

Der Hund in der Mietwohnung

Inhalt

Der Hund in der Mietwohnung	1
Die Tierhaltung im Wohnraum-Mietrecht	2
Gesetzliche Rechtslage	2
Mietvertragliche Beschränkung möglich.....	4
Mietvertraglicher Genehmigungsvorbehalt.....	5
Erlöschen der Genehmigung	8
Widerruf der Genehmigung.....	8
Konsequenzen	9
Zusammenfassung	10
Der Hund in der Mietwohnung - Gerichtsurteile	10
Haltung.....	10
Bullterrier in einem Mehrparteienhaus	13
Einschränkung in der Tierhaltung	14
Hundehaltung aus gesundheitlichen Gründen	14
Kleiner Hund in Mietwohnung	16
Hundehaltung in der Nachbarschaft.....	17
Nachbarschutz gegen Hunde verwirkt	17
Hundezucht	18
Schäden.....	18
Hundefreilauf.....	20
Hunde und Miteigentümer	20
Tierhaltungsverbot in Eigentumswohnungen	21
Im Mietvertrag hat sich der Vermieter für jede Haustierhaltung seine Genehmigung vorbehalten. Ist das rechtlich möglich und nach welchen Gesichtspunkten muss der Vermieter seine Entscheidung treffen?	21
Der Vermieter hat dem Mieter vor Jahren die Haltung eines Hundes erlaubt. Nachdem das Tier nunmehr verstorben ist, möchte sich der Mieter wieder einen Hund anschaffen. Muss der Mieter jetzt den Vermieter wieder um seine Zustimmung bitten?	22
Nach dem Mietvertrag darf in der Wohnung ein Hund oder Katze nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Diese Zustimmung hat der Mieter eingeholt und sich einen Hund angeschafft. Jetzt widerruft der Vermieter seine Zustimmung und fordert den Mieter auf, den Hund aus der Wohnung zu entfernen.....	22
Ist das rechtlich möglich?	22
Der Mieter hält in seiner Mietwohnung unerlaubt einen Hund. Der Vermieter hat ihn bereits mehrfach aufgefordert, das Tier zu entfernen. Das hat er bis heute nicht getan. Jetzt will der Vermieter den Mietvertrag kündigen. Kann er das?	22
Hund des Mieters beißt Eigentümer	23
Keine Gartenpflege bei Hundehaufen.....	23
Hundehütte im Garten	23

Die Tierhaltung im Wohnraum-Mietrecht

Die Haltung von Haustieren in der Wohnung wird gemeinhin als ein Stück Lebensqualität angesehen. Solange dies der Eigentümer in seinem eigenen Haus betreibt, geht dies in relativ weiten Grenzen auch niemanden etwas an. Werden Tiere allerdings in einer Mietwohnung gehalten, ergibt sich eine andere Qualität des Problems, da jetzt auch die Frage der gegenseitigen Rechte und Pflichten von Mietern untereinander und zwischen Vermieter und Mieter angesprochen ist. Jetzt geht es um die Frage, inwieweit der Vermieter eine Haustierhaltung durch den Mieter dulden muss bzw. inwieweit er eine solche Haustierhaltung untersagen kann und was zu unternehmen ist, wenn der Mieter sich an ein Verbot der Tierhaltung nicht hält.

Gesetzliche Rechtslage

Fehlen vertragliche Regelungen (z.B. weil kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde oder weil eine entsprechende Vertragsklausel unwirksam ist), gelten subsidär die Regeln des Mietrechts im BGB. Dort wiederum ist die Tierhaltung jedoch nicht speziell geregelt, so dass man auf allgemeine Grundsätze zurückgreifen muss. Ansatzpunkt der Beurteilung der Zu- oder Unzulässigkeit einer Tierhaltung ist hier der Begriff des "Wohngebrauch", also die Frage, ob und inwieweit die Tierhaltung heutzutage zur allgemeinen Lebensführung und zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört. Vom Grundsatz her zählt die Haltung von Haustieren nach wohl einhelliger Rechtsmeinung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dies ist zunächst einmal unstrittig bei Kleintieren, von denen keine Störungen und Belästigungen ausgehen können, wie z.B. Zierfischen, kleineren Vögeln (z.B. Wellensittichen), Goldhamstern, Schildkröten usw.. Offen ist hier allerdings noch die Frage, inwieweit das Umfeld der an sich harmlosen Tiere zu bewerten ist: So sind z. B. hundert Zierfische für sich gesehen völlig harmlos und störungsfrei, das Aquarium mit 1.000 l Fassungsvermögen stellt jedoch eine ganz erhebliche Gefahr für die Mietsache dar.

Auch kommt es nicht allein auf die Größe und potentielle Lautstärke der Haustiere an, auch deren Gefährlichkeit und "Ekligkeitsgrad" ist zu berücksichtigen. So gilt die Haltung einer Ratte nicht mehr als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache (LG Essen, Urt. v. 21.12.90, Az. 1 S 497/90, ZMR 1991, S. 268 ff). Gleiches gilt für die Haltung von Schlangen, Vogelspinnen und Skorpionen, zumindest soweit der Mieter

nicht nachweisen kann, dass diese Tiere völlig ungiftig und ungefährlich seien und ein Entweichen völlig ausgeschlossen ist (AG Hamm, Urt. v. 11.1.96, Az. 26 C 329/94, PuR 1996, S. 234 ff). Dagegen ist die Haltung zweier Bartagamen (harmlose Echsen) im Terrarium einer Mietwohnung grundsätzlich keine unerlaubte Haustierhaltung, zumindest dann nicht, wenn "die Haltung von Zierfischen oder Ziervögeln" erlaubt ist (AG Essen, Urt. v. 18.7.95, Az. 9 C 109/95, ZMR 1996, S. 37 ff.).

Das Hauptproblem in der Praxis ist ohnehin, inwieweit es zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört, Hunde oder (in wesentlich geringerem Umfang) Katzen zu halten ? andere Tiere spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die Rechtsprechung zur Frage insbesondere der Hundehaltung ist uneinheitlich, allerdings auch sehr abhängig von dem jeweils zur Entscheidung anstehenden Einzelfall.

Ein Teil der Rechtsprechung geht sehr weit zugunsten einer uneingeschränkten Tierhaltung (LG Braunschweig, Urt. v. 1.11.95, Az. 12 S 86/95, WM 1996, S. 291; LG Hildesheim, Urt. v. 11.2.87, Az. 7 472/86, WM 1989, S. 9; AG Köln, Urt. v. 13.7.95, Az. 222 C 15/95; AG Friedberg/Hessen, Urt. v. 26.5.93, Az. C 66/93, WM 1993, S. 398 f), zumindest soweit hierdurch keine Belästigungen eintreten. Der vertragsgemäße Gebrauch ist aber auf jeden Fall auch ohne mietvertragliche Verbotregelung überschritten, der Vermieter also zur Untersagung der Hundehaltung berechtigt (im wohlverstandenen Interesse der Mitbewohner eventuell sogar verpflichtet!), wenn der Mieter in einer großen Wohnanlage einen sog. "Kampfhund" halten möchte, unabhängig davon, ob sich dieses konkrete Tier bereits als störend oder sogar gefährlich erwiesen hat (LG München I, Beschl. v. 10.9.93, Az. 13 T 14638/93, ZMR 3/94, S. II), unabhängig sogar davon, dass ein Teil der Mitbewohner gegen die Hundehaltung keine Einwände hat (LG Krefeld, Urt. v. 17.7.96, Az. 2 S 89/96, WM 1996, S. 533 f).

