

TIERHALTUNGSVEREINBARUNG

Hund, Katze, Maus – Tierhaltung im Mietshaus

von Axel Wetekamp, RiAG a.D., München

| In Deutschland werden Millionen Hunde, Katzen, Ziervögel und Kleintiere gehalten. Tierhaltungsvereinbarungen haben im Mietrecht daher erhebliche Bedeutung. Nach dem Urteil des BGH ist ein formularvertraglicher völliger Ausschluss der Tierhaltung („Hunde und Katzen“) unzulässig und verstößt gegen § 307 BGB (BGH NZM 13, 378), auch soweit Kleintiere von der Verbotsklausel ausgenommen werden (BGH NJW 93, 1061). Dasselbe gilt, wenn die Zustimmung zur Tierhaltung durch die Klausel ins „freie Ermessen“ des Vermieters gestellt wird (BGH NZM 13, 380). Doch was gilt im Einzelnen? |

1. Zustimmungsvereinbarung

Eine Zustimmungsvereinbarung darf für die Zustimmung des Vermieters keine Schriftform verlangen. Ist dies der Fall, ist die Vereinbarung als Vertragsklausel unwirksam (LG Freiburg, WuM 1997, 175). Weiter muss die Vereinbarung Ziervögel, Zierfische und andere Kleintiere (vgl. unten) ausnehmen, deren Haltung grundsätzlich nicht zustimmungsbedürftig ist.

2. Interessenabwägung

Die Grenze hinsichtlich des Ermessens ist bereits vor dem Einwand des Rechtsmissbrauchs zu ziehen, der z. B. gegeben wäre, wenn einem Blinden ohne triftigen Grund ein Blindenhund verweigert wird oder für den Mieter die Haltung eines Haustieres aus psychischen oder physischen Gründen unbedingt erforderlich ist. Mit Blank (NZM 98, 9) wird man davon ausgehen müssen, dass im Fall des Zustimmungserfordernisses wie auch bei Fehlen einer wirksamen Tierhaltungsvereinbarung (BGH NZM 08, 78) eine Interessenabwägung zwischen den Interessen von Vermieter und Mieter stattfinden muss (so auch BGH NZM 13, 380; Wetekamp, Mietsachen, Kap. 1, Rn. 114). Bei dieser Interessenabwägung sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Art und Zahl der zu haltenden Tiere,
- Größe der Mietwohnung,
- Art und Größe des Hauses bzw. der Wohnanlage,
- Anzahl und Art der bisher im Haus gehaltenen Tiere,
- Altersstruktur der Hausbewohner (ältere Menschen, Familien mit Kindern),
- besondere Bedürfnislage beim Mieter (z. B. Blindenhund, Schutzhund) und
- Verhalten des Vermieters in anderen Fällen.

Übliche Kleintiere müssen in jedem Fall von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen werden (z. B. Ziervögel, Zierfische, Goldhamster). Dagegen zählen z. B. Ratten, obwohl sie auch „klein“ sind, nicht zu den üblichen Haustieren und fallen daher auch nicht unter die Ausnahme, die für Kleintiere gilt (LG Essen, WuM 1991, 340). Dasselbe gilt, soweit es sich um die Haltung gefährlicher Tiere handelt, die immer vertragswidrig ist. Bestimmte Tiere wild

Zustimmungsvereinbarung: Darf „Kater Karl“ mit einziehen?

Kein Ermessen, wenn Mieter auf „Bellos“ Hilfe angewiesen ist

Kriterien für die Tierhaltung in der Mietwohnung

Kleintiere gehen immer – aber nicht alles was klein ist, zählt dazu

lebender Art gelten generell als gefährlich (Blank, NZM 98, 6). Hierzu gehören, soweit Kleintiere betroffen sind, z. B. giftige Spinnen und Skorpione. Hinzu kommt, dass sich die Haltung auch der Kleintiere auf einen zuträglichen Umfang beschränken muss, sonst kann vertragswidriger Gebrauch vorliegen.

Nimmt eine Vertragsklausel nur Ziervögel und Zierfische vom Zustimmungserfordernis aus, ist die vertragliche Vereinbarung unwirksam (BGH NZM 08, 78). Nach der BGH-Entscheidung ist der Grund hierfür, dass es auch andere Kleintiere gibt, z. B. kleine Schildkröten.

Es ist davon auszugehen, dass die erteilte Erlaubnis unter dem stillschweigenden Vorbehalt gleichbleibender Verhältnisse steht. Dies bedeutet: Der Widerruf der Tierhaltungserlaubnis muss aus wichtigem Grund möglich sein. Sinnvoll ist, dies bereits bei der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn von einem Haustier, das vertragsgemäß angeschafft wurde, konkrete Gefährdungen, unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen (LG München I WuM 93, 669; LG Berlin GE 93, 97).

Durch Individualvereinbarung soll ein vollständiger Ausschluss der Tierhaltung zulässig sein (Steinig, ZMR 91, 285). Mit Recht weist Blank (NZM 98, 8) darauf hin, dass bei jeder Formularvereinbarung nach § 307 BGB die wechselseitigen Interessen berücksichtigt werden müssen. Eine Durchbrechung des sich aus der Vereinbarung ergebenden vollständigen Ausschlusses der Haustierhaltung müsste daher zumindest in Fällen gelten, bei denen sich der Sachverhalt gegenüber der Sachlage bei Vertragsschluss verändert hat (Beispiel bei Blank, NZM 98, 8: Ein Mieter benötigt infolge zunehmender Sehschwäche einen Blindenhund).

3. Rechtsfolgen

Rechtsfolge der vertraglich nicht gedeckten und nicht genehmigten Tierhaltung kann ein Anspruch auf Unterlassung der Haltung eines bestimmten Tiers sein. Gegebenenfalls ist sogar die Kündigung des Mietverhältnisses als fristlose Kündigung bei erheblichen Verstößen oder die ordentliche Kündigung möglich, wenn die Tierhaltung trotz Abmahnung oder Gerichtsurteil fortgesetzt wird (LG Hildesheim WuM 06, 525).

Vorsicht bei Formulierung: Ausnahme für alle Kleintiere

Widerruf der Tierhaltungserlaubnis

Individualvereinbarungen

Ausgebellt? Bei Verstößen droht Kündigung

Vereinbarung zur Tierhaltung

Völliger Ausschluss von Tieren

- Nicht per Formularvertrag
- Zulässig durch Individualvertrag

Zustimmungsvereinbarung

-  Nur wirksam, wenn
 - keine Schriftform für Zustimmung des Vermieters
 - Ausnahme für Kleintiere enthalten ist

Mit Erlaubnisvorbehalt (Widerruf aus wichtigem Grund möglich)
Interessenabwägung (u.a. Bedürfnislage des Mieters)

Erlaubnisfreie Kleintiere

-  Abzugrenzen: Ratten und gefährliche Kleintiere (z. B. Giftspinnen, Skorpione u. ä.)

Grafik: IWW Institut