

Regelmäßig finden sich in Mietverträgen Klauseln im Bezug auf eine Tierhaltung in der Mietsache. Mit der Wirksamkeit derartiger Klauseln hatten sich die Gerichte in jüngster Zeit häufiger zu befassen.

a) Kleintiere

So erklärte der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06 eine Vertragsklausel für unwirksam, die

„jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen [von der] Zustimmung des Vermieters“ abhängig machte.

Nach dem BGH ist diese Klausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Die Benachteiligung ergibt sich nach dem BGH daraus, dass eine Ausnahme von dem Zustimmungserfordernis nur für Ziervögel und Zierfische besteht, hingegen nicht für andere kleine Haustiere, die, wie etwa Hamster und Schildkröten, gleichfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Die Haltung derartiger Kleintiere gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, weil von ihnen in der Regel eine Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können.

Die Klausel ist darüber hinaus auch deshalb unwirksam, weil sie nicht eindeutig zum Ausdruck bringt, dass die Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen nicht versagt werden darf, weil es hierfür keinen sachlichen Grund gibt. Es bestehe deshalb die Gefahr, dass der Mieter insoweit von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird. Die Kleintierhaltung in den Mieträumen kann damit im Mietvertrag nicht generell verboten werden.

b) sonstige Tiere

Das AG Konstanz (Urteil vom 26.04.2007 - 4 C 62/07) hatte sich mit der Frage zu befassen, ob in dem zur Entscheidung vorliegenden Fall die zeitweise Haltung eines Hundes (Golden

Retriever) in einer drei-Zimmer-Wohnung zulässig war. Der Vermieter, der mit einer Hundehaltung in den Mieträumen nicht einverstanden war, berief sich auf folgende Klausel im Mietvertrag:

"Haustiere, insbesondere Hunde, Katzen, Hühner, Kaninchen, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gehalten werden. Die Einwilligung gilt nur für das bestimmte Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Haltung entstehenden Schäden."

Nach Ansicht des Gerichts ist die zitierte Klausel nach § 307 BGB schon deshalb unwirksam, weil eine schriftliche Einwilligung des Vermieters verlangt wird. Die Klausel erwecke daher unzulässigerweise den Eindruck, dass eine mündliche Erlaubnis unwirksam sei. Darüber hinaus verstieß vorstehende Klausel auch deshalb gegen § 307 BGB, da sie alle Tiere – und somit auch Kleintiere - in den Genehmigungsvorbehalt einbezieht.

c) Folgen unwirksamer Tierhaltungsklauseln

Ist im Vertrag dagegen nichts geregelt - oder ist die Bestimmung unwirksam -, dann hängt die Zulässigkeit von einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters im jeweiligen Einzelfall ab.

Das AG Konstanz hat in dem oben genannten Fall daher ausgeführt: „Die Tierhaltung gehört zum Wohngebrauch, weshalb die Haltung eines Hundes in der Mietwohnung zulässig ist, sofern nicht konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Mietwohnung durch die Tierhaltung beschädigt wird bzw. andere Mieter gefährdet sind.“ Derartige Gründe hat das Gericht in dem vorliegenden Fall nicht gesehen, sondern kam nach der vorgenommenen Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass die Mieter im konkreten Fall zur (mindestens vorübergehenden) Aufnahme Hundes berechtigt waren und dies der Vermieter aufgrund der bisherigen Umstände nicht wirksam verbieten konnte.

Jedoch sind Verbotsklauseln mit Erlaubnisvorbehalt oder Erlaubnisklauseln mit Verbotsvorbehalt, je nach Einzelfall, zulässig. Beispielsweise ist bei einem mietvertragliche Genehmigungsvorbehalt zur Hundehaltung in der Wohnung das Verbot der Hundehaltung dann zulässig, wenn ein anderer Mieter im Gebäude unter einer Tier- oder Hundehaar-Allergie leidet

und insoweit auch betroffen würde (AG Aachen, Urteil v. 4.11.2005, 85 C 85/05, WuM 2006, 304). Hält der Mieter trotz einer zulässigen Tierhaltungsklausel im Mietvertrag Haustiere, liegt ein Verstoß gegen den Mietvertrag vor.