Der andere Teil der Rechtsprechung steht einer Tierhaltung ohne mietvertragliche Vereinbarung generell ablehnend gegenüber (LG Göttingen, Urt. v. 20.2.91, Az. 5 S 163/90, WM 1991, S. 536; LG Konstanz, Urt. v. 13.2.87, Az. 1 S 273/86, DWW 1987, S. 196).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Rechtsprechung zur Hundehaltung ohne mietvertragliche Regelung uneinheitlich ist. Zuverlässige Prognosen für eine eventuelle gerichtliche Auseinandersetzung lassen sich nicht stellen, besonders deshalb nicht, weil die Entscheidung letztlich von der Auslegung des Begriffs "vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache" abhängt, worunter nicht alle Mietrichter immer

dasselbe verstehen. Dem Vermieter muss daher dringend empfohlen werden, auch das "Ob" und "Wie" der Tier- und insbesondere der Hundehaltung mietvertraglich zu regeln!

Mietvertragliche Beschränkung möglich

Die Tierhaltung kann mietvertraglich geregelt werden, wie dies in den von Haus&Grund Schleswig-Holstein herausgegebenen Mietvertragsformularen auch geschieht. Unbestritten ist, dass sie im Mietvertrag ausgeschlossen werden kann, und zwar uneingeschränkt (LG Konstanz, Urt. v. 13.2.87, Az. 1 S 273/96, DWW 1987, S. 196).

Allerdings wird ein vollständiger Ausschluss jeglicher Tierhaltung wohl nur zulässig sein, wenn er individualvertraglich vereinbart wird; lediglich eine Formarklausel reicht, wenn sie so weit geht, unter Berücksichtigung des AGB-G nicht aus und wird von der wohl überwiegenden Rechtsprechung abgelehnt (AG Kermpen, Urt. v. 29.12.93, Az. 23 C 152/93, ZMR 3/95, S. I). Liegt jedoch ein individualvertraglicher Ausschluss der Hundehaltung vor, ist dieser wirksam und verbindlich mit der Folge, dass der Mieter eine Zustimmung des Vermieters nur unter besonders engen Voraussetzungen verlangen kann, z. B. wenn er auf einen Blindenhund angewiesen ist (LG Lüneburg, Urt. v. 11.11.93, Az. 1 S 163/93, WM 1995, S. 704). Jetzt darf der Mieter nicht nur keinen Hund halten, sondern noch nicht einmal für kurze Zeit (hier: drei Tage) einen fremden Hund zwecks Beaufsichtigung in der Wohnung aufnehmen (AG Bergisch Gladbach, Urt. v. 17.5.94, Az. 23 C 662/93, ZMR 3/95, S. I).

Formularvertraglich kann jedoch auch unter Beachtung der einschränkenden Bestimmungen des AGB-G die Tierhaltung insoweit unterbunden werden, als von dem Verbot nicht Kleintiere betroffen sind, von denen artgemäß keine Schädigungen und Störungen ausgehen können (s.o.). Allerdings ist der Begriff dieser Kleintiere relativ weit auszulegen und umfasst auch Tiere, die in einer beispielhaften Aufzählung nicht enthalten sind. So kann durchaus auch ein "exotischer Kleinzoo", bestehend aus Fischen in Aquarien und harmlosen Echsen in Terrarien genehmigungsfrei sein (LG Bonn, Urt. v. 4.7.94, Az. 6 S 125/94, PuR 1995, S. 345 f).

Werden derartige Kleintiere aus der Verbotsklausel ausgenommen, ist auch formularvertraglich ein Verbot der Tierhaltung, insbesondere der Hundehaltung, zulässig und für den Mieter bindend (LG Hamburg, Urt. v. 24.11.92, Az. 316 S 145/92, WM 1993, S. 120 f; LG Braunschweig, Urt. v. 7.1.88, Az. 7 S 204/87, ZMR 1988, S.

140; LG Konstanz, Urt. v. 13.2.87, Az 1 S 273/86, DWW 1987, S. 196). Diese Rechtsprechung ist unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden, wie das BVerfG festgestellt hat (Beschl. v. 21.2.80, Az. 1 BvR 126/80, WM 1981, S. 77).

Mietvertraglicher Genehmigungsvorbehalt

In den Mietvertragsformularen von Haus&Grund Schleswig-Holstein findet man auch einen Genehmigungsvorbehalt des Vermieters. Es heißt dann dort, dass die Tierhaltung, insbesondere die Hunde? und Katzenhaltung, der (vorherigen) Zustimmung des Vermieters bedarf. Eine solche mit einem Widerrufsvorbehalt verbundene Vereinbarung ist grundsätzlich auch formularmäßig zulässig (AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 5.2.91, Az. 409 C 535/90, WM 1991, S. 259 f; AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 9.3.90, Az. 409 C 31/90, WM 1990, S. 489 ff.), allerdings dann nicht, wenn diese Schriftform der Vermieter-Zustimmung verlangt (LG Mannheim, Urt. v. 16.9.92, Az. 4 S 73/92, ZMR 1992, S. 545 f). Wenn eine solche, wirksame Vereinbarung vorliegt, stellt sich die Frage, unter welchen Bedingungen der Vermieter seine Zustimmung erteilen muss bzw. wann er berechtigt ist, diese Zustimmung zu verweigern.

Richtungsweisend zu diesem Themenkomplex sind die Rechtsentscheide des OLG Hamm vom 13.1.81 (Az. 4 REMiet 5/80 und 4 REMiet 6/890, NJW 1981, S. 1626). Die wohl herrschende Rechtsprechung schließt aus diesen Beschlüssen, dass die Entscheidungsfreiheit des Vermieters über die Tierhaltung durch den Mieter nur durch die Grenze des Rechtsmissbrauchs beschränkt sei, ansonsten aber seinem freien Ermessen unterläge und im Falle der Untersagung keine Angabe eines sachlichen Grundes bedürfe (LG Berlin, Urt. v. 10.1.95, Az. 63 S 300/93, PuR 1995, S. 320 ff; LG Köln, Urt. v. 11.2.94, Az. 6 S 189/93, mit Anm. Breetzke, DWW 1994, S. 185 ff.; LG Berlin, Urt. v. 26.10.93, Az. 64 S 188/93, PuR 1994, S. 82). Alle diese und zahlreiche andere Gerichte akzeptieren die grundsätzlich freie Entscheidung des Vermieters, ohne zu verlangen, dass er konkrete, sachliche Gründe darlegen muss, wenn er eine Tierhaltung (zumindest die Haltung von Hunden und Katzen) versagen will.

Eine beachtliche Mindermeinung vertritt allerdings die Auffassung, dass der Vermieter in seinem Ermessen doch nicht frei, sondern zur Verweigerung der Zustimmung zur Hundehaltung nur bei Vorliegen konkreter Gründe berechtigt sei. Ein Teil der Rechtsprechung gesteht dem Vermieter bei seiner Entscheidung nur ein ge-

bundenen Ermessen zu (LG Stuttgart, Urt. v. 19.11.87, Az. 16 S 183/87, WM 1988, S. 121; LG Mannheim, Urt. v. 11.5.82, Az. 4 S 202/82, WM 1984, S. 78).

