

# Wohnen mit Hund

Tiere sind ideale Mitbewohner. Laut Statistik Austria hält jeder dritte Österreicher ein Haustier. Katzen (16 Prozent) und Hunde (13 Prozent) zählen zu den beliebtesten

Artgenossen. Doch was ist Mietern erlaubt?

VON ULLA GRÜNBACHER  
UND ANDREEA IOSA

» Wellensittich, Schildkröte oder Hamster: Welche tierischen Mitbewohner Mieter in ihrer Wohnung halten dürfen, kommt auf die individuellen Regelungen im Mietvertrag an. Grundsätzlich darf der Vermieter eine Tierhaltung nicht pauschal untersagen, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun. Steht im Mietvertrag eine generelle Verbotsklausel wie „dem Mieter ist es nicht gestattet, Haustiere zu halten“, wird sie als benachteiligend erachtet.

**Alle Vertragsklauseln**, die ein generelles Verbot beinhalten, sind somit unwirksam. Betroffene Mieter können ohne weitere Nachfrage Haustiere in ihrer Wohnung halten. Auch wenn die Klausel im Mietvertrag unterschrieben wurde, ist das rechtlich so zu werten, als wäre die Vereinbarung nicht vorhanden. Aber: „Der Vermieter darf die Haltung von exotischen Tieren verbieten“, betont Rechts- expertin Braun. Und er kann per Mietvertrag spezifische Gattungen, wie Hunde oder Katzen, aber auch einzelne Rassen, zum Beispiel Kampfhunde, anhand von individuellen, nicht vorgefertigten Klauseln ausschließen. An dieses spezifische Verbot müssen sich Mieter halten. Rechtsanwalt Peter Hauswirth von Hauswirth-Kleiber Rechtsanwälte betont: „Gene-

rell ist ein Verbot für Tiere, von denen Gefahren ausgehen kann, wirksam.“ Halten Privatpersonen Exoten, hat eine Meldung bei der Behörde zu erfolgen. In Wien ist das die Abteilung Veterinärdienste und Tierschutz (MA 60).

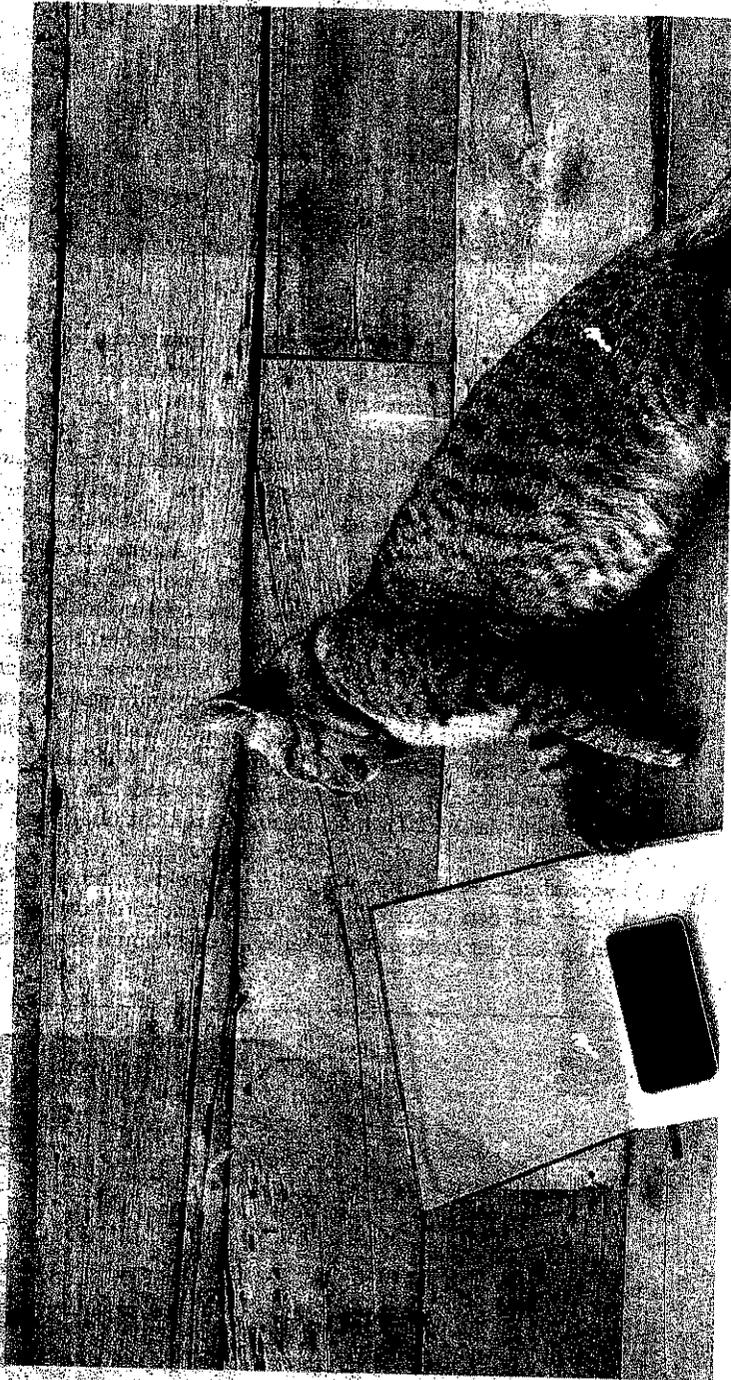
Während Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, oder Wellensittiche in jedem Fall erlaubt sind, ist es ratsam, vor der Anschaffung von Vogelspinnen, Schlangen und Leguanen mit dem Vermieter zu sprechen. „Denn der Vermieter kann ein eingeschränktes Verbot rechtswirksam erlassen, zum Beispiel die Haltung von Hunden verbieten“, betont Katharina Braun. „Will sich ein Mieter später doch einen Hund zulegen, so muss er vorab den Vermieter um Erlaubnis bitten, am besten schriftlich“, so Braun. „Gestattet der Vermieter die Haltung des Hundes, so kann er seine Erlaubnis wieder rückgängig machen, wenn von dem Tier eine Gefahr für andere Mieter ausgeht, dieser ungebührlich lärm oder die Hausgemeinschaft stört.“

