

Hundewissen kompakt.

Recht - Wohnen mit dem Hund



Hundewissen kompakt.

Recht - Wohnen mit dem Hund

Inhalt:

Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 1-	_____	Seite 3
Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 2-	_____	Seite 4
Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 3-	_____	Seite 6
Haltung von Kampfhunden	_____	Seite 7
Hundehaltung im Eigenheim	_____	Seite 9
Das Wichtigste in Kürze	_____	Seite 10





Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 1-

Das Halten von Hunden in einer Mietwohnung kann unter Umständen ein sehr schwieriges Thema sein. Nicht umsonst ist es - gemessen an den richterlichen Beschlüssen - das wohl umfangreichste Rechtsgebiet im Bereich Hundehaltung. Gerade unter Nachbarn kann ein Streit um die Hundehaltung das Zusammenleben doch deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

Sie können Ihre Position deutlich verbessern

Hundehalter sollten wissen, worauf es ankommt und die Rechtslage kennen. Worauf Sie achten sollten erfahren Sie in unserem mehrteiligen Recht-Spezial zum Thema „Wohnen mit dem Hund“.

Das Gesetz bietet keine Regelung für die Tierhaltung in Mietwohnungen

Soviel gleich vorweg. Entscheidend ist also der Mietvertrag, den Sie zusammen mit Ihrem Vermieter abschließen. In der Regel enthalten die heutigen Mietverträge bereits eine Regelung über die Tierhaltung. Diese können jedoch unter Umständen sehr vage sein. Daher sollten Sie bereits vor dem Bezug einer Mietwohnung, mit Ihrem Vermieter eine konkrete Regelung zur Hundehaltung treffen.

Vertragliche Erlaubnis der Hundehaltung

Auch wenn es sicherlich selten der Fall sein mag, gibt es Verträge, in denen die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt ist. Wenn dem so ist, dürfen Sie ohne Wenn und Aber einen Hund halten. In der Regel gibt es jedoch Einschränkungen, die die Hundeanzahl, die Größe des Hundes und unter Umständen auch die Rasse des Hundes betreffen. Daran müssen Sie sich als Mieter auch halten. Eine Missachtung der vertraglichen Regelung ist verboten und kann zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

So können Sie Ärger vorbeugen

Gerade bei einer Regelung, die besagt, dass kleine bis mittelgroße Rassen erlaubt sind, ist Ärger vorprogrammiert. Denn wann ist ein Hund klein und wann mittelgroß? Wie können Sie vorbeugen?

- Achten Sie ganz genau auf eine sehr konkrete Vertragsgestaltung.
- Listen Sie die Rassen, die erlaubt sind, genau auf.
- Alternativ können Sie auch eine Begrenzung der Widerristhöhe vertraglich regeln.
- Sollten Sie einen sogenannten Kampf- oder Listenhund besitzen, lassen Sie einen Passus verfassen, der ausdrücklich die Haltung von Kampfhunden oder einer bestimmten Kampfhundrasse erlaubt. Denken Sie auch an die Zukunft. Vielleicht möchten Sie später eine andere Rasse besitzen, dann sollte der Vertrag auch diesem Umstand Rechnung tragen.
- Regeln Sie vor allem auch die Anzahl der erlaubten Hunde. Es sollte eindeutig geregelt sein, ob nur ein Hund, unbegrenzt viele oder eine Maximalanzahl erlaubt wird.
- Denken Sie auch an den Fall, dass Sie ggf. züchten oder auch nur einmalig einen Wurf haben werden.
- Fixieren Sie schriftlich, ob die Zucht grundsätzlich erlaubt ist, eine maximale Anzahl Würfe pro Jahr erlaubt ist, oder ob die vorherige Zusage des Vermieters eingeholt werden muss.

Fazit

Je besser Sie die Tierhaltung vertraglich regeln, desto eher werden Sie ein ausgeglichenes, harmonisches Mietverhältnis erreichen. Denn genau diese Details können im Falle eines Gerichtsstreits den Ausschlag geben. Lassen Sie es gar nicht erst soweit kommen und sorgen Sie einfach von Anfang an vor. Dem Wohl des Vermieters und Ihnen, aber hauptsächlich dem Wohl der Tiere zuliebe.



Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 2-

Hundehaltung in Mietwohnungen

Teil 1 unseres Recht-Spezials „Wohnen mit dem Hund“ führt Sie in die grundsätzliche Vertragsgestaltung ein und gibt wertvolle Tipps zum Umgang mit diesem Thema. Teil 2 informiert über weitere mögliche Situationen und hilft Ihnen rechtskonform damit umzugehen.