Der Meinungsstreit über die Frage gebundenen oder freien Ermessens wird in der Praxis jedoch einigermaßen entschärft, da letztlich auch das freie Ermessen des Vermieters seine Grenze dort findet, wo die Ermessensausübung rechtsmissbräuchlich und willkürlich wird. Die unter diesem Gesichtspunkt von der Rechtsprechung gezogenen Grenzen haben mit denen für das gebundene Ermessen des Vermieters einige Ähnlichkeit, so dass - wenn auch auf verschiedenen Wegen - die Vertreter beider Rechtsansichten sich im Ergebnis doch wieder recht nahe kommen. Ein ganz wichtiger Unterschied bleibt allerdings bestehen, nämlich die Beweislast: Bei freiem Ermessen des Vermieters muss der Mieter die Rechtsmissbräuchlichkeit der Ablehnung beweisen, bei von vornherein gebundenem Ermessen ist der Vermieter für seine Ablehnungsgründe beweispflichtig. Als rechtsmissbräuchlich oder ermessensfehlerhaft wird die Versagung der Zustimmung zur Hundehaltung dann angesehen, wenn bereits andere Mieter im Hause mit Kenntnis des Vermieters Tiere gleicher Art halten (LG Berlin, Urt. v. 18.10.85, Az. 64 S 234/85; WM 1987, S. 213). Auch kann die stillschweigende Duldung der Tierhaltung über eine längere Zeit den Vermieter für die Zukunft binden. So hat das LG Stuttgart (Urt. v. 19.11.87, Az. 16 S. 183/87, WM 1988, S. 121) z. B. festgestellt, dass der Vermieter die Genehmigung nicht mehr versagen dürfe, wenn der Hund bereits ca. 4 Jahre in der Wohnung gehalten werde, bisher niemanden gestört habe und daher zu erwarten sei, dass er auch in Zukunft nicht stören werde. Gleiches gilt für die Haltung von Katzen, die schon über 5 Jahre in der Wohnung leben (AG Aachen, Urt. v. 13.3.92, Az. 81 C 459/91, ZMR 1992, S. 454). Allerdings kommt es auf die Kenntnis des Vermieters selbst an und nicht auf die bloße Kenntnis eines Angestellten des Vermieters oder des Hausmeisters (AG Westerburg, Urt. v. 23.2.90, Az. 2 C 1213/89, WM 1992, S. 600). Einen Sonderfall hatte das AG Münster (Urt. v. 7.10.91, Az 48 C 140/91, WM 1992, S. 116 f) zu entscheiden, als es feststellte, dass ein Mieter sogar entgegen dem Mietvertrag zur Haltung zweier Hunde berechtigt, die Untersagung also rechtsmissbräuchlich sei, wenn er auf die Tiere aus gesundheitlichen Gründen angewiesen sei. Ähnlich hat für den Fall der Katzenhaltung das AG Bonn (Urt. v. 17.2.94, Az. 8 C 731/93, WM 1994, S. 323) entschieden, zumindest solange durch das Tier keine Störungen auftreten. Allerdings sind an den Vortrag der Rechtsmissbräuchlichkeit hohe Anforderungen zu stellen: Der Mieter muss auf die Tierhaltung angewiesen sein, woran es fehlt, wenn

die Tierhaltung lediglich positive Auswirkungen hat, diese aber auch anderweitig erzielt werden können (LG Hamburg, Urt. v. 26.7.94, Az. 316, S 44/94, WM 1996, S. 532 f). Nicht rechtsmissbräuchlich ist es, dem Mieter die Hundehaltung zu untersagen, weil es bei einer früheren Hundehaltung durch denselben Mieter bereits zu Störungen gekommen ist (LG Hamburg, Urt. v. 18.7.86, Az 11 S 264/85, ZMR 1986, S. 440). Ebenfalls zulässig ist es, die Hundehaltung größenmäßig zu beschränken (AG Frankfurt/Main, Urt. v. 8.3.88, Az. 33 C 3913/87 ?67, DWW 1988, S. 354): "Die formularvertragliche Bestimmung, der Mieter dürfe keine Hunde mit einer 40 cm überschreitenden Schulterhöhe halten, ist deshalb nicht zu beanstanden, weil es sich hierbei um ein sachliches Kriterium handelt". Schließlich kann auch eine Rücksichtnahme auf das Tier selbst und seine Ansprüche an eine artgemäße Haltung ohne Rechtsmissbrauch die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter begründen (AG Kassel, Urt. v. 17.10.86, Az. 806 C 4228/86, WM 1987, S. 144): " Die Versagung der Genehmigung ist nicht missbräuchlich, wenn eine artgerechte Tierhaltung in der Wohnung ausgeschlossen ist." In diesem Fall ging es um einen Schäferhund in einer 54,85 Quadratmeter großen Dachgeschosswohnung zusammen mit 2 Erwachsenen und einem Kind ? eine Entscheidung, die nicht nur für Vermieter, sondern auch für Tierfreunde und -schützer von hoher Bedeutung sein dürfte. Gleiches gilt für die Haltung eines Rottweilers in einem Einzimmer-Appartement (AG Bergisch Gladbach, Urt. v. 13.2.91, Az. 60 C 506/90, WM 1991, S. 341). Auch die Interessen der Mitbewohner kann (u.U. sogar: muss) der Vermieter berücksichtigen, so dass es zulässig ist, die Haltung eines allgemein als gefährlich erachteten Hundes (hier eines Bullterriers) zu untersagen (LG Gießen, Urt. v. 15.6.94, Az. 1 S 128/94, PuR 1995, S. 226; AG Rüsselsheim, Urt. v. 9.11.90, Az. 3 C 946/90, WM 1992, S. 117), selbst wenn das konkrete Tier noch nicht unangenehm aufgefallen ist. Ein ausreichender und nicht rechtsmissbräuchlicher Grund für die Versagung einer Katzenhaltungsgenehmigung ist auch eine Katzenallergie des im gleichen Hause wohnenden Vermieters ? dieser muss aber unverzüglich geltend gemacht werden und nicht erst nach 1 1/2 Jahren (AG Bonn, Urt. v. 12.12.89, Az. 6 C 463/89, WM 1990, S. 197 ff.).

Erlöschen der Genehmigung

Die Tierhaltungsgenehmigung erlischt, wenn ihr Objekt entfällt, das genehmigte Tier also stirbt, abgeschafft wird oder sonstwie auf Dauer aus der Wohnung verschwindet und erstreckt sich nicht auf "Ersatztiere" (AG Speyer, Urt. v. 30.1.91, Az. 2 C 1323/90, DWW 1991, S. 372 ff.; AG Kassel, Urt. v. 17.10.86, Az. 806 C 4228/86, WM 1987, S. 144; a.A. AG Neustrelitz, Urt. v. 27.10.94, Az. 2 C 436/94, WM 1995, S. 535 ff.). Um in diesem Punkt jedoch jede Unklarheit zu vermeiden und auch um eine mögliche Ermessensbindung für die Zukunft gar nicht erst entstehen zu lassen, sollte ein vorsichtiger Vermieter die Genehmigung immer möglichst konkret erteilen (z.B. "für den Langhaardackel Felix") und auch den ausdrücklichen Hinweis nicht vergessen, dass diese Genehmigung nur für dieses konkrete Tier gilt bzw. mit dessen Tod, Abgabe usw. endet.

