

Blindenhund

Dies ist etwa der Fall, wenn ein Mieter erblindet und deshalb auf einen Blindenhund angewiesen ist.

Vereinzelt wird auch die Ansicht vertreten, dass die Berufung des Vermieters auf ein vertragliches Tierhaltungsverbot bereits dann rechtsmissbräuchlich ist, wenn die übrigen Hausbewohner mit der Haltung des Tieres einverstanden sind und eine Störung des Hausfriedens nicht zu befürchten ist. Diese Ansicht ist allerdings abzulehnen, weil sie mit dem Wortlaut und dem Zweck des Tierhaltungsverbots nicht im Einklang steht.

2.3 Formularvertragliches Tierhaltungsverbot

Enthält der Mietvertrag das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Klausel unwirksam, weil dann Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische auch verboten wären. Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht,

dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden (s. oben).

Auch ein generelles Hunde- oder Katzenhaltungsverbot ist unwirksam. Es kann ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten. Letztlich muss für jeden Einzelfall eine Entscheidung gefällt werden. Dabei müssen die Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Haus berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden. Eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag ist unwirksam, wenn darin der Mieter verpflichtet wird, *"keine Hunde und Katzen in der Wohnung zu halten"*. Denn dieses Tierhaltungsverbot benachteiligt den Mieter unangemessen.

Das Halten von Kleintieren ist erlaubt

Das Recht zur Haltung von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten) zählt zum vertragsgemäßen Mietgebrauch. Das Recht zur Haltung dieser Tiere kann vertraglich nicht abbedungen werden.

Das Recht zur Haltung sonstiger Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, ist dagegen nach der Rechtsprechung des BGH erlaubnisbedürftig. Der Vermieter darf die Erlaubnis aber nicht nach freiem Ermessen erteilen oder versagen. Vielmehr hat er hierüber aufgrund einer Interessenabwägung zu entscheiden.

Praxis-Tipp

Vorbehaltsklausel vereinbaren

Hieraus folgt, dass formularvertragliche Verbotregelungen nur in Form von Vorbehaltsklauseln möglich sind.

2.4 Vertraglicher Erlaubnisvorbehalt

In einem Formularvertrag kann vereinbart werden, dass die Tierhaltung der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Eine solche Klausel findet sich in zahlreichen Formularmietverträgen. Gegen die Wirksamkeit einer solchen Klausel bestehen keine Bedenken. Allerdings sind 3 Besonderheiten zu beachten:

- 1. Erlaubnisfreie Haltung von Kleintieren**

Zum einen muss sich aus der Klausel ergeben, dass das Recht des Mieters zur Haltung von Kleintieren erlaubnisfrei ist. Das Recht zur Haltung von Kleintieren darf dabei nicht eingeschränkt werden.

Praxis-Beispiel

Unwirksame Tierhaltungsklausel

Die Klausel *"Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters"* verstößt gegen [§ 307 BGB](#), weil danach nur das Halten von Ziervögeln und Zierfischen zustimmungsfrei ist. Andere Kleintiere (z. B. Hamster, Schildkröten) werden dagegen vom Zustimmungserfordernis erfasst. Darin liegt der Verstoß gegen [§ 307 BGB](#).^[2]

- 2. Schriftliche Erlaubnis**

Zum anderen darf die Rechtmäßigkeit der Tierhaltung nicht von einer schriftlichen Erlaubniserteilung abhängig gemacht werden.

- 3. Ermessen des Vermieters**

Die Klausel darf nicht so gefasst werden, dass die Erteilung der Erlaubnis im freien Ermessen des Vermieters steht.

Praxis-Beispiel

Unwirksame Ermessensklausel

Die Klausel "*Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters*" ist unwirksam, weil für ein schrankenloses Ermessen kein Interesse des Vermieters erkennbar ist.

Für die Interessenabwägung gelten die Ausführungen in Abschn. 1.2.

