



Ob pelzig oder flauschig: Vermieter können Schildkröten, Ratten, Hamstern und Co künftig kein Hausverbot mehr erteilen.

Fotos: dpa

# Mehr Rechte für tierliebe Mieter

**URTEIL** Der Bundesgerichtshof kippt Klausel, die Mietern Haustierhaltung bislang weitgehend untersagte.

VON NORBERT DEMUTH, DDP

**KARLSRUHE.** Mieter können künftig die Haltung von Haustieren besser gegenüber ihrem Vermieter durchsetzen. Der Bundesgerichtshof (BGH) kippte gestern eine Mietvertragsklausel, die außer bei Ziervögeln und Zierfischen jede Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig machte.

Der Deutsche Mieterbund begrüßte die Entscheidung. Der BGH habe „die Rechtsposition von hunderttausenden von Mietern bestätigt, die in ihrer Wohnung ein Haustier halten wollen“, sagte Pressesprecher Ulrich Ropertz. Die Haltung kleinerer Tiere gehöre zum „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietsache. Kleintiere dürfe der Mieter dem-

nach „immer in seiner Wohnung halten – egal, was im Mietvertrag steht“. Der BGH habe damit eine frühere Entscheidung von 1993 bestätigt, wonach ein generelles Verbot der Haustierhaltung unzulässig ist.

Gemäß der bisherigen Klausel in Formular-Mietverträgen bedurfte „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, der Zustimmung des Vermieters“. Dies benachteiligt laut BGH-Urteil Mieter unangemessen und sei daher unwirksam. Denn hier werde

eine Ausnahme nur bei Ziervögeln und Zierfischen gemacht, nicht aber für andere kleine Haustiere. Deren Haltung gehöre aber „zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung“, weil sie in der Regel keine Schäden an der Wohnung verursachten und andere Mieter nicht störten.

Fehlt nun eine wirksame Regelung im Mietvertrag, hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung laut BGH davon ab, ob sie „zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung“ gehört. Bei anderen Haustieren als Kleintieren sei eine „um-

fassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten“ nötig. Diese Abwägung sei nur im Einzelfall möglich, weil die jeweiligen Umstände so individuell und vielgestaltig seien, dass sich jede schematische Lösung verbiete. Im konkreten Fall hatte der Kläger von seiner Vermieterin keine Zustimmung für die Haltung zweier Katzen in der Wohnung erhalten. Er wollte daraufhin vor Gericht die Erlaubnis zur Haltung der beiden Katzen erzwingen. Die Bundesrichter verwiesen den Fall nochmals an das Landgericht Krefeld zurück.

## KERNPUNKTE DES URTEILS

➤ **Mieter brauchen** nicht mehr die Zustimmung des Vermieters, wenn sie nicht nur Ziervögel und -fische, sondern auch andere Haustiere halten wollen.

➤ **Die Haltung von** Kleintieren wie Hamstern und Schildkröten, die in geschlossenen Behältnissen untergebracht werden und keinen Lärm oder Wohnungsschäden verursachen, ist nun erlaubt.

➤ **Bei Hunden und Katzen** ist jeweils im Einzelfall eine „umfassende Abwägung“ aller Interessen notwendig.

➤ **Der BGH hielt** die beanstandete Klausel auch für zu unklar, weil nicht deutlich wurde, ob der Vermieter seine etwaige Ablehnung sachlich begründen musste oder nach freiem Ermessen entscheiden konnte.

## Mieter zahlen keine Ablesekosten

Der BGH fällte gestern ein weiteres mieterfreundliches Urteil. So müssen Mieter beim Auszug nicht die Ablesekosten für Energie und Wärme übernehmen, um die anteiligen Betriebskosten auszurechnen. Die einmalig anfallende „Nutzerwechselgebühr“ sei – falls nichts anderes im Mietvertrag vereinbart – vom Vermieter zu tragen.