

## **Infobrief Mietrecht: Tierhaltungsvereinbarungen**

Nachdem in Deutschland über 24 Millionen Katzen, Hunde, Vögel und sonstige Kleintiere gehalten werden, werden mietvertragliche Vereinbarungen über die Tierhaltung immer wichtiger.

Die Rechtsprechung des BGH sieht einen formularvertraglichen Ausschluss der Tierhaltung nach wie vor als zulässig an und sieht darin keinen Verstoß gegen § 307 BGB, soweit Kleintiere aus der Verbotsklausel herausgenommen werden (BGH, NJW 1993,1061)

Bei dem Begriff „Kleintiere“ handelt es sich um übliche Kleintiere wie Ziervögel, Zierfische, Goldhamster und ähnliches, wobei z. B. Ratten nicht zu den üblichen Haustieren zählen ebenso wenig wie die Haltung gefährlicher Tiere wie z. B. giftige Spinnen und Skorpione. Bei den Kleintieren muss beachtet werden, dass es auf einen zuträglichen Umfang beschränkt werden muss, da andernfalls ein vertragswidriger Gebrauch vorliegen kann.

Die meisten Mietvertragsformulare machen jedoch die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig.

Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass die Zustimmungsvereinbarung nicht die Zustimmung des Vermieters in Schriftform verlangen darf, da diese Vertragsklausel unwirksam ist (LG Freiburg, WuM 1997, 175). Weiterhin muss die Vereinbarung Ziervögel und Zierfische ausnehmen, deren Haltung grundsätzlich nicht zustimmungsbedürftig ist.

Nach Ansicht des OLG Hamm soll der Vermieter nach freiem Ermessen entscheiden können, ob er der Haltung eines Haustieres zustimmt oder nicht. Als Grenze soll lediglich der Rechtsmissbrauch gelten, der beispielsweise dann gegeben ist, wenn einem Blinden ein Blindenhund verweigert wird oder der Mieter durch Vorlage einer ärztlichen Bescheinigung nachweist, dass er aus psychischen oder physischen Gründen unbedingt auf die Haltung eines Haustieres angewiesen ist.

In den anderen Fällen muss eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters statt finden, im Rahmen derer folgende Umstände zu berücksichtigen sind:

- Größe der Mietwohnung
- Art des zu haltenden Tieres
- Anzahl der zu haltenden Tiere
- Art und Größe der Wohnanlage
- Art und Anzahl der bisher gehaltenen Tiere
- Altersstruktur der Hausbewohner