

Verbot der Hunde und Katzenhaltung in der Mietwohnung?

Eine aktuelle Entscheidung des **BGH** durch **Beschluss vom 22.01.2013 – VIII ZR 329/11** führt wieder einmal die Problematik aktuell auf die Tagesordnung, ob ein Vermieter generell Hunde- und Katzenhaltung in einer Mietwohnung verbieten kann. Eine genaue Betrachtung der aktuellen Entscheidung mit bisherigen Entscheidungen muss zu dem Ergebnis kommen, dass ein generelles Verbot des Vermieters unwirksam ist.

Nach Auffassung des BGH ist eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall vorzunehmen, wobei die jeweiligen Interessenlagen zu berücksichtigen sind. Übliche Einwände des Vermieters gegen Hunde- und Katzenhaltung, denen bei tatsächlicher Bestätigung zu folgen wäre, sind hier:

- Wahrung des Hausfriedens und der Hausordnung zum Schutz anderer Mieter und zum Schutz des Eigentümers/Vermieters vor Mietzinsminderungsansprüchen;
- Konkrete Gefahr für Nachbarn und andere Dritte durch Beißvorfälle, Allergien, Anspringen durch Hunde und extremes Bellen;
- Existente bzw. drohende Verschmutzung des Hauses/Hausflures und übermäßige Abnutzung der Wohnung.

Es ist hier darauf hinzuweisen, dass einer allgemeinen Erklärung des Vermieters, das Halten des Hundes würde die Wohnung in erhöhtem Maße abnutzen, nicht gefolgt werden kann. Es ist jeweils auf das konkrete Tier im Verhältnis zur Wohnungsgröße und dem allgemeinen Umfeld abzustellen.

Interessen eines Mieters an einer Hunde- und Katzenhaltung sind dagegen üblicherweise:

- Die Haltung eines Hundes und/oder einer Katze in der Wohnung betrifft üblicherweise den Lebensmittelpunkt eines Mieters und befriedigt seine Lebensbedürfnisse. Sie stellt die Ausübung seiner Freiheit und Entfaltung seiner Persönlichkeit dar;
- Das Halten einer Katze oder eines Hundes kann kommunikative pädagogische und/oder medizinische Bedürfnisse erfüllen;
- Positive Auswirkungen der Tierhaltung entfalten sich im täglichen Umgang des Tierhalters mit seinem Tier.

Durch die Forschung sind positive psychische Wirkungen der Tierhaltung bestätigt, wie Stressreduktion, Beruhigung und Entspannung durch Ablenkung und anderes.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Zusammenfassend hat die neue Entscheidung des BGH wiederum nur die bisherige Rechtsprechung insofern bestätigt/konkretisiert, dass Tierhaltung in der Mietwohnung durchaus einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache/Wohnung darstellen kann. Vermieter und Mieter müssen bei Streit hierum zur Entscheidung eines Gerichtes konkrete Vorträge im gerichtlichen Verfahren bringen und nicht auf allgemeine Lebenserfahrungen oder pauschale Erwägungen abstellen.

Ute Malinowski
Rechtsanwältin

Erstellungsdatum: **03.05.2013**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.