

D.A.S. Verbraucherinformation

München, 12. Januar 2012



Ist Hansi in der Mietwohnung erlaubt?

Für Hansi bitte 2x klingeln! Sind Tiere in der Mietwohnung erlaubt?

Für den einen ist der treue Hund, für den anderen der gesellige Wellensittich das geeignete Haustier. Doch unabhängig davon, für welches Tier sich ein Mieter entscheidet: Vorab sollte der Mietvertrag geprüft und am besten auch der Vermieter kontaktiert werden. In der Regel hängt die Erlaubnis für einen tierischen Mitbewohner in einer Mietwohnung von dessen Art und Größe ab. Ob Hund, Katze oder Meerschweinchen eine Zustimmung erfordern, erläutert die D.A.S. Rechtsschutzversicherung.

Eine gesetzliche Antwort auf die Frage, ob Mieter sich ein Haustier mit oder ohne Erlaubnis des Vermieters anschaffen dürfen, gibt es nicht. Und auch die Gerichte urteilen dazu nicht immer einheitlich - besonders, wenn der neue Mitbewohner ein Hund oder eine Katze ist. Am unproblematischsten sind sogenannte Kleintiere wie beispielsweise Goldhamster, Kanarienvögel, Zierfische oder Zwergkaninchen. „Ihre Haltung gehört zum ‚vertragsgemäßen Gebrauch‘ einer Mietwohnung“, erklärt Anne Kronzucker, Rechtsexpertin der D.A.S. Rechtsschutzversicherung und ergänzt: „Hier muss der Mieter keine Erlaubnis des Vermieters einfordern.“ Allerdings darf von diesen Tieren keine nennenswerte Lärm- oder Geruchsbelästigung, keine Gefahr für andere Mieter und auch keine erhebliche Beschädigung der Mietsache ausgehen (AG Hanau, Az. 90 C 1294/99-90). Problematisch sind zum Beispiel laute Papageien, Frettchen – wegen der möglichen Geruchsbelästigung – oder auch Giftschlangen und Vogelspinnen.

Was steht im Mietvertrag?

„Generell sollte zunächst der Mietvertrag auf Klauseln über Haustiere geprüft werden“, fährt die D.A.S. Expertin fort. Ein pauschales Verbot aller Tierarten ist laut Bundesgerichtshof unwirksam (Az. VIII ZR 340/06), da Kleintiere immer erlaubt sind. Wird jedoch – wie häufig der Fall – ausschließlich die Haltung von Hunden oder Katzen untersagt, dann muss sich der Mieter an dieses Verbot halten! Nur in besonderen Fällen, beispielsweise bei einem Blindenhund, kann es Ausnahmen geben.

Häufig verlangt der Mietvertrag die Zustimmung des Vermieters für Hunde oder Katzen. Wer diese Klausel missachtet, verstößt gegen den Mietvertrag und kann gerichtlich zur Abschaffung des Tieres verurteilt werden. Bei hartnäckiger Missachtung des Mietvertrages besteht sogar die Gefahr der Kündigung. Dabei ist es nach Ansicht einiger Gerichte auch unerheblich, ob andere Bewohner des Mietshauses schon Hunde oder Katzen halten. So entschied das Landgericht Köln (Az. 6 S 269/09): Der Vermieter habe hier das Recht, individuell zu entscheiden. Wohnen etwa bereits mehrere Hunde in einem Mietshaus, könne das Hinzu kommen eines weiteren Tieres zu Problemen führen.

Ohne Regelung im Mietvertrag

Enthält der Mietvertrag keine oder eine ungültige Regelung für Haustiere, empfiehlt es sich

trotzdem, mit dem Vermieter vorab über den neuen tierischen Mitbewohner zu sprechen. Denn die Gerichte urteilen bei einer fehlenden Regelung im Mietvertrag über die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderen größeren Tieren sehr unterschiedlich, da in jedem einzelnen Fall eine Vielzahl von Faktoren beachtet werden müssen. Dazu gehören Art, Größe und Verhalten des Tieres, der Zustand und die Lage der Wohnung sowie die persönlichen Verhältnisse des Mieters. Ein Beispiel: Das Amtsgericht München entschied, dass Mini-Schweine generell in einer Wohnung gehalten werden dürfen – außer, sie stellen eine Gefahr für andere Bewohner dar (Az. 413 C 12648/04). In diesem Fall hatte ein solches Tier zwei Personen durch Bisse verletzt und musste abgeschafft werden.

