

FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Tierhaltung in Miet- und Eigentumswohnungen

Unter deutschen Dächern leben über 5 Millionen Hunde, 7 Millionen Katzen sowie 6 Millionen Kleintiere wie Vögel, Kaninchen, Fische, Hamster und Meerschweinchen. Hinzu kommen viele Andere bis hin zu Tieren, bei denen die Bezeichnung „Haustier“ nicht dem hiesigen Kulturkreis entstammt. Bewohnt der Tierhalter eine Miet- oder Eigentumswohnung, haben auch Vermieter bzw. Miteigentümer ein Wörtchen mitzureden, wenn es um die Aufnahme animalischer Mitbewohner geht. Nicht selten finden sich im Mietvertrag bzw. in der WEG-Ordnung Einschränkungen bis hin zum generellen Tierhaltungsverbot. Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung, hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung nicht nur von der Zustimmung des vermietenden Eigentümers ab. Dieser ist vielmehr auch an Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden. Er kann einem Mieter seiner Wohnung nicht mehr Rechte einräumen, als er selbst nach den in der WEG geltenden Regelungen innehat.

Die Haltung sog. „Kleintiere“ kann vom Vermieter grundsätzlich nicht verboten werden und ist auch ohne dessen Erlaubnis zulässig, wie der BGH erst kürzlich (Urteil vom 14.11.2007 - VIII ZR 340/06) wieder bestätigte.

Doch was ist ein „Kleintier“ überhaupt? Das AG Aachen hat entschieden, dass hierzu etwa Zwergkaninchen, Zierfische und geräuscharme Ziervögel gehören (Urteil vom 24.02.1989 - 6 C 500/88, WuM 1989, 236). Dies gilt auch für Hamster, Meerschweinchen oder Chinchillas (AG Hanau, Urteil vom 18.02.2000 - 90 C 1294/99, WuM 2002, 92). Auch kleinere Echsen oder Schildkröten, die in einem Terrarium gehalten werden können, zählen hierzu (AG Essen, Urteil vom 18.07.1995 - 9 C 109/95, ZMR 1996, 37). Allgemein fallen unter den Kleintierbegriff alle Haustiere, von denen aufgrund ihrer Art, Größe, Lebensweise und ihres Verhaltens keine Beeinträchtigungen der Mietsache oder anderer Mieter befürchtet werden müssen.

Nicht zu den Kleintieren in diesem Sinne zählen nach Auffassung des BGH Katzen und kleine Hunde, wie sich der oben zitierten Entscheidung entnehmen lässt. Dies war bislang offen. So war z.B. das LG München I (Urteil vom 27.01.1999 - 14 S 13615/98, WuM 1999, 217) noch anderer Ansicht. Dies bedeutet, dass sich Katzen- und Hundehalter nicht darauf berufen können, dass der Einzug ihrer Vierbeiner immer und ohne Erlaubnis des Vermieters zulässig ist.

Ob Papageien zu den Kleintieren gehören, ist mit Blick auf ihre „Gesprächigkeit“ zu bezweifeln. Hier ist vielmehr eine von den Tieren ausgehende, nach Dauer und Intensität erhebliche Lärmbelästigung zu befürchten. Im Extremfall kann das Geschrei übrigens sogar eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die ein Bußgeld gegen den Papageienhalter nach sich zieht (z.B. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 10.01.1990 - 5 Ss (OWi) 476/89 - (OWi) 198/89 I, WuM 1990, 122).

Trotz ihrer teils geringen Größe und des Umstandes, dass sie regelmäßig in Terrarien gehalten werden, werden nicht heimische Arten wie Giftschlangen, giftige Spinnen, Skorpione und Riesenschlangen nicht zu den erlaubnisfrei zu haltenden Kleintieren gezählt (AG Hanau, a.a.O.), weil von ihnen eine besondere Gefährlichkeit ausgeht. Nach einer Entscheidung des LG Essen (Urteil vom 21.12.1990 - 1 S 497/90, WuM 1991, 340) ist auch für die Haltung von Ratten die Erlaubnis des Vermieters erforderlich, weil nach Ratten bei großen Teilen der Bevölkerung immer noch Abscheu und Ekel auslösen und als Ungeziefer eingestuft werden.

FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Auch wenn Kleintierhaltung in der Mietwohnung grundsätzlich zulässig ist, so heißt dies nicht, dass ein Mieter beliebig viele Tiere halten darf. Einerseits sind die Grenzen nicht zu eng zu ziehen, so hat das LG Kaiserslautern (Urteil vom 20.01.1984 - 2 S 189/03, WuM 1989, 177) auch das Aufstellen zahlreicher - tierschutzgerecht betreuter und gepflegter - Zierfisch-Aquarien in der Wohnung als zulässig angesehen, solange bspw. nicht die Statik der Wohnung betroffen ist. Droht eine Beeinträchtigung der Mietsache oder anderer Mieter, ist die Zulässigkeitsgrenze überschritten. Ob allerdings aus dem Tierschutzgesetz Kündigungsgründe abgeleitet werden können, ist fraglich. Zwar hat das LG Karlsruhe (Urteil vom 12.01.2001 - 9 S 360/00, NZM 2001, 891) eine fristlose Kündigung des Vermieters wegen der Haltung von 100 freifliegenden Vögeln in einer 2-Zimmer-Wohnung als wirksam angesehen, wohingegen die tierschutzwidrige Haltung von 80 Vögeln in einer 60 m²-Wohnung nach Ansicht des AG Schöneberg (Urteil vom 18.09.1989 - 10 C 152/89, MM 1990, 194) keinen Grund für eine fristlose Kündigung darstellen soll.

Sieht ein Mietvertrag ein formularmäßiges generelles Tierhaltungsverbot vor, so ist die Klausel insgesamt unwirksam, wie der BGH bereits 1993 entschieden hat (Urteil vom 20.01.1993 - VIII ZR 10/92, WuM 1993, 109). Aber auch dann, wenn die Klausel lediglich die Haltung bestimmter Kleintiere wie z.B. Zierfische oder Ziervögel ermöglicht, schränkt sie den Mieter unangemessen ein und bindet ihn daher nicht (BGH, Urteil vom 14.11.2007 - VIII ZR 340/06). Der Vermieter kann daher vom Mieter weder die Unterlassung der - angemessenen - Kleintierhaltung verlangen, noch ihm deswegen ordentlich oder gar fristlos kündigen. Er ist vielmehr so gestellt, als wäre zum Thema Tierhaltung nichts vereinbart, so dass die allgemeine Grundsätze des BGB und der Rechtsprechung zur Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gelten.

Nach allgemeiner Ansicht lässt sich ein vollständiges Tierhaltungsverbot auch nicht einzelvertraglich vereinbaren (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, 9. Aufl. 2007, § 535 Rdn. 505; AG Köln, Urteil vom 07.10.1983 - 205 C 130/83, WuM 1984, 78).

Eine Rechtsschutzversicherung kann die nicht unerheblichen Prozessrisiken, die durch die Notwendigkeit von Gutachten ggf. verschärft werden, abfedern. Denn auch der Prozessgewinner kann auf beträchtlichen Kosten sitzen bleiben, wenn der Schuldner nicht liquide ist, zumal außergerichtliche Anwaltskosten des Angegriffenen meist nicht vom Angreifer zu erstatten sind.

Hinweis: Sie dürfen diesen Artikel ohne Veränderungen zum Privatgebrauch oder zum internen Gebrauch unter Nennung dieses Hinweises und der Adressangaben gerne frei kopieren und weitergeben. Für die kommerzielle Nutzung ist das vorherige Einverständnis des Autors einzuholen. Bitte übersenden Sie ein Belegexemplar oder den direkten Link.

Fragen zu diesem Beitrag beantwortet der Verfasser nur im Rahmen eines Mandates oder in sonst berufsrechtlich zulässiger Weise.

Frank Richter
Rechtsanwalt

Kastanienweg 75a
69221 Dossenheim

R E C H T S A N W A L T

FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Telefonnummer 06221/727-4619

Faxnummer 06221/727-6510

www.richterrecht.com.