

# Der Hund im Recht:

## Hundehaltung in der Mietwohnung



(nach österreichischem Recht)

Von Dr. Susanne Chyba

**Ob ein Mieter in der Wohnung einen Hund halten darf, hängt zunächst von der getroffenen Regelung im Mietvertrag ab. Ist darin die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt oder verboten, ist die Sache bereits klar. Anders ist es, wenn sich im Mietvertrag über die Tierhaltung keine Aussage findet, so Rechtsanwältin Dr. Susanne Chyba.**

Immer wieder werde ich in meiner anwaltlichen Praxis mit der Frage konfrontiert, ob ein Mieter in seiner Wohnung einen Hund halten darf. Ob er das darf, hängt zunächst von den getroffenen Regelungen im Mietvertrag ab. Sieht der Mietvertrag keine Regelung vor, so kommt es für die Berechtigung der Tierhaltung auf den Zweck des Vertrages, den Ortsgebrauch und die Verkehrssitte an.

In der Regel bedeutet das, dass das Halten von „üblichen“ Haustieren wie Kleintieren, aber wohl auch Hunden, erlaubt ist (vgl. 9 Ob 102/98k). Auch wenn man bei Hunden auf Grund der verschiedenen Rasseigenschaften (wie Größe etc.) differenzieren könnte, so bringt aber grundsätzlich jede Hundehaltung die Gefahr von Lärm- und Geruchsemissionen mit

sich. Eine einschlägige Judikatur zu rassespezifischen Unterschieden liegt noch nicht vor.

### Generelles Verbot im Mietvertrag

Es ist dem Vermieter jedenfalls erlaubt, die Tier- und/oder Hundehaltung generell zu verbieten. Eine derartige Regelung in Mietverträgen wird in Österreich als zulässig angesehen. Hält ein Mieter einen Hund, obwohl im Mietvertrag die Tierhaltung generell verboten ist, so riskiert er eine Klage des Vermieters auf Unterlassung der Tierhaltung und muss im Falle des Falles den Hund sogar weggeben.

### Vermieter behält sich Genehmigung vor

Anders gelagert ist jener Fall, in welchem im Mietvertrag die Tierhaltung von der

Genehmigung des Vermieters abhängig gemacht wird. Das bedeutet, dass eine Hundehaltung nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt wäre. Dazu hat der Oberste Gerichtshof (in seiner nicht unbestritten gebliebenen Entscheidung 6 Ob 129/08a) klargestellt, dass eine grundlose Verweigerung der Genehmigung unzulässig ist, weil damit gegen das Willkürverbot des § 6 KSchG verstoßen wird. Eine Verweigerung ist nach Meinung des Obersten Gerichtshofes nämlich nur bei triftigen Gründen zulässig. Immerhin hätte der Vermieter die Möglichkeit gehabt, die Tierhaltung im Mietvertrag generell zu untersagen, weshalb er dann seine Zustimmung nicht willkürlich verweigern darf, wenn er sich im Mietvertrag eine Genehmigung der Tierhaltung vorbehalten hat. Er müsste daher im konkreten Fall wesentliche Gründe haben,

warum er die Hundehaltung durch diesen Mieter nicht genehmigt.

### Hundehaltung erlaubt

Ist es dem Mieter zwar prinzipiell erlaubt, Haustiere zu halten, doch stört das Tier den Vermieter aus irgendwelchen Gründen, so kann dieser nur auf Unterlassung des störenden Verhaltens des Tieres, welches mit der Tierhaltung verbunden ist, klagen. So hat der Mieter in diesem Fall beispielsweise, wenn der Hund sich immer wieder im Stiegenhaus erleichtert, nur dieses störende Verhalten (beispielsweise durch Hundeeziehung) einzustellen, nicht aber den Hund wegzugeben.