Widerruf der Genehmigung

In der Praxis am problematischsten ist der Widerruf einer einmal erteilten Tierhaltungsgenehmigung bzw. dort, wo keine Genehmigung erforderlich ist, das Verbot einer bereits ausgeübten Tierhaltung. Dies ist dann zulässig, wenn es durch das Tier zu Störungen und Belästigungen der Mitbewohner oder der Nachbarn kommt (AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 23.10.90, Az. 716c C 114/90, WM 1991, S. 94; AG Hamburg-Altona, Urt. v. 26.9.89, Az. 316a C 97/89, WM 1989, S. 624). Auch kann die Erlaubnis der Tierhaltung widerrufen werden, wenn ein bereits früher vom Mieter gehaltener Hund nicht unerhebliche Schäden an der Mietsache verursacht hatte (AG Steinfurt, Urt. v. 3.1.91, Az. 4 C 544/90, WM 1991, S. 260 ff.).

Auch dann kann eine unter Vorbehalt gestellte Tierhaltungsgenehmigung widerrufen werden, wenn keine konkreten Störungen auftreten, sondern von dem Tier nur eine potentielle Gefahr ausgeht, die mit spezieller Eigenarten dieser Rasse zusammenhängt ? so entschieden für den Fall eines Bullterriers ("Kampfhundes") durch das LG München I (Beschl. v. 10.9.93, Az. 13 T 14638/93, WM 1993, S. 669) und das LG Nürnberg-Fürth (Urt. v. 2.11.90, Az. 7 S 3264/90, WM 1991, S. 93 ff).

"Besuchshunde"

Sonderprobleme kann es geben, wenn es nicht um ein Hundehaltung durch den Mieter selbst geht, sondern um von Dritten mit ? und eingebrachte Tiere (sog. "Besuchshunde"). Hierbei kommt es aber letztlich auf die Häufigkeit und Dauer der jeweiligen Besuche an. Das AG Osnabrück (Urt. v. 17.7.87, Az. 14 C 202/87, WM

1987, S. 380) stellt fest, dass "das mietvertragliche Tierhaltungsverbot ... nicht den stundenweisen Aufenthalt eines Hundes in Begleitung des Tierhalters anlässlich von Besuchen" umfassen soll (ebenso AG Bergisch Gladbach, Urt. v. 17.5.94, Az. 23 C 662/93, ZMR 3/95, S. I). Andererseits ist es aber als Hundehaltung mit allen Konsequenzen anzusehen, "wenn der Besucher eines Mieters ständig einen Hund mit in die Wohnung bringt und der Hund dort über Nacht bleibt" (AG Frankfurt/Main, Urt. v. 23.4.87, Az. 33 C 105/87?29, DWW 1988, S. 86). Die Abgrenzung mag im Einzelfall schwierig sein; ständiger Hundebesuch jedenfalls wird mit einer Hundehaltung durch den Mieter gleichgesetzt.

Konsequenzen

Hält der Mieter also einen Hund oder eine Katze, die der Vermieter nicht genehmigt oder deren Genehmigung er rechtmäßig widerrufen hat, so macht er im Sinne des § 541 BGB einen vertragswidrigen Gebrauch von der Mietsache. Der Vermieter muss diese Vertragsverletzung abmahnen. Setzt der Mieter nach und trotz dieser Abmahnung durch den Vermieter seine ungenehmigte und damit rechtswidrige Tierhaltung fort, kann der Vermieter gem. § 541 BGB die Unterlassung der Tierhaltung verlangen. Allerdings sollte sich der Vermieter hierfür nicht allzu viel Zeit lassen, da sonst die Gefahr besteht, dass sein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch verwirkt. Die Abmahnung der ungenehmigten Tierhaltung muss bald nach Kenntnis erfolgen. Die anschließende gerichtliche Geltendmachung der Vermieteransprüche muss ebenfalls bald nach Abmahnung bzw. Widerruf der Genehmigung erfolgen.

"Der Vermieter, der die unberechtigte Hundehaltung abmahnt, muss der Abmahnung alsbald Taten folgen lassen, wenn der Mieter auf sein Verlangen erkennbar nicht eingeht." (LG Düsseldorf, Urt. v. 29.6.93, Az. 24 S 90/93, WM 1993, S. 604). Tut der Vermieter dies nicht, besteht die Gefahr, dass seine Ansprüche verirken bzw. dass das Gericht ihm eine stillschweigende Duldung der Tierhaltung unterstellt. Umstritten ist die Frage, ob eine trotz fehlender Genehmigung oder sogar gegen den Willen des Vermieters fortgesetzte Hundehaltung den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Das AG Jever (Urt. v. 21.7.94, Az. C 429/94) hat sogar eine fristlose Kündigung gem. §§ 543, 569 BGB für den Fall des ungenehmigten Haltens einer Deutschen Dogge in einem Mehrfamilienhaus für begründet erachtet, da es wegen der Größe und Unberechenbarkeit des Tieres dem Vermieter, der vor diesem Hund einfach Angst habe, nicht zumutbar sei, erst auf Unterlassung zu klagen.

Allerdings wird auch die Gegenmeinung vertreten, wonach eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen fortgesetzt ungenehmigter Tierhaltung in der Regel rechtlich nicht möglich sei (LG Frankenthal/Pfalz, Urt. v. 13.12.89, Az. 2 S 239/89, WM 1990, S. 118).

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass bei Fehlen entsprechender Mietvertragsvereinbarungen die Zulässigkeit einer Tierhaltung in Mietwohnungen umstritten ist. Es empfiehlt sich daher für den Vermieter (natürlich nicht nur aus diesem Grund!), unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen. Dort kann die Tierhaltung (individualvertraglich) grundsätzlich vollständig untersagt, oder auch unter einen Genehmigungsvorbehalt des Vermieters gestellt werden. Ist ein Genehmigungsvorbehalt vereinbart worden, sollte der Vermieter eine Verweigerung der Zustimmung begründen, schon deshalb, um sich nicht dem Vorwurf auszusetzen, er hätte seine Zustimmung willkürlich und rechtsmissbräuchlich versagt. Die Zustimmung oder nachträgliche Genehmigung sollte immer nur für ein konkret bezeichnetes Tier erteilt werden und kann grundsätzlich widerrufen werden, wenn es zu nicht unerheblichen Störungen und Belästigungen durch das Tier kommt.

Der Hund in der Mietwohnung - Gerichtsurteile

Haltung

Das Halten üblicher Haustiere (Hund/Katze) zählt zum typischen Wohngebrauch. Dies gilt auch für das Wohnen in einer Mietwohnung.

AG Dortmund , v. 21.06.89, Az.: 119 C 110/89

Geht es um die Tierhaltung in der Mietwohnung, so liegen teilweise völlig unterschiedliche Urteile vor. Offenbar spielt es eine Rolle, ob der fragliche Richter selbst Tierhalter ist oder nicht.

Viel Streit gab es schon über die Tierhaltungsklausel im Mietvertrag. Noch vor Jahren haben die Gerichte ein vertraglich vereinbartes Tierhaltungsverbot im Formularmietvertrag als wirksam erachtet.

Das Landgericht Köln bewertete die Interessen des Vermieters höher als das Recht des Mieters an der Hundehaltung. Denn steht im Mietvertrag, daß keine Hunde gehalten werden dürfen, so braucht der Vermieter keine weitere Begründung dafür anzugeben, wenn er auf der strikten Einhaltung des Verbotes besteht.