Verweigert der Vermieter die Zustimmung, muss der Mieter auf **Feststellung** klagen, dass er zur Tierhaltung berechtigt ist. Eine Leistungsklage (Klage auf Zustimmung zur Tierhaltung) ist in eine solche Klage umzudeuten.

Das AG Hamburg-Blankenese hat 2019 in einem Urteil festgestellt, dass eine Klausel in einem Mietvertrag, wonach die Haustierhaltung der Zustimmung des Vermieters unterliegt und diese versagt bzw. widerrufen werden kann, wenn Dritte belästigt werden oder Schäden am Grundstück zu befürchten sind, wirksam ist.

2.5 Rechtsfolgen bei unwirksamer Klausel

Ein Verstoß gegen diese Grundsätze führt zur **Gesamtunwirksamkeit** der Klausel. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung über die Zulässigkeit der Tierhaltung existiert nicht. Das Recht zur Haltung von Kleintieren zählt zum vertragsgemäßen Mietgebrauch. Über das Recht zur Haltung sonstiger Tiere hat der Vermieter aufgrund einer Interessenabwägung zu entscheiden.

Wichtig

Entscheidend ist, was im Mietvertrag steht

Ob also ein großer Hund im 3. OG in einer 3-Zimmer-Altbauwohnung vom Mieter gehalten werden darf, bestimmt sich nach den Regelungen im Mietvertrag. Dabei spielt die Frage, ob es sich auch um eine artgerechte Haltung des Tieres handelt, keine Rolle.

3 Widerruf der Erlaubnis

Ist im Mietvertrag der Widerruf der Erlaubnis vorgesehen, darf sie dennoch nur bei Vorliegen **besonderer Gründe** widerrufen werden.

Praxis-Beispiel

Besondere Widerrufsgründe

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^[1] oder
- wenn wegen der Gefährlichkeit der Terrasse Bedenken gegen eine Tierhaltung bestehen.^[2]

Ein triftiger Grund liegt nicht schon dann vor, wenn der Hund gelegentlich bellt. In einem größeren Mietshaus mit einer Vielzahl von Mietparteien und bei 3 bis 4 genehmigten Hundehaltungen sowie einer größeren Zahl von Kleintierhaltungen

gehört es zur hausüblichen Geräuschkulisse, wenn tagsüber hin und wieder Hundegebell oder Vogelgezwitscher aus einer Wohnung kommt. Der Vermieter ist aber zum Widerruf berechtigt, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt und in fremde Wohnungen eindringt. Auch das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis muss nicht hingenommen werden.

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; ob sich der Vermieter dabei nur in den Grenzen des allgemeinen Schikaneverbots halten muss oder aber zu einer weitergehenden Gleichbehandlung seiner Mieter verpflichtet ist, ist bisher noch ungeklärt.

4 Beschwerdewert für Klage auf Erlaubnis

Nach der Rechtsprechung des BGH kann der Beschwerdewert für eine Klage des Mieters auf Genehmigung der Tierhaltung nicht nach starren, vorgegebenen Werten ermittelt werden. Vielmehr komme es im Einzelfall auf die Bedeutung der Tierhaltung für die **Lebensführung** des Mieters an. Ein Regelwert biete keine geeignete Orientierungshilfe. Ebenso könne das Interesse des Mieters an der Tierhaltung nicht ausschließlich oder in erster Linie nach objektiven Kriterien bewertet werden; maßgeblich seien vielmehr die persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse des Mieters.

Insbesondere sei bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen

1. Art und Anzahl der Tiere,
2. das Alter des Mieters sowie
3. das Gewicht seiner Bedürfnisse und Beweggründe, die etwa kommunikativer, therapeutischer oder pädagogischer Art sein können.

Hinweis

Beschwerdewert in der Regel über 600 EUR

Im Allgemeinen dürfte der Beschwerdewert die Berufungssumme von 600 EUR überschreiten; Ausnahmen sind denkbar.