Keine vertragliche Regelung der Hundehaltung:

Angenommen Sie leben in einer Mietwohnung, in der es keine vertragliche Regelung über Hundehaltung gibt. Was ist dann zu beachten? Im ersten Schritt sollten Sie sich die Hausordnung ansehen, denn mit Abschluss eines Mietvertrages wird diese meistens Bestandteil des Vertrages. Sollte das Halten von Hunden ausdrücklich verboten sein, müssen Sie sich daran auch halten. Sollte die Hundehaltung auf eine bestimmte Größe oder eine Gesamtanzahl beschränkt sein, erkundigen Sie sich genau beim Vermieter. Zusagen oder Eingeständnisse des Vermieters halten Sie bestenfalls gleich schriftlich fest.

Grundsätzlich gilt:

Sollte weder Ihr Mietvertrag noch die Hausordnung eine Regelung über Hundehaltung beinhalten, so dürfen Sie grundsätzlich einen Hund halten. Laut Rechtsprechung gehört dies zum Kernbereich des Wohnens und gilt damit als vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung.

Aber Achtung:

Ob Sie mehrere Hunde halten dürfen oder wie groß die Hunde sein dürfen, hängt in erster Linie von der Größe Ihrer Wohnung ab. Liegt ein grobes Missverhältnis vor, beispielsweise wenn Sie zwei Bernhardiner in einer 35 m² Wohnung halten, könnte das als vertragswidriges Verhalten gesehen werden. Schlimmstenfalls müssen Sie die Hunde aus der Wohnung entfernen, wenn Sie keine Kündigung bekommen möchten.

Ausdrückliches Verbot der Hundehaltung (Individualmietvertrag)

Grundsätzlich müssen Sie unterscheiden, ob Sie einen Individualvertrag oder einen sogenannten Formularmietvertrag unterschrieben haben. Der Individualvertrag wird von beiden Vertragsparteien individuell vereinbart und unterzeichnet. Sofern hier ein Hundehaltungsverbot Vertragsbestandteil war, haben Sie als Mieter dieses Verbot mit Ihrer Unterschrift ausdrücklich akzeptiert. Sie können dann später nicht argumentieren, dass Sie sich in Ihren Grund- und Persönlichkeitsrechten eingeschränkt sehen.

Verbot der Hundehaltung beim Formularmietvertrag

Beim Formularmietvertrag hingegen sind weder Mieter noch Vermieter an der Ausarbeitung beteiligt. Bei dieser Art des Mietvertrages hat der Bundesgerichtshof das pauschale Verbot als unwirksam erklärt, da er es als eine unangemessene Benachteiligung des Mieters sieht. Hier könnten Sie im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung Erfolgchancen haben. Bedenken Sie jedoch, dass alle Entscheidungen in diesem Rechtsgebiet Einzelfallentscheidungen sind.

Wann kann das Verbot unwirksam werden?

- Wenn Sie plötzlich auf Hilfe angewiesen sind und beispielsweise einen Assistenzhund brauchen.
- Bei psychologischen Erkrankungen (z. B. Depression) ist jedoch Achtung geboten, denn da könnte auch die Haltung von Kaninchen oder Katzen als ausreichend gesehen werden.
- Wenn Sie trotz Verbots einen Hund halten, Ihr Vermieter Kenntnis davon hat und dies über einen gewissen Zeitraum duldet. Die Dauer ist auch wieder Einzelfall abhängig, jedoch werden meist einige Monate genügen.

- Sie dürfen trotz Hundehaltungsverbots Besuch empfangen, der Hunde mit sich führt. Dies muss der Vermieter stets gestatten. Die Besuchsdauer darf jedoch nicht ein normales Maß übersteigen. Dies wäre der Fall, wenn der Hund ständig – auch über Nacht – anwesend wäre.

Fazit:

Sollte in Ihnen der Wunsch schlummern irgendwann einmal einen Hund halten zu wollen, auch wenn Ihre Lebenssituation aktuell anders ist ... Planen Sie auf lange Sicht und unterschreiben Sie in diesem Fall niemals einen Mietvertrag mit Hundehaltungsverbot. Dies ist für alle Beteiligten die beste Lösung.



Hundehaltung in Mietwohnungen -Teil 3-

Hundehaltung in Mietwohnungen:

Nachträgliches Verbot ist schwierig.

Selbst wenn in Ihrem Mietvertrag stünde: „Der Vermieter kann seine Zustimmung jederzeit widerrufen.“ – ist dies vor Gericht schwer durchzusetzen. Denn die Richter sprechen regelmäßig für den Mieter, da es für den Mieter unzumutbar ist, in einem „dauernden Zustand der Rechtsunsicherheit“ zu leben.

