



Sachstand

Haustierhaltung in Mietunterkünften

Haustierhaltung in Mietunterkünften

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 127/18
Abschluss der Arbeit: 25. Mai 2018
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Regelungen zur Haustierhaltung in Wohnräumen	4
2.	Möglichkeiten des Vermieters, die Tierhaltung im Mietvertrag zu verhindern	5
2.1.	Allgemeine Geschäftsbedingungen	5
2.2.	Individualabreden	5

1. Gesetzliche Regelungen zur Haustierhaltung in Wohnräumen

Die Haltung von Haustieren in Wohnräumen ist in Deutschland nicht ausdrücklich per Gesetz geregelt, kann aber vom Recht des Mieters umfasst sein, die Mietsache zum „vertragsgemäßen Gebrauch“ im Sinne des § 535 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹ zu nutzen. Ob es sich bei der Haltung eines Tieres um vertragsgemäßen Gebrauch handelt, ist von einer Abwägung der Interessen von Mieter, Vermieter und weiterer Personen abhängig. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen²:

- Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,
- Art, Größe, Zustand, und Lage der Wohnung bzw. des Hauses,
- Anzahl, persönliche Verhältnisse (Bsp. Alter) und berechnete Interessen der Mitbewohner/Nachbarn,
- Bisherige Handhabung durch den Vermieter und
- Besondere Bedürfnisse des Mieters.

Je nach Ergebnis der Interessenabwägung kann die Haltung von Haustieren also entweder gestattet oder eben nicht gestattet sein. Kleintiere (Hamster, Meerschweinchen, Fische im Aquarium, etc.) beeinträchtigen Belange anderer in aller Regel nicht und dürfen daher gehalten werden.³ Bei größeren Tieren wie Hunden oder Katzen können die Interessen anderer, speziell der Mitmieter (z.B. Tierhaarallergiker), beeinträchtigt sein.⁴ Ob sie gehalten werden dürfen, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Die Haltung von allgemein ekelerregenden, Nutz- oder Wildtieren, gefährlichen Tieren sowie solcher Tiere, die nach dem Artenschutzabkommen nicht gehalten werden dürfen, ist vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietunterkunft nicht umfasst.⁵

1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787), abrufbar in englischer Fassung unter: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html [letzter Abruf: 24. Mai 2018].

2 Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20. März 2013, VIII ZR 168/12, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2013, 378 (379).

3 Specht, in: Beck-Online Kommentar zum Mietrecht (BeckOK Mietrecht), 11. Edition, Stand 1. März 2018, § 535 BGB Rn. 1607.

4 Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB (MüKoBGB), 7. Auflage 2016, § 535 BGB Rn. 94.

5 Specht, in: BeckOK Mietrecht, § 535 BGB Rn. 1612 ff.

2. Möglichkeiten des Vermieters, die Tierhaltung im Mietvertrag zu verhindern

2.1. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Vermieter hat die Möglichkeit, die Haustierhaltung in Mietunterkünften durch von ihm festgelegte Klauseln im Mietvertrag oder in dessen allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu untersagen oder von seiner Zustimmung abhängig zu machen. Beides unterliegt jedoch einer Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB. Bestimmungen, wonach die Haltung sämtlicher Haustiere verboten ist, stellen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB dar und sind folglich unwirksam.⁶ Von einem solchen generellen Verbot müssten zumindest Kleintiere ausgenommen sein, weil insoweit kein zu berücksichtigendes Interesse des Vermieters besteht. Auch ein Verbot der Haltung von Hunden und Katzen kann eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, falls Belange und Härtefälle des Mieters (wie bei Benötigung eines Blinden-, Begleit- oder Therapiehundes) unberücksichtigt bleiben oder seitens des Vermieters kein berechtigtes Verbotinteresse, beispielsweise aufgrund einer Beeinträchtigung der Mietsache oder der Störung anderer Personen, besteht.⁷

Die folgende Klausel in AGBs hält der BGH für zulässig⁸:

„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.“

Seine Zustimmung darf der Vermieter dabei nicht nach freiem Belieben erteilen, er muss sich stattdessen an die oben genannten Erwägungen halten.

2.2. Individualabreden

Das Verbot der Haltung von Haustieren kann auch individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden und geht nach § 305b BGB vorhandenen AGBs vor. Kleintiere dürfen hiervon allerdings nicht erfasst sein.⁹ Bei Hunden und Katzen hingegen ist ein durch Individualvereinbarung geregeltes Haltungsverbot zulässig und wirksam.¹⁰

6 Häublein, in: MüKoBGB, § 535 Rn. 95.

7 BGH, siehe Fußnote 2.

8 BGH, Beschluss vom 22. Januar 2013, VIII ZR 329/11, NZM 2013, 380.

9 Blank, Tierhaltung in Eigentums- und Mietwohnungen, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2007, 729 (732) m.w.N.

10 Landgericht Hildesheim, Beschluss vom 28. Februar 2006, 7 S 4/06; Wohnungswirtschaft & Mietrecht (WuM) 2006, 525.