Landgericht Köln, Az.:6 S 189/93

Ebenso das Landgericht Lüneburg. Dieses Gericht hält ein ausgesprochenes Tierhaltungsverbot im Mietvertrag für gültig. Eine individuell getroffene Abrede, Hunde in der Mietwohnung nicht zu halten, ist wirksam und verbindlich. Eine Zustimmung zur Tierhaltung trotz absoluten Tierhaltungsverbotes kann nur verlangt werden, wenn der Mieter auf das Tier angewiesen ist (z.B. Blindenhund), darüberhinaus zum Schutz des Mieters nur unter besonders engen Voraussetzungen. Der Einsatz des Hundes zum Schutz bei Ausgängen bei Nacht reicht nicht für ein Verlangen nach Zustimmung aus.

Landgericht Lüneburg, Az.: 1 S 163/93

In den letzten Jahren setzt sich jetzt bei den Gerichten mehr und mehr die Meinung durch, daß die normale Tierhaltung in einer Mietwohnung zum normalen Wohnen gehört und nicht verboten werden kann. Die überwiegende Rechtsprechung genehmigt die Haltung eines Hundes oder einer Katze in der Mietwohnung selbst dann, wenn im Mietvertrag die Heimtierhaltung ausdrücklich verboten ist.

So hat auch das Amtsgericht Köln jetzt entschieden, daß die Klausel in einem vorformulierten Mietvertrag, wonach sich der Mieter verpflichtet, keine Katzen und Hunde zu halten, unwirksam ist. Denn das Halten von Hunden und/oder Katzen in Mietwohnungen ist auch in städtischem Gebiet dem vertragsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zuzurechnen.

Amtsgericht Köln, Az.: 222 C 15/95

Die Klausel im Mietvertrag "Tierhaltung bedarf grundsätzlich der Genehmigung des Vermieters" ist unwirksam. Hier ist das Gericht der Auffassung, dass die Tierhaltung als Inhalt normalen Wohnens angesehen werden muss und dass damit die Hundehaltung keinen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung beinhaltet. Denn das Bewohnen umfasst alles, was zur Benutzung der bewohnten Räume als existentiell

Lebensmittelpunkt gehört, also die gesamte Lebensführung des Mieters mit all ihren Ausgestaltungen und Bedürfnissen. Die üblichen Haustiere dürfen damit vom Mieter gehalten werden. Eine generelle Verbotsklausel, die alle Heimtiere von einer Genehmigung des Vermieters abhängig macht, ist unwirksam.

Amtsgericht Köln, Az.: 213 C 369/96

Die Klausel in einem Mietvertrag, daß die Haltung eines Tieres von der Zustimmung des Vermieters abhängig ist, ist unwirksam. Unter diese Klausel fallen auch Kleintiere wie Wellensittiche, Zierfische usw. Gegen deren Haltung kann jedoch unter nahezu keinem Gesichtspunkt ein sachlicher Einwand geltend gemacht werden. Ebenso verhält es sich bei einer Tierhaltung aus gesundheitlichen Gründen wie etwa bei einem Blindenhund. Weil die Klausel generell alle Tiere erfaßt, kann sie keinen Bestand haben. Hat zudem der Vermieter keine konkreten sachlichen Gründe, die gegen die Zulässigkeit der Tierhaltung im Einzelfall sprechen, muß er diese dulden. Im vorliegenden Fall war die Vermieterin damit nicht berechtigt, die Entfernung eines "Golden-Retriever"-Hundes zu verlangen und den Mietern zu untersagen, in der Mietwohnung einen Hund zu halten.

Landgericht Freiburg, Az.: 3 S 240/93

Jedoch:

Legt ein Vermieter in seinem Mietvertrag im einzelnen dar, aus welchen Gründen eine Hundehaltung nicht gestattet ist, so kann ein solches Verbot wirksam sein. Da bei der Haltung von Hunden in größeren Wohnanlagen Belästigungen und Gefährdungen von Personen sowie Beschädigungen der Mietsache und der Anlagen des Grundstücks wie Rasenfläche und Spielplätze nicht auszuschließen sind, ist eine solche Verbotsklausel nicht ungewöhnlich und auch nicht überraschend. So wurde eine Mieterin verurteilt, ihren Zwergdackel abzuschaffen. Ihr Argument, daß der Hund nur zur Verhaltensstabilität ihres Kindes nach der Ehescheidung angeschafft worden sei, zog nicht, da nach Auffassung des Gerichtes auch ein vergleichbares Tier, nämlich z.B. eine Katze, zur Stabilisierung des seelischen Zustandes des Kindes geeignet gewesen wäre.

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Az.: 5 C 574/93

Erlaubnis zur Tierhaltung darf nur bei triftigem Grund verweigert werden. Wurde im Mietvertrag die Möglichkeit zur Tierhaltung an eine vorherige Genehmigung durch den Vermieter geknüpft, so darf dieser seine Zustimmung nur verweigern, wenn seine Entscheidung von ververnünftigen Gründen getragen ist.

Amtsgericht Brückeberg, 1999-10-12 73 C 353/99

Hat der Vermieter dem Mieter die Haltung eines Hundes gestattet, so gilt dies auch für den Erben, der Wohnung und Hund übernimmt. Die allgemeine Genehmigung ist nur widerruflich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

LG Frankfurt, Az.: 2/11 S 123/6

Bullterrier in einem Mehrparteienhaus

Ein Vermieter ist berechtigt, dem Mieter die Haltung eines Bullterriers in einem Mehrparteienhaus zu untersagen. Denn auch ein Vermieter hat die Pflicht, Gefährdungen anderer Mieter auszuschließen. Es ist allgemein bekannt, daß sich die einzelnen Hunderassen in zum Teil ganz wesentlichem Umfang auch durch besondere Charaktereigenschaften voneinander unterscheiden. Dementsprechend gibt es leicht zu führende, leicht zu erziehende Hunderassen, aber auch solche Hunderassen, deren Erziehung viel Erfahrung und Sachkunde erfordern und auch an den Hundehalter und seine körperliche und seelisch/charakterliche Konstitution bestimmte, unerläßliche Anforderungen stellt. Mit dem Bullterrier hat sich aber der Mieter für einen Hund entschieden, der in unkundigen Händen zu einer gefährlichen Waffe werden kann. Die muß der Vermieter nicht dulden, schon gar nicht dann, wenn der Hundehalter keine Gewähr dafür bietet, daß sich dieses Gefährdungspotential nicht gegen andere Mitmieter richtet.

Landgericht Krefeld, Az.: 2 S 89/96

Auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zur Hundehaltung des Mieters erteilt hat, kann diese unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen werden. Ein Widerruf ist so bei der Haltung von "Kampfhunden", etwa einem Bullterrier, gerechtfertigt. Solche Hunde sind nämlich eine mögliche Gefahr für die übrigen Hausbewohner und Mitmieter, da bei ihrer Erziehung die Aggressivität besonders gefördert wird.

Landgericht Gießen Az.: 1 S 128/94

Einschränkung in der Tierhaltung

In einer Hausordnung einer Wohnungseigentumsanlage kann bestimmt werden, daß jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, Haustiere, insbesondere Katzen und Hunde, so zu halten, daß sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen sowie die Gartenanteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können. In der Hausordnung kann auch bestimmt werden, daß über die Tierhaltung bei drei erfolglosen schriftlichen Abmahnungen die Tierhaltung vom Verwalter untersagt werden muß.

Bayerisches Oberlandesgericht, Az.: 2 Z BR 127/93

Hundehaltung aus gesundheitlichen Gründen

Steht zu befürchten, dass dem Mieter bei Trennung von seinem Hund gesundheitliche Nachteile drohen, so ist der Vermieter in der Regel gehalten, die Hundehaltung zu genehmigen.