Es sei denn, es liegen gewichtige Gründe vor.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Hund eine schwerwiegende Belästigung für andere Mieter darstellt. Wann es sich um eine schwerwiegende Belästigung handelt, kann dabei jedoch nicht pauschal beantwortet werden. Häufiges, extrem lautes Bellen, starke Verunreinigung des Treppenhauses oder bedrohliches Verhalten des Hundes gegen andere Mieter, sind sicherlich Gründe, die für ein begründetes nachträgliches Verbot der Hundehaltung sprechen.

Wann gehört „bellen“ zur Belästigung?

Das empfindet jeder Mensch anders. Rein rechtlich gesehen, handelt es sich um artgerechte Reaktionen, wenn Hunde:

- gelegentlich bellen oder jaulen,
- anschlagen, wenn Besuch kommt,
- sich lautstark freuen,
- fremde Personen länger verbellen.

All das akzeptiert der Vermieter mit der Zustimmung der Hundehaltung.

Gibt es Regelungen zu „Bellzeiten“ und „Belldauer“?

Laut eines Urteils der Oberlandesgerichtetes Hamm (AZ: 22 U 249/88) ist der Vermieter zu einem nachträglichen Verbot der Hundehaltung berechtigt, wenn:

- täglich mehr als eine halbe Stunde anhaltend gebellt wird,
- täglich mehr als zehn Minuten zwischen 13 – 15 Uhr und 19 – 8 Uhr gebellt wird.

Diesem Urteil schließen sich viele Gerichte nicht an!

Dies muss ausdrücklich festgehalten werden, denn Hundebellen entzieht sich größtenteils dem Einflussbereich eines Hundehalters. Das Landgericht Schweinfurt und das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden zum Beispiel, dass festgelegte „Bellzeiten“ dem Hund nicht auferlegt werden können.

Fazit:

Hundehalter wünschen sich mehr Verständnis und Rücksichtnahme von Menschen ohne Hunde. Bestenfalls bringen Sie also gleiches Verständnis auch Ihren Mitmenschen entgegen und versuchen, Belästigungen jeder Art durch Ihren Hund von vornerein zu vermeiden. Zeigen Sie Verständnis für Menschen, die kein Hundegebell gewöhnt sind und sich dadurch gestört fühlen.



Haltung von Kampfhunden

Kampfhunde sind sogenannte Listenhunde, die wohlgernekt per Gesetz als potentiell gefährlich eingestuft wurden. Denn natürlich wissen wir alle, dass diese Hunde nur bei unsachgemäßer Haltung eine Gefahr darstellen können. Wir fokussieren uns heute ausschließlich auf die rechtlichen Bestimmungen der Kampfhundehaltung in Mietwohnungen.

Wann ist ein Hund ein Kampfhund?

In Deutschland entscheidet jedes Bundesland selbstständig, ob eine Hunderasse verboten oder als gefährlich eingestuft wird. Es gelten dann bestimmte Regelungen für diese „Listenhunde“, wobei manche Bundesländer in zwei Kategorien abstufen und manche Bundesländer Regelungen ohne Abstufung erlassen. Nur Niedersachsen hat sich bisher gegen eine Rasseliste entschieden.

Welche Bedingungen können an einen Kampfhund geknüpft sein?

Je nach Rasse kann zum Beispiel Volljährigkeit, Sachkundenachweis, Leinenzwang, Kastration oder Maulkorbpflicht verlangt werden. Außerdem kann ein Halter Sonderregelungen erwirken, sofern sein Hund einen Wesenstest bestanden hat.

Kampfhunde in Mietwohnungen

Rechtlich gesehen, stellt die Haltung von Kampfhunden einen Sonderfall dar, bei dem der Vermieter die Haltung von Kampfhunden ohne Weiteres untersagen darf. Besonders häufig wurden Urteile gefällt, die Mehrfamilienhäuser betrafen. Dies liegt darin begründet, dass der Vermieter die Gefährdung anderer Mieter durch „gefährliche Tiere“ ausschließen muss. Neben Vogelspinnen oder Giftschlangen gehören eben nun mal auch einige Hunderassen dazu.

Vermieter darf allein durch Rassezugehörigkeit Haltungsverbot aussprechen

Selbst wenn Sie eine schriftliche Erlaubnis haben, Hunde zu halten, greift diese nicht, sofern es sich um einen Kampfhund handelt. Dabei ist es völlig irrelevant, ob der Hund bereits aggressives Verhalten gezeigt hat! Allein die Tatsache, dass die Rