

# RA Kristian Friedenhagen: Tierhaltung in Mietwohnungen – eine unendliche Geschichte

In der Beratungspraxis des Mietrechtsanwalts sind Fragen zur Tierhaltung nicht selten. Darf der Mieter eine Taube oder einen Goldfisch halten; darf er seinen Kampfhund im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses anleinen? Ist ein Schwein ein Haustier? Wohnungswirtschaft-heute-Autor RA Kristian Friedenhagen beschäftigt sich zunächst mit den mietrechtlichen Grundlagen der Tierhaltung und später mit den Details und Einzelfällen.



Mit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 hat der Gesetzgeber sehenden Auges die leider nicht seltenen Streitigkeiten um die Tierhaltung in Mietwohnungen ungeregelt gelassen. Eine gesetzliche Regelung zur Zulässigkeit von Haustieren gibt es nach wie vor nicht; die Materie bleibt als so genanntes Richterrecht fest in der Hand der Judikative.

Ob einem Mieter die Haltung eines bestimmten Tieres in einer Mietwohnung zu gestatten ist, hängt zunächst von den ausdrücklichen Regelungen des Mietvertrags ab. Sind hier verbindliche und wirksame Regelungen getroffen, müssen sich die Vertragsparteien auch daran halten. Ist keine oder eine unwirksame Regelung im Mietvertrag enthalten, muss

der Vermieter prüfen, ob die Haltung des konkreten Tiers ein so genannter typischer Mietgebrauch ist. Vielschichtig und teils erheiternd sind die zahlreichen Urteile zum typischen Mietgebrauch durch Tierhaltung.

Kristian Friedenhagen ist Rechtsanwalt in der Immobilienkanzlei Breiholdt & Voscherau. Er betreut miet- und wohnungseigentumsrechtliche Mandate. Foto Julia Zenk

## Vertragliche Regelungen

Zahlreiche Mustermietverträge enthalten Regelungen zur Tierhaltung, die beispielsweise lauten können:

„Das Halten von Haustieren ist unzulässig.“

„Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.“

„Die Haltung von Tieren (Hunde, Katzen usw.) mit Ausnahme von Kleintieren wie Hamster, Goldfischen oder Wellensittichen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, welche nur aus sachlichen Gründen versagt werden darf.“

Der wesentliche Unterschied zwischen den vorgenannten Klauseln liegt darin, dass die ersten beiden Klauseln bereits definitiv für unwirksam erklärt wurden (BGH 20.01.1993 – VIII ZR 10/92; BGH 14.11.2007 – VIII ZR 340/06). Die dritte Klausel bildet die Quintessenz der genannten Urteile und die Vermieteranwälte sind zuversichtlich, dass diese Klausel haltbarer ist. Bitte lassen Sie die Klausel trotzdem noch einmal von Ihrem Rechtsanwalt prüfen, bevor sie in Ihren Mietvertrag aufgenommen wird.

Die Unzulässigkeit der ersten beiden Klauseln wird aus dem so genannten Übermaßverbot des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen hergeleitet. Der Mieter soll durch eine einseitig gestellte Vertragsregelung nicht übermäßig benachteiligt werden.



Der BGH hat daher bei den ersten beiden Klauseln moniert, dass auch Tiere, die üblicherweise in Wohnungen gehalten werden dürfen, ohne Ermessensausübung des Vermieters ausgeschlossen werden (bei der zweiten Klausel beispielsweise ein Hamster). Für die Wirksamkeit einer Tierhaltungsklausel ist zudem wichtig, dass dem Mieter aus der Vertragsregelung selbst klar wird, dass der Vermieter auch seinen Staffordshire-Terrier nicht ablehnen darf, ohne hierfür einen sachlichen Grund zu haben. Deshalb sind die Vermieter gut beraten, ihre abschlägige Entscheidung stichhaltig zu begründen.

Individualvertraglich geht mehr, wie der Volksmund sagt. Werden die Vertragsbedingungen eines Mietvertrags individuell ausgehandelt, dann ist es möglich, dem Mieter nur ganz bestimmte Kategorien von Tieren zu erlauben oder eine Tierhaltung gänzlich zu untersagen. Der häufige Einwand findiger Mieteranwälte, Individualverträge gäbe es nur in der Phantasie, denn in der Realität sei quasi jede Vertragsregelung vom Vermieter vorgegeben, ist so nicht ganz richtig. Richtig ist an dieser Aussage aber, dass die Gestaltung einer individuellen Regelung, die nicht dem AGB-Recht unterfällt, anspruchsvoll ist. Eine solche Regelung muss wirklich ausgehandelt sein, wozu es nach der Rechtsprechung nicht ausreicht, nur über eine Klausel zu verhandeln. Auch die Handschriftlichkeit einer Regelung garantiert leider noch keine individuelle Regelung. Wesentlich ist, dass der Vertragsteil, der den Vertragsentwurf vorlegt, die konkrete Regelung ernsthaft zur Disposition stellt. Die Rechtsprechung zu diesem Thema füllt Bibliotheken und kann hier im Detail nicht besprochen werden.

*Individualvertraglich geht mehr*

## Keine vertragliche Regelung

Haben die Vertragsparteien keine oder keine wirksame vertragliche Regelung getroffen, dann ist nach der Rechtsprechung entscheidend, ob die konkrete Tierhaltung zum typischen Mietgebrauch zählt. Die Richter wägen bei der Prüfung der Zulässigkeit einer konkreten Tierhaltung die beteiligten Interessen miteinander ab: Hierbei finden die Art des Tieres, die Beschaffenheit und Belegenheit des Mietgebäudes und der konkreten Wohnung sowie deren Größe ebenso Berücksichtigung wie die Belange der Nachbarn des Mieters, insbesondere der Mitmieter, und letztlich auch die bisherige Handhabung des Vermieters gegenüber den anderen Mietern. Als besonders gewichtigen Gesichtspunkt sieht die juristische Literatur mittlerweile ein etwaiges besonderes Bedürfnis des Mieters am Haustier an. Hier wäre beispielsweise ein erforderlicher Blinden- oder Wachhund (dieser aber nicht so sehr bei einer Innenstadt-Penthousewohnung) zu nennen; es gibt aber auch Entscheidungen über Haustierhaltung zur Heilung von Depressionen (im konkreten Fall verneinend LG Hamburg, WM 1996, 532) oder anderer seelischer Probleme (bejahend LG Mannheim ZMR 1992, 545).

*Blinden- oder Wachhund*

## Einzelfälle

Auf die Unterscheidung, ob eine formularvertragliche Regelung getroffen wurde oder nicht, kommt es interessanterweise in der Rechtsprechung kaum an. Denn entweder es besteht eine (wirksame) Regelung, nach welcher der Vermieter eine Interessenabwägung durchzuführen hat oder der Richter führt mangels (wirksamer) vertraglicher Regelung gleich selbst eine Interessenabwägung durch.

Lange Rede, kurzer Sinn: Der Wunsch des Mieters nach einem klassischen Kleintier wie einem Hamster kann unter gewöhnlichen Umständen fast nur bejaht werden. Dies gilt nach Auffassung einiger Gerichte auch für \*Zwergkaninchen (AG Aachen, WM 1989, 236), \*acht ungiftige Schlangen in Terrarien (AG Bayreuth, ZMR 2000, 765), unter Umständen

*Hamster oder Zwergkaninchen*

für \*ein Hausschwein (AG Köpenick, NZM 2001, 892; AG München, WuM 2005, 649) aber nicht für \*Frettchen (AG Köln WM 1989, 234), \*mehrere Ratten (LG Essen, NJW-RR 1991, 908; wohlwollender aber AG Bayreuth ZMR 2000, 765) oder gar \*100 freifliegende Vögel in einer Zweizimmerwohnung (LG Karlsruhe, NZM 2001, 891). Die Haltung von Hunden und Katzen in Wohnungen ist ein klassisches Streitthema und weniger eindeutig zu beantworten. Die Haltung von ein bis zwei Katzen soll regelmäßig zulässig sein (KG Berlin, WuM 2004, 721; AG Hamburg, WuM 1996, 613; LG Mönchengladbach, ZMR 1989, 21; LG München, WuM 1999, 217), allerdings muss hierbei auf sachliche Gründe des Vermieters (wie eine Katzenhaarallergie der Mitmieter) eingegangen werden (LG Krefeld, WuM 2006, 765). Bei der Hundehaltung herrschte vor dem grundlegenden BGH Urteil vom 14.11.2007 (VIII ZR 340/06) ein regelrechter Meinungsstreit zwischen hundefreundlicheren und strengeren Gerichten. Auch hier gilt aber mittlerweile die Grundregel, dass die Möglichkeit, einen Hund in der Wohnung zu halten, von einer „umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten“ abhängt. Die Abwägung kann für einen Rehpinscher anders ausfallen als für einen Bernhardiner. Eine übermäßige Haustierhaltung ist unzulässig (z. B. für zwei Hunde, 20 Katzen, zwei Nymphensittiche, vier Kaninchen AG Neustadt/Rbge NZM 1999, 308).

*Hausschwein oder freifliegende Vögel*

## Fazit

Im Ergebnis bleibt die Erkenntnis, dass die neuere Rechtsprechung des BGH zur Tierhaltung die vertraglichen Freiheiten der Vermieter erheblich eingeschränkt hat. Andererseits ist der Vermieter nicht rechtlos gestellt, denn wenn er vernünftige sachliche Gründe vorbringen kann, muss er die Haltung jedenfalls größerer Tiere nicht zulassen. Gegenüber Kleintierhaltern zeigen sich die Gerichte regelmäßig großzügig.

*Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
www.breiholdt-voscherau.de*

**Rechtsanwalt Kristian Friedenhausen**