AG Berlin-Neukölln , Az.: 6 C 348/89

Der Mieter hat auch bei Bestehen eines absoluten mietvertraglichen Tierhaltungsverbots einen Anspruch auf Tierhaltung, wenn er hierauf angewiesen ist. Das ist z.B. der Fall, wenn die Haustierhaltung (zwei Hunde) für die psychische Stabilisierung und Rehabilitation des querschnittgelähmten Sohnes des Mieters erforderlich ist.

AG Münster 48 C 140/91, 07.10.91

Wer im Mietvertrag ein absolutes Hundehalteverbot unterschrieben hat, bekommt so leicht auch keine richterliche Ausnahmegenehmigung. Ein ärztliches Attest, das in manchen Fällen als " Eintrittskarte " für den Hund in die Mietwohnung wirkte, hat nicht in jeden Fall Erfolg. Es kommt nämlich auf die schwere der attestierten psychischen Störung an. Depressionen allein genügten jedenfalls nicht in einem Fall aus Hamburg. Das Amtsgericht konnte zwar nachvollziehen, dass sich die Mieterin durch den Hund wohler fühle. Aber sie sei nicht auf das Tier angewiesen und deshalb bestünde auch kein Grund, sich über das Tierhalteverbot hinwegzusetzen.

AG Hamburg Az.:37bC1137/93

Das Verbot der Tierhaltung in einer Mietwohnung ist dann nicht möglich, wenn das Interesse des Mieters an einer Tierhaltung dem Interesse des Vermieters an dem Verbot überwiegt.

Das Interesse des Tierhalters überwiegt, wenn die Tierhaltung aus gesundheitlichen

Gründen (z.B. Depressionen) erfolgt. Dies ist jedoch nur dann anzunehmen, wenn es keine anderen, gesundheitlich vertretbaren Möglichkeiten gibt.

Landesgericht Hamburg, 1994-07-26 316 S 44/94

Vermieter müssen Rücksicht auf die mit der Lebensplanung ihrer Mieter einhergehenden Bedürfnisse nehmen. Das Landgericht Hamburg stellte in diesem Zusammenhang fest, dass betagten Mietern die Erlaubnis, einen kleinen Hund in der Wohnung zu halten, nicht verwehrt werden kann

LG Hamburg Az.: 334 S 26/01; 30. August 2001

In dem von der Deutschen Anwaltsauskunft mitgeteilten Fall wollte sich ein älteres Ehepaar einen kleinen Hund anschaffen. Doch der Vermieter verbot ihnen die Tierhaltung. Die Tierfreunde wollten sich damit nicht abfinden, und zogen vor Gericht. Mit Erfolg. Die Richter wiesen zwar darauf hin, dass Vermieter bei fehlender mietvertraglicher Regelung im Allgemeinen frei über die Genehmigung der Tierhaltung entscheiden können. In Einzelfällen müsse jedoch eine Genehmigung erteilt werden. In dem konkreten Fall konnte das Ehepaar nach Auffassung der Richter nachvollziehbar darlegen, dass sie nach dem Eintritt in den Ruhestand ihr Leben durch die Beschäftigung mit einem Tier sinnvoll und freudebringend ausfüllen möchten.

Gemeinschaftsfreundlich hätten sie sich zudem für eine kleine Hunderasse entschieden, Mitmieter seien also nicht gefährdet. Ausschlaggebend war für das Gericht, dass die Genehmigung auch wieder entzogen werden kann, wenn es zu erheblichen Störungen der Nachbarn durch den Hund kommen sollte.

Kleintiere wie Fische, Vögel, Hamster, Schildkröten, Meerschweinchen und Zwergkaninchen dürfen ohne Genehmigung maßvoll in Wohnungen gehalten werden.

Hinsichtlich größerer Tiere ist von Bedeutung, was im Mietvertrag steht. Sollte es zu Auseinandersetzungen mit dem Vermieter kommen, helfen im Mietrecht versierte Anwältinnen und Anwälte außergerichtlich und, wenn erforderlich, auch vor Gericht.

Quelle: Deutsche Anwaltsauskunft - anwaltsauskunft.de

Auch wenn laut Mietvertrag eine Hundehaltung verboten ist, darf ein Kind seinen Hund behalten, da „ein Hund kein Gegenstand ist, den man wieder abschaffen kann, nur weil er ohne Erlaubnis in der Wohnung ist.“

LG Lübeck Az.: 27 C 104

Ist dem Mieter die Tierhaltung eines Wachhundes vom Vermieter erlaubt worden, so umfasst die Erlaubnis auch einen neu angeschafften Wachhund nach mehrjähriger Unterbrechung der Tierhaltung. Gerade bei einem einsam gelegenen Wohngrundstück umfasst der Wohngebrauch die Haltung eines Wachhundes. In einer solchen Wohngegend können zudem Belästigungen und Bedrohungen von einem Hund kaum ausgehen.

AG Neustrelitz, Az.: 2 C 436/94

Der Mietvertrag verbietet die Hunde- und Katzenhaltung in der Wohnung. Gelegentlich bringt aber ein Besucher seinen Hund mit. Jetzt will der Vermieter verbieten, Besucher mit Hunden zu empfangen. Darf er das?

Das kommt darauf an. Auf keinen Fall darf ein Vermieter seinem Mieter grundsätzlich untersagen, Besucher mit Tieren zu empfangen. Ausnahmsweise ist das nur möglich, wenn von bestimmten Tieren Störungen zu befürchten sind oder ganz konkrete Gefahren ausgehen.

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, dem Mieter zu untersagen, Besucher mit Hund zu empfangen.

AG Aachen 7 C 374/91, Urteil vom 18.10.91

Hat sich der Mieter individualvertraglich, also nicht durch einen Formularymietvertrag, bindend verpflichtet, in seiner Mietwohnung keinen Hund zu halten, ist er nicht berechtigt, den Hund eines anderen zwecks Beaufsichtigung für einen Zeitraum von 3 Tagen aufzunehmen. Dagegen ergibt es sich aus dem vereinbarten Verbot der Hundehaltung nicht das Verbot des Empfangs von Besuch in Begleitung eines Hundes.

Amtsgericht Bergisch Gladbach, Az.:23 C 662/93

Kleiner Hund in Mietwohnung

Wohnungseigentümer dürfen nicht verbieten, dass der Mieter einen Yorkshire-Terrier hält, selbst wenn die Hunde in der Wohnung laut Mietvertrag genehmigungspflichtig sind. Yorkshire-Terrier seien "von winzigem Ausmaß, vergleichbar etwa mit einem Meerschweinchen", urteilte das Landgericht Kassel. Ihr Bellen gleiche eher einem

"leisen, heiseren Krächzen".

Sie seien deshalb erfahrungsgemäß nicht in der Lage, Mitbewohner zu belästigen oder das Haus zu beschädigen und dürften wie andere Kleintiere ohne Genehmigung gehalten werden.

Die juristische Blankovollmacht gilt nach dem Urteil aber nur, solange das Tier sich brav verhält. Wenn es beispielsweise mit seinem Kot Anlagen oder Spielplätze in der Nähe des Hauses verschmutzt, könne der Vermieter die Haltung verbieten.