Neben einer Unterlassungsklage besteht die Gefahr, dass der Vermieter dem Mieter kündigt. Jedoch ist die Tierhaltung an und für sich (selbst wenn diese untersagt wurde) kein Kündigungsgrund.

### Kündigungsgrund

Ein solcher (sogar fristloser) Kündigungsgrund liegt nur dann vor, wenn der Mieter von der Wohnung einen „erheblichen nachteiligen Gebrauch“ macht (§ 1118 ABGB). Darunter fällt auch ein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten („unleidliches Verhalten“), welches den anderen Bewohnern das Zusammenwohnen unzumutbar macht. Wird also ein Zusammenleben zum Beispiel aufgrund unaufhörlichen Gebells unzumutbar und unternimmt der Mieter nichts, um die Situation zu verbessern, könnte eine Aufkündigung des Vermieters durchaus gerechtfertigt sein.

In Mietwohnungen gilt laut Hausordnung für gewöhnlich eine Nachtruhe zwischen 22:00 und 07:00 Uhr. Hunde, die während dieser Zeit ständig bellen, stellen eine Ruhestörung dar und können zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen. Auch tagsüber kann das Bellen als Beeinträchtigung der Wohnqualität eingestuft werden und entsprechende Folgen haben. Dem kann jedoch auf Mieterseite entgegengewirkt werden, indem der Hund nicht mehr den ganzen Tag bellend in der Wohnung gelassen wird.



Foto: Rodney


### Keine unzumutbare Beeinträchtigung

Wenn der Vermieter die Hundehaltung (zum Beispiel mündlich oder im Mietvertrag) erlaubt hat, kann er diese später nicht als Kündigungsgrund heranziehen. Das setzt aber voraus, dass sich die Hundehaltung im genehmigten Rahmen bewegt und nicht eine für die anderen Mieter unzumutbare Beeinträchtigung darstellt (vgl. OGH 7.6.2006, 9 Ob 51/06z). Denn auch negative Auswirkungen der Tierhaltung muss der Vermieter hinnehmen, solange sie sich im Rahmen des „Verkehrüblichen“ bewegen (§ 1098 ABGB).

Der Vermieter ist jedoch seinerseits verpflichtet, Beeinträchtigungen und Gefährdungen anderer Mieter und Nachbarn durch Lärm und Verunreinigungen allgemeiner Teile oder der Nachbarliegenschaften zu vermeiden. Das bedeutet wiederum, dass der Vermieter übermäßigen Lärm in oder Verschmutzungen oder Abnutzungen der Wohnhausanlage durch eine Tierhaltung nicht tolerieren muss. Denn hier gilt: sollte die Wohnqualität der Nachbarn stark leiden oder der Wohnraum durch das Tier beschädigt werden, kann der Vermieter die Haltung verbieten.

Nur am Rande sei auch noch darauf hingewiesen, dass auch bei der Haltung in der Wohnung immer das Tierschutzgesetz und hinsichtlich der Haltung von Hunden auch die 2. Tierhaltungsverordnung zu beachten ist. Dort finden sich nicht nur allgemeine tierschutzrechtliche Mindestanfor-

rungen, sondern auch allgemeine Anforderungen an das Halten von Hunden und Anforderungen an die Haltung von Hunden in Räumen und sohin auch Wohnungen.

Allgemein sollte man daher jedenfalls vor der Anschaffung eines Hundes darauf achten, was im Mietvertrag zur Hundehaltung steht und natürlich auch darauf, dass sich der Hund angemessen benimmt. 

### Die Autorin

#### Dr. Susanne Chyba

Dr. Susanne Chyba ist Rechtsanwältin in St. Pölten und Wien und hat sich unter anderem auf Tierrecht spezialisiert

#### Kontakt:

THUM WEINREICH SCHWARZ  
CHYBA REITER Rechtsanwälte OG  
[www.twscr.at](http://www.twscr.at), [kanzlei@twscr.at](mailto:kanzlei@twscr.at)