**Fühlt sich ein Nachbar** durch den bellenden Hund gestört, dann sollte der Hundebesitzer ein klärendes Gespräch mit dem Nachbarn suchen, rät die Rechtsanwältin. Als Tierhalter hat man dafür zu sorgen, dass von dem Tier kein ungebührlicher Lärm ausgeht. Bei der Zumutbarkeit wird auf die Ortsüblichkeit abgestellt. Es kommt auf die Verhältnisse der Umgebung an. Ist die Störung ortsunüblich und der Vermieter unternimmt nichts gegen den Lärm, dann können betroffene Mieter gegen den Vermieter Mietzinsreduktion geltend machen beziehungsweise den Mietzins unter Vorbehalt überweisen. Laut dem Wiener Tierhaltengesetz hat grundsätzlich jeder Tierhalter dafür zu sorgen, dass Menschen nicht

gefährdet oder belästigt und fremde Sachen nicht beschädigt werden. Der Mietervereinigung Österreich zufolge könne grundsätzlich ebenfalls eine Haustiererlaubnisklausel vom Vermieter vereinbart werden. Bei dieser sei der

Mieter auf jeden Fall verpflichtet, den Vermieter vor der Anschaffung eines Haustieres um Erlaubnis zu fragen.

**Doch Tiere** können nicht nur Lärm machen, sondern Mietobjekte



# und Katze



## Das sagt die Judikatur

### Was ist noch im Rahmen?

→ Es gilt als zumutbar, wenn ein Hund zur Begrüßung kurz bellt. Bei der Frage der Ungebührlichkeit des Lärms kommt es nicht nur auf die Lautstärke, sondern auch auf Dauer und Heftigkeit an. Störend ist ein Lärm dann, wenn er wegen seiner Art und Intensität das Wohlbefinden normal empfindender Menschen stört. Dazu gehört das längere Bellen eines Hundes sowie das Gackern von Hühnern in der Nacht.

→ dass die Katze das Grundstück des Nachbarn betritt, muss dieser hinnehmen, solange es der Ortsüblichkeit entspricht.

→ laut Rechtsprechung handelt es sich bei einem regelmäßig wiederkehrenden, fünf bis zehn Minuten andauernden Bellen in einer Mietwohnung, auch wenn dieser Lärm nur tagsüber an Wochentagen stattfindet, um eine das gewöhnliche Maß überschreitende und die ortsübliche Benutzung einer Mietwohnung wesentlich beeinträchtigende Einwirkung.

→ Laufen Hunde, Schafe oder Hühner auf den Grund des Nachbarn, hat dieser einen Unterlassungsanspruch. Anders ist das bei Katzen, denn diese gelten als nicht beherrschbar, man darf sie nicht festhalten oder an die Leine legen.

→ Tipp: Nachbarn sollten sich bei ständigem Bellen aber auch Quälen von Tieren nicht passiv verhalten, sondern Polizei und Tierschutz informieren, sonst machen sie sich strafbar, rät Rechtsanwältin Katharina Braun.

FOTO: JAKKAPANE/ISTOCKPHOTO.COM

auch beschädigen. Bei Auszug kommt es darauf an, ob eine Abnutzung oder Beschädigung an der Wohnung oder der fixen Möblierung normal entstanden ist oder durch das Haustier. „Möbel sind natürlich kein Kratzbaum für

Katzen – in solch einem Fall würde es sich um eine Zweckentfremdung handeln“, erklärt Spezialist Peter Hauswirth und ergänzt: „Die Haftung übernimmt hier klar der Mieter.“ Schwieriger sei die Einschätzung, wenn beispiels-

weise der Parkettboden zerkratzt ist. Würde die Beschädigung von einem Sessel oder einem Hund verursacht? In diesem Fall sei eine nähere Begutachtung nötig. Hat der Vermieter Bedenken, das Tier könnte Wohnung oder Möbel be-

schädigen, darf er zwar die Miete nicht erhöhen, sich jedoch mit dem Mieter einigen, die Kautionshöher anzusetzen. Sollte eine Beschädigung vorliegen, darf der Vermieter die Kautions teilweise oder ganz einbehalten. **»**