

# *Haustiere in der Mietwohnung: Was darf der Vermieter verbieten?*

Die einen wollen keine Tiere, die anderen können nicht ohne. Gerade was die Haustierhaltung angeht, können die Meinungen von Vermieter und Mieter weit auseinanderliegen. Wer zur Miete wohnt und sich ein Haustier zulegen möchte, sollte einen Blick in den Mietvertrag werfen. Unter bestimmten Voraussetzungen

kann der Vermieter die Haustierhaltung nämlich verbieten.

Da das Gesetz über die Haltung von Haustieren schweigt, ist die Zulässigkeit der Tierhaltung zunächst danach zu beurteilen, ob dies vertraglich geregelt ist. Enthält der Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung, ist die Haltung der üblichen Haustiere in der Regel erlaubt. Davon ausgenommen sind exotische Tiere mit einem besonderen Stör- oder Gefährdungspotenzial.

Häufig enthalten jedoch Mietverträge Klauseln wie bspw. «Hunde und Kleintiere dürfen nur mit schriftlicher Bewilli-

gung des Vermieters gehalten werden». In Österreich entschied nun der Oberste Gerichtshof, dass ein generelles Haustierverbot in einem Vertragsformular, wenn dieses nicht im Einzelnen ausgehandelt und damit individuell vereinbart wurde, gröblich benachteiligend (iSd § 879 Abs 3 ABGB) ist. Eine solche Verbotregel muss klar zum Ausdruck bringen, dass artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere (wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten), sofern sich deren Anzahl in den üblichen Grenzen hält, sehr wohl erlaubt sind. Eine generelle Verbot-

klausel impliziert, dass auch die Haltung von Kleintieren (in artgerechter und üblicher Zahl) willkürlich, also ohne sachliche Gründe, verweigert werden könnte. Ein solches generelles Verbot für die Haltung von Haustieren ist deshalb unzulässig, da dies eine Benachteiligung für den Mieter bedeutet.

Mietverträge enthalten aber oft auch die Regelung, dass Haustiere bzw. Kleintiere zwar erlaubt sind, die Zustimmung des Vermieters jedoch bspw. für Hunde und Katzen benötigt wird. Grundsätzlich kann eine solche Zustimmung nur mit einer guten Begründung

verweigert werden und kann eine zuvor erteilte Einwilligung seitens des Vermieters auch wieder zurückgezogen werden. Die Entscheidung des Vermieters darf jedoch nicht willkürlich erfolgen.

Vorsicht gilt jedoch immer bei exotischen, gefährlichen oder gar giftigen Tieren wie z. B. Schlangen oder Spinnen. Diese zählen in der Regel nicht zu den ortsüblichen Haustieren und der Vermieter kann gegen die Haltung solcher Tiere auch ohne mietvertragliche Regelung vorgehen. Erlaubt und unproblematisch sind jedenfalls Kleintiere wie Hamster, Zierfische etc. unabhängig von

einer vertraglichen Regelung. Mit der Ausnahme, dass die Kleintiere nicht in grosser Zahl gehalten werden, nicht gefährlich sind oder andere Mieter stören.

## **Hinweis**

Dies stellt keine Rechtsberatung dar und ersetzt nicht die Einholung rechtlichen Rats im konkreten Anlassfall.



**Martina Gmeiner, Wilhelm & Büchel Rechtsanwälte**

