

Allgemeine Hinweise zur Tierhaltung

Stand 03.2018

Mieter sollten, gerade im Interesse des Tieres, die Tierhaltung im Vorfeld mit dem Vermieter klären. Zu den wichtigsten Fragen geben wir als Verwalter einige Hinweise (ohne Gewähr).

Wir sind grundsätzlich eine tierfreundliche Hausverwaltung, es gibt aber die Vorgaben der jeweiligen Eigentümer zu berücksichtigen.

Wir empfehlen deshalb grundsätzlich: Sprechen Sie uns vor Anschaffung des Tieres an! Nutzen Sie Ger unsere Vorlage zur Erteilung einer Genehmigung. Wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.

— **Erlaubt?** Die weit verbreitete Ansicht, dass die Haltung von Haustieren, die keine Kleintiere sind, grundsätzlich erlaubt sein müsse, ist falsch. Die Haltung größerer Tiere wie Hunde oder Katzen bedarf der Zustimmung bzw. der Erlaubnis des Vermieters, auch wenn nichts im Mietvertrag steht. Dies liegt vor allem daran, dass diese Tiere Belästigungen anderer Hausbewohner verursachen können oder eine Gefahr für die Mietsache darstellen können.

— Es kommt grundsätzlich nicht darauf an, ob das betroffene Haustier im Einzelfall tatsächlich keinerlei Störungen verursacht. Tiere sind Lebewesen und können ihr Verhalten ändern, wie auch Tierhalter ihr Verhalten ändern können. Ferner ist der Vermieter dem Risiko ausgesetzt, dass andere Mieter des Hauses die Miete mindern, weil sie von dem Tier eines anderen belästigt oder gar bedroht werden. Im Umkehrschluß muß es dem Vermieter daher erlaubt sein, die Haltung größerer Tiere von seiner Zustimmung abhängig zu machen um seine Interessen wahren zu können.

— **Allgemein erlaubt:** Allgemein erlaubt ist nach überwiegender Ansicht die Haltung von Kleintieren in Käfigen, Terrarien usw. Dies gilt auch dann, wenn nichts im Mietvertrag steht. Die Anzahl oder Menge der gehaltenen Kleintiere darf aber das übliche Maß nicht wesentlich übersteigen. Auch Kleintiere können objektiv gefährlich sein. So kann der Vermieter meist die Haltung einer nennenswerten Anzahl von Insekten, Käfern oder giftigen Schlangen untersagen, wie z.B. Kakerlaken, Termiten, Vipern usw. wenn von diesen eine Gefahr für andere Mieter oder die Mietsache ausgehen kann.

— **Kleintiere:** Bei Haustieren wird unterschieden zwischen sogenannten Kleintieren und anderen Tieren. Kleintiere sind solche, die überwiegend in Käfigen, Terrarien oder Aquarien gehalten werden, z.B. Vögel, Fische, Meerschweinchen, kleine ungiftige Schlangen usw. Bei Kleintieren wird unterstellt, dass sie keine Belästigungen anderer Hausbewohner oder Beschädigungen der Mietwohnung verursachen. Zu Kleintieren in diesem Sinne zählen deshalb meist nicht größere Vögel wie einige Papageienarten, die sehr laut werden können oder giftige Schlangen, die einen erhebliche Gefahrenherd darstellen. Andere Haustiere im Sinne der mietrechtlichen Tierhaltung sind Hunde und Katzen, größere Vögel und so weiter.

— **Tierhaltung:** Der Mieter darf sein Tier auf übliche, bzw. möglichst artgerechte Weise halten. Störungen, die von dem Tier ausgehen, sind auf das übliche und unvermeidliche Maß zu beschränken. Darüber hinausgehende Störungen hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters zu unterbinden oder zu beseitigen. Beispiel: Gelegentliches Bellen eines Hundes ist hinzunehmen. Ständiges Bellen jedoch nicht.

— **Besucher:** Der Besuch des Mieters darf sein Haustier für die Zeit des Besuchs mitbringen. Die kurzzeitige Aufnahme von Tieren durch den Mieter, beispielsweise als Notquartier für die Dauer des Urlaubs von Bekannten oder Verwandten, soll dagegen nicht zulässig sein.

Andere Tiere im Haus: Wer in einem Mehrparteienhaus wohnt, in dem bereits ein Haustier gehalten wird, sollte nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass Haustierhaltung generell erlaubt ist.

Widerruf der Erlaubniserteilung: Der Vermieter kann eine Erlaubnis widerrufen, wenn von dem Tier Störungen ausgehen, mit denen bei Erlaubniserteilung nicht gerechnet werden musste. Beispiel: Es stellt sich heraus, dass der ein Hund ständig andere Mieter oder den Postboten anfällt. Es stellt sich heraus, dass der Hund ständig bellt.

Rechtsfolgen bei Verstoß gegen das Tierhaltungsverbot: Hält der Mieter ein Tier ohne die Erlaubnis des Vermieters eingeholt zu haben, kann der Vermieter vom Mieter die Entfernung des Tieres verlangen. Entfernt der Mieter das Tier dann nicht, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen oder bei hartnäckigen Verstößen wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen, § 543 BGB.

Tierhalterhaftung: Der Tierhalter haftet für Sach-, Körper und Gesundheitsschäden von Dritten, die durch sein(e) Tier(e) verursacht werden, nach § 833 BGB. Bei Nutztieren haftet der Tierhalter nur, wenn er fahrlässig gehandelt hat. Auch der Tierhüter (Gefälligkeitsaufnahme von Tieren in der Urlaubszeit!) haftet neben dem Tierhalter nach § 834 BGB, wenn er fahrlässig war.

