

## Mit Hund und Katze unter einem Dach

Ein Minischwein wird groß, der Hund nervt die Nachbarn und die Katze pinkelt in den Sandkasten. Haustiere – zumal die größeren – können Ärger machen. Dennoch darf man sie halten – manchmal sogar trotz eines Verbots im Mietvertrag. Die Vermieterzustimmung sollte vor einer Anschaffung dennoch besser eingeholt werden.

Tierische Mitbewohner sind beliebt in Deutschland: Fast in jedem zweiten Haushalt leben Haustiere und viele von ihnen in Mietwohnungen. Ob und unter welchen Voraussetzungen sie dort gehalten werden dürfen, ist gesetzlich nicht geregelt.

Für einen 38-Jährigen endete ein Streit mit der Vermieterin um sein Minischwein „Bruce“ vor einer Abteilung des Amtsgerichts Hannover. Die Hausbesitzerin wollte Mann samt Schwein per Räumungsklage loswerden. Der Hauptgrund: Das ungewöhnliche Haustier sei ohne ihre Zustimmung angeschafft worden.

Bereits dreimal hatte sie ihrem Mieter Kündigungsschreiben zugestellt und darin auch die teilweise Einzäunung des Hofes bemängelt. Das Terrain nutzte der Mieter offensichtlich für sich und sein Schwein. Letzteres war auch mit der Zeit längst nicht mehr „mini“, sondern hatte Kniehöhe erreicht und reichlich Speck angesetzt. Hinweise des Mieters auf etliche Hunde von gleicher Größe im Haus ließ die Vermieterin nicht gelten und auch nicht die Begründung, dass er zu 80 Prozent schwerbehindert sei und sein Schwein auch eine therapeutische Funktion habe.

Nach nur kurzer Verhandlung endete die rechtliche Auseinandersetzung mit einem Vergleich, mit dem der Tierhalter sich bereiterklärte, samt Bruce innerhalb weniger Monate aus seiner 35-Quadratmeter-Wohnung auszuziehen (Amtsgericht Hannover vom 17.02.2022, AZ: 468 C 7351/21).



Foto: imago images/Eastnews

Ob Tierhaltung vertragsgemäß ist und der Vermieter seine Erlaubnis erteilen muss, kommt in aller Regel auf den Einzelfall an. Grundsätzlich gilt: Egal was im Mietvertrag steht – Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Wellensittiche und Zierfische dürfen immer in Wohn- oder auch Kinderzimmer der Mietwohnung einziehen (BGH vom 20.01.1993 – VIII ZR 10/92)

Aber Achtung! Hunde und Katzen gehören nicht zu diesen „immer erlaubten“ Kleintieren. Ihre Haltung sollte unbedingt mit dem Vermieter abgesprochen werden, wenn es dazu keine Regelung im Mietvertrag gibt.

Allerdings muss auch diese genau geprüft werden: Denn eine Klausel, die die Tierhaltung pauschal verbietet, ist unwirksam, urteilte der BGH in Bezug auf die Hundehaltung. Sie stellt eine unangemessene Benachteiligung von Mietern dar (BGH vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12). Eine einmal erteilte Genehmigung darf auch nicht so einfach widerrufen werden. Dafür brauche es schon ganz konkrete Anhaltspunkte, die den Hund für die übrigen Mieter des Wohnhauses unzumutbar machen, befanden Berliner Richter (Landgericht Berlin vom 09.09.2020 – 65 S 255/19).

Solche Fälle können aber durchaus eintreten: Wenn freilaufende Katzen den Sandkasten im Hof verunreinigen, Hunde unangeleint zwischen spielende Kinder springen oder hinter der geschlossenen Wohnungstür oft lange und laut bellen, muss das von Nachbarn nicht hingenommen werden, urteilte das Sächsische Obergerverwaltungsgericht (OVG Sachsen vom 17.07.2017 – 3 B 87/17).

Die fristlose Kündigung bekam ein Berliner Mieter, der seine Hunde regelmäßig – trotz mehrerer Abmahnungen – auf der Gemeinschaftsfläche am Wohnhaus frei herumtollen ließ. Dort waren Ruheecken angelegt und ein Kinderspielplatz eingerichtet worden. Das Mieterverhalten sei eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten, befand der Bundesgerichtshof. Die Richter stimmten den Urteilen der Vorinstanzen zu und wiesen die Revision des Klägers zurück (BGH vom 02.01.2020 – VIII ZR 328/19). ■

### Wichtige Versicherungen

Schlimm, wenn die eigene Wohnung von einem Wohnungsbrand betroffen ist. Noch schlimmer, wenn die Person, die den Brand verursacht hat, keine Haftpflichtversicherung und auch sonst kein Geld hat. Besitzt der oder die Geschädigte ebenfalls keine Hausratversicherung, dann ist der Schaden total.

Was lernen wir daraus? Es gibt eine Menge überflüssiger Versicherungen: Reisegepäck kann man leicht ersetzen, einen Reiserücktritt eventuell verkraften. Über eine Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung sollten aber alle verfügen. Hier können Kosten entstehen, die einen Menschen ein Leben lang ruinieren. ■

### Vortrag zur Heizkostenabrechnung

gemeinsam mit Frau Wynands (Mieterschutzverein Aachen) am 14. November 2024, um 17.00 Uhr, online.

Anmeldung und Info unter:

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/energie/heizkostenabrechnung-verstehen-onlineseminar-94542> ■