Auch die Interessen der Nachbarn, die Anzahl und Art anderer Haustiere und die besonderen Bedürfnisse des Mieters müssen mit in Betracht gezogen werden.

Mieter, die planen, sich ein Haustier anzuschaffen, aber auch Vermieter, die über eine Tierhaltung entscheiden müssen, finden auf www.das-rechtsportal.de/recht/mietrecht.de weitere hilfreiche Informationen.

Anzahl der Anschläge (inkl. Leerzeichen): 3.943

Kurzfassung:

Hamster oder Schäferhund?

Was bei Haustieren in einer Mietwohnung zu beachten ist

Wer überlegt, sich einen Hamster oder Kanarienvogel als neuen Mitbewohner seiner Mietwohnung zuzulegen, der kann dies unbedenklich tun. „Sogenannte Kleintiere gehören zum ‚vertragsgemäßen Gebrauch‘ einer Mietwohnung“, erklärt die D.A.S. Rechtsschutzversicherung. Hier muss der Mieter keine Erlaubnis des Vermieters einfordern und die Haltung solcher Haustiere darf auch nicht verboten werden.“ Allerdings sollte von diesen Tieren keine nennenswerte Lärm- oder Geruchsbelästigung, keine erhebliche Beschädigung der Mietsache und keine Gefahr für andere Hausbewohner ausgehen (AG Hanau, Az. 90 C 1294/99-90). Trotzdem ist es für Mieter zunächst ratsam, den Mietvertrag auf Klauseln über Haustiere zu überprüfen. Ein pauschales Verbot aller Tierarten ist laut Bundesgerichtshof unwirksam (Az. VIII ZR 340/06). Wird jedoch – wie häufig der Fall - speziell die Haltung von Hunden oder Katzen untersagt, dann muss sich der Mieter daran halten! Das gilt auch für einen Vertragspassus, der die Zustimmung des Vermieters für die Haltung von Hunden oder Katzen verlangt. Ansonsten verstößt der Mieter gegen den Mietvertrag – und riskiert, dass er sein Haustier wieder abschaffen oder ausziehen muss. Dabei ist es nach Ansicht einiger Gerichte unerheblich, ob andere Bewohner des Mietshauses schon Hunde oder Katzen halten, so das Landgericht Köln (Az. 6 S 269/09): Der Vermieter habe das Recht, individuell zu entscheiden. Wohnen etwa bereits mehrere Hunde in einem Mietshaus, könne das Hinzukommen eines weiteren Tieres zu Problemen führen. Mieter, die planen, sich ein Haustier anzuschaffen, aber auch Vermieter, die über eine Tierhaltung entscheiden müssen, finden auf www.das-rechtsportal.de/recht/mietrecht.de weitere hilfreiche Informationen.

Anzahl der Anschläge (inkl. Leerzeichen): 1.818

Im Falle einer Veröffentlichung freuen wir uns über einen Beleg.

Das **Bildmaterial** steht unter <http://www.hartzpress.de/DAS/Tiere-in-der-Mietwohnung/Bild1.jpg>, Bild2 bzw. Bild3 zur Verfügung.

Bitte geben Sie bei Veröffentlichung des bereitgestellten Bildmaterials die „D.A.S. Rechtsschutzversicherung“ als Quelle an – vielen Dank!

Weitere Informationen:

D.A.S. Anne Kronzucker
Tel 089 6275-1613
Fax 089 6275-2128
E-Mail: anne.kronzucker@ergo.de
www.das.de

HARTZKOM Katja Rheude
Tel 089 998 461-24
Fax 089 998 461-20
Anglerstraße 11. 80339 München
E-Mail: das@hartzkom.de

Über die D.A.S.

Die D.A.S. ist Europas Nr. 1 im Rechtsschutz. Gegründet 1928, ist die D.A.S. heute in beinahe 20 Ländern in Europa und darüber hinaus vertreten. Die Marke D.A.S. steht für die erfolgreiche Einführung der Rechtsschutzversicherung in verschiedenen Märkten. Über zwölf Millionen Kunden vertrauen der Marke D.A.S. und ihren Experten in Fragen rund ums Recht. 2010 erzielte die Gesellschaft Beitragseinnahmen in Höhe von einer Milliarde Euro.

Die D.A.S. ist der Spezialist für Rechtsschutz der ERGO Versicherungsgruppe und gehört damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger. Mehr unter www.das.de.