Landgericht Kassel, 1 S 503/96

Hundehaltung in der Nachbarschaft

Grundsätzlich müssen Nachbarn die Hundehaltung auf dem Nachbargrundstück oder in der Nachbarwohnung dulden, wenn die hieraus entstehende Belästigung nur gering ist. Wann eine nur geringfügige Belästigung eines anderen (hier: durch Hundegebell) vorliegt, hängt von der Ortsüblichkeit entsprechender Beeinträchtigungen, der Tageszeit, der Art und Dauer des erzeugten Tierlärms und gegebenenfalls auch von der Zahl der belästigten Personen ab. Erstreckt sich Hundegebell über einen Zeitraum von etwa einem Monat, wobei es zu unterschiedlichen Tageszeiten zeitweilig bis zu zwei Stunden dauert, so überschreitet die Belästigung durch die Hunde das Maß der Unerheblichkeit. Verantwortlicher Tierhalter i.S. des § 12 LImSchG NW ist nicht nur der Tierhalter im zivilrechtlichen Sinne, sondern auch derjenige, der ein Tier vorübergehend (z.B. in den Ferien) in Verwahrung oder Obhut nimmt oder es sonst für kürzere oder längere Zeit behütet oder betreut.

OLG Düsseldorf 5 Ss (OWi) 251/88 - 208/88 I, 28.07.88

Nachbarschutz gegen Hunde verwirkt

Nachbarn haben kein Recht mehr, gegen die Hundehaltung auf dem angrenzenden Grundstück vorzugehen, wenn sie diese jahrelang hingenommen haben. Das Verwaltungsgericht hat die Klage der Nachbarn abgewiesen, die erreichen wollten, dass die Bauaufsichtsbehörde die Hundehaltung auf dem angrenzenden Grundstück untersagt.

Die Kläger aus dem Raum Diez hatten seit 1997 geduldet, dass auf dem eingezäunten Nachbargrundstück fünf Huskys und ein Mischlingshund frei umherliefen oder in einem neu errichteten Zwinger untergebracht wurden. Erst im November

2002 beantragten sie bei der Bauaufsichtsbehörde, den Eigentümern des angrenzenden Grundstücks die Hundehaltung zu untersagen. Sie beklagten sich über die unzumutbare Lärmbelästigung durch das ständige Gebell und Geheul der Hunde und über die erheblichen Geruchsbelästigungen. Die Bauaufsichtsbehörde lehnte ein Einschreiten ab, da sich in den vergangenen Jahren weder die Kläger noch andere Anwohner über die Hunde beschwert hätten.

Die Klage der Nachbarn blieb erfolglos. Die Koblenzer Verwaltungsrichter entschieden, die Nachbarn hätten ihr mögliches Abwehrrecht gegen die Hundehaltung verwirkt. Dies ergebe sich aus den beiderseitigen Rücksichtnahmepflichten im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Ein Grundstückseigentümer müsse jedenfalls wie hier nach spätestens fünf Jahren sicher wissen, ob sich seine Nachbarn mit seiner Grundstücksnutzung abgefunden hätten oder nicht. Denn für ihn sei es unzumutbar, wenn sich die Nachbarn auf unbegrenzte Zeit offen halten könnten, gegen die Grundstücksnutzung vorzugehen.

Außerdem seien Nachbarn verpflichtet, wirtschaftlichen und auch immateriellen Schaden von einander abzuwenden. Die Kläger hätten nach allgemeiner Lebenserfahrung erkennen können, dass mit der Zeit zwischen Mensch und Tier eine vertiefte emotionale Beziehung entstehe und es für die Halter nach so langer Zeit einen schwerwiegenden Eingriff bedeute, wenn sie die Tiere wieder weggeben müssten.

Verwaltungsgericht Koblenz Az.: 7 K 2188/04.KO vom 2. Dezember 2004

Hundezucht

Die formularvertragliche Gestattung der Hundehaltung umfasst nicht das Betreiben einer Hundezucht in den Wohnräumen.

AG Berlin-Tiergarten , v.16.07.90, Az.: 5 C 181/90

Schäden

Der Vermieter kann die vertraglich vorbehaltene Erlaubnis zur Tierhaltung in der Wohnung widerrufen und weitere Tierhaltung untersagen, wenn bereits ein vom Mieter gehaltener Hund nicht unerhebliche Schäden im Mietobjekt verursacht hat.

AG Steinfurt , v. 03.01.91, Az.: 4 C 544/90

Verunreinigt der Hund des Mieters den Teppichboden in der angemieteten Wohnung dadurch, dass er dorthin erbricht, so haftet der Hundehalter und Mieter dem Vermieter auf Schadensersatz, weil der Schaden durch ein willkürliches Verhalten (§ 833 BGB) entstanden ist. Je nach Alter des Teppichbodens muss sich allerdings der Vermieter einen Abzug "alt für neu" (hier 15 %) gefallen lassen.

Amtsgericht Böblingen, Az.: 2C 3212/96

Die gelegentliche Verschmutzung des Treppenhauses durch den Hund des Mieters mag zwar für die anderen Mitbewohner des Hauses unangenehm sein, ist aber durch diese hinzunehmen, wenn dies nicht ständig geschieht und wenn die Haustierhaltung nicht verboten ist. Die fristlose Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter läßt sich mit diesen Argumenten jedenfalls nicht begründen.

Amtsgericht Reichenberg, Az.: C 88/93

Einer Mieterin kann nicht fristlos gekündigt werden, wenn ihr Hund ins Treppenhaus uriniert. Im verhandelten Fall pinkelte der Hund einer Mieterin mehrfach – allerdings im Abstand von Wochen – in den Hausflur des Mietshauses. Daraufhin sprach der Vermieter die fristlose Kündigung aus. Das wollte die Mieterin nicht hinnehmen und zog vor Gericht. Die Richter hatten ein Einsehen mit ihr und erklärten die Kündigung für unwirksam. Vereinzelt Verfehlungen reichten nicht aus, um der Mieterin sofort fristlos zu kündigen. In Zukunft müsse sie allerdings besser aufpassen und dürfe den Hund nicht mehr unbeaufsichtigt im Treppenhaus laufen lassen. Denn bei weiteren Verstößen könnte eine fristlose Kündigung berechtigt sein, ermahnten die Richter die Hundehalterin.

Amtsgericht Köln Az.: 208 C 164/00

Hundekratzspuren in der Mietwohnung

Hat nach dem Mietvertrag der Vermieter die Verpflichtung übernommen, bei Mietvertragsende die Wohnung zu renovieren, so muß der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst dann übernehmen, wenn der Türanstrich Kratzspuren vom Hund des Mieters aufweist. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Kratzspuren so tief-

gehend sind, daß auch das Türholz selbst in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Läßt sich dies aber nicht feststellen, so muß der Vermieter diese Hundekratzspuren hinnehmen und die Kratzer selbst beseitigen.

Amtsgericht Steinfurt, Az.: 4 C 51/95

Hundefreilauf

1. Der Vermieter darf dem Mieter das unangeleitete Herumlaufen eines Schäferhundes in den allgemein zugänglichen Grundstücksteilen verbieten, wenn bei freiem Auslauf Hausbewohner und Grundstücksbenutzer durch den Hund gefährdet sind.
2. Das Verbot ist auch dann berechtigt, wenn der Hund als Wachhund einer Gastwirtschaft gehalten wird. Das Interesse des Mieters an dem Schutz seines Eigentums hat hinter der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters und dem Interesse der Allgemeinheit an dem ungefährdeten Betreten eines Grundstücks zurückzutreten.

AG Frankfurt/Main, Az.: 333 C 97/57

Hunde und Miteigentümer

Manche Miteigentümer fühlen sich durch einen Hund gestört und versuchen dann über den Weg des Mehrheitsbeschlusses, ein Hundeverbot durchzusetzen. Dass dies nicht rückwirkend geht, ist meistens bekannt. Manche meinen aber, Neuananschaffungen verbieten zu können. Auch dies geht nicht, solange sich auch nur ein einziger der Eigentümer dagegen ausspricht.

Oberlandesgericht Stuttgart, Az: 8 W 8/82

Sieht die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft vor, dass diese Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss mit 2/3 aller vorhandenen Stimmen abgeändert werden kann, so können die Wohnungseigentümer auch mehrheitlich die Hundehaltung einschränken. So ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer wirksam und gültig, der anordnet, dass den Hunden kein freier Auslauf auf der gemeinschaftlichen Außenanlagen gewährt werden darf. In Konsequenz bedeutet dies eine Anleinpflcht für Hunde auf dem Gemeinschaftsgrundstück.

Bayerisches oberstes Landgericht, Az: 22 BR 21/98

Tierhaltungsverbot in Eigentumswohnungen

Die Hausordnung einer Wohnungseigentumsanlage darf ein generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung vorsehen; der Verwalter kann daher - sofern der Verkauf einer Wohnung von seiner Zustimmung abhängig ist - seine Einwilligung in den Verkauf verweigern, wenn die Erwerber einer Wohnung zu erkennen geben, sie würden in ihrer Wohnung von dem Verbot erfasste Tiere halten und auch nicht freiwillig abschaffen.

Oberlandesgericht Düsseldorf, 1997-05-05 3 WX 459/96

Nicht zulässig ist es, die Hundehaltung von der Zustimmung aller Miteigentümer abhängig zu machen. Eine solche Klausel komme einem Verbot gleich, weil bei vielen Parteien praktisch nie Einstimmigkeit zu erzielen sei.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Az: 11 W 142/87

Ein Wohnungseigentümer hat gegen den Mieter eines anderen Wohnungseigentümers unmittelbar keinen Anspruch auf Entfernung eines nicht störenden in der Mietwohnung gehaltenen Hundes.

LG Köln, Az.: 10 S 198/88

Im Mietvertrag hat sich der Vermieter für jede Haustierhaltung seine Genehmigung vorbehalten. Ist das rechtlich möglich und nach welchen Gesichtspunkten muss der Vermieter seine Entscheidung treffen?

Ja, eine solche Klausel ist weder grundgesetz- noch sittenwidrig. Selbst in einem Formularmietvertrag kann dies wirksam vereinbart werden, weil diese Bestimmung der Regelung des Hausfriedens dient.

Die Erteilung der Zustimmung des Vermieters steht in dessen Ermessen. Auf keinen Fall darf aber der Vermieter generell über die Zulässigkeit der Haustierhaltung entscheiden; er muss vielmehr den jeweiligen Einzelfall und nicht willkürlich entscheiden. Als Mieter darf man deshalb davon ausgehen, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilt, falls nicht sachliche Gründe vorliegen, die die Verweigerung der Zustimmung rechtfertigen. So kann zum Beispiel der Vermieter die Haltung eines Rottweilers in einem Ein-Zimmer-Appartement verweigern.

Der Vermieter hat dem Mieter vor Jahren die Haltung eines Hundes erlaubt. Nachdem das Tier nunmehr verstorben ist, möchte sich der Mieter wieder einen Hund anschaffen. Muss der Mieter jetzt den Vermieter wieder um seine Zustimmung bitten?

Das kommt darauf an. Wenn der Vermieter auf eine konkrete Anfrage hin das Haustier genehmigt hat, bezieht sich die Genehmigung nur auf dieses Tier und nicht ohne weiteres auf ein "Ersatztier".

Bei einer generellen Genehmigung bedarf es keiner erneuten Zustimmung des Vermieters mehr, es sei denn, der Mieter will seinen "Schoßhund" durch einen Bernhardiner ersetzen.

Nach dem Mietvertrag darf in der Wohnung ein Hund oder Katze nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Diese Zustimmung hat der Mieter eingeholt und sich einen Hund angeschafft. Jetzt widerruft der Vermieter seine Zustimmung und fordert den Mieter auf, den Hund aus der Wohnung zu entfernen.

Ist das rechtlich möglich?

Selbst wenn im Mietvertrag ausdrücklich die Möglichkeit des Widerrufs der Tierhaltung vorgesehen ist, wäre der Widerruf nur dann rechtmäßig, wenn der Vermieter triftige Gründe hat, seine Zustimmung zur Haustierhaltung zu widerrufen. Dass ein Hund gelegentlich bellt, wäre kein solcher Grund. Wenn aber der Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt, könnte ein Widerruf gerechtfertigt sein.

Der Mieter hält in seiner Mietwohnung unerlaubt einen Hund. Der Vermieter hat ihn bereits mehrfach aufgefordert, das Tier zu entfernen. Das hat er bis heute nicht getan. Jetzt will der Vermieter den Mietvertrag kündigen. Kann er das?

In der Regel nicht. Will der Vermieter die verbotene Hundehaltung unterbinden, so muss er auf Unterlassung klagen. Eine Kündigung ist im allgemeinen nicht möglich. Ausnahmsweise kann eine Kündigung dann in Betracht kommen, wenn der Hund

erheblich stört oder gefährlich ist, und der Mieter nichts dagegen tut, obwohl er vom Vermieter dazu aufgefordert worden ist.

Hund des Mieters beißt Eigentümer

Wird der Hauseigentümer vom Hund des Mieters gebissen, so rechtfertigt dieser einmalige Hundebiss weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Dies gilt jedenfalls dann, wenn eine gezielte Schädigungsabsicht des Mieters nicht nachgewiesen werden kann.

Amtsgericht Nürnberg, Az: 26 C 4676/93

Keine Gartenpflege bei Hundehaufen

Zwischen Vermieter und Mieter wurde ein Mietvertrag mit dem Zusatz abgeschlossen, daß der Mieter den Garten zu pflegen hätte. Der Vermieter nutzte aber diesen Garten auch als Auslauf für seinen Hund. Als der Mieter dann aber feststellte, daß der Garten mehr und mehr zu einem "Hundeklo" wurde, stellte er die Pflegearbeiten ein. Dies wiederum veranlasste den Vermieter, einen Gärtner zu beauftragen und verlangte vom Mieter die verauslagten Gartenpflegekosten in Höhe von 2.000 DM zurück. Seine Schadensersatzklage hatte aber keinen Erfolg. Wird das Gebrauchsrecht am Garten vom Vermieter beeinträchtigt, so ist der Mieter berechtigt, die gärtnerische Pflegeleistung zu verweigern. Eine Beeinträchtigung ist bereits dann gegeben, wenn der Hunderauslauf sich zu einer Nutzung als "Hundeklo" entwickelt. Hunderauslauf heißt nicht automatisch, daß das Koten und Urinieren des Hundes gestattet ist.

Landgericht Köln, Az.: 12 S 185/94

Hundehütte im Garten

Hat ein Mieter nicht nur die eigentliche Wohnung gemietet, sondern ist auch zur Nutzung des Gartens berechtigt, so umfaßt dieses Nutzungsrecht auch das Aufstellen einer kleinen Hundehütte, soweit hierdurch keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften verletzt werden. Vielmehr gleicht der Fall z.B. einem im Sommer im Garten aufgestellten Planschbecken oder der Errichtung des Gartens mit Gartenmöbeln. Eine derartige Nutzung durch den Mieter ist nicht zustimmungsbedürftig.

Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az.: 713 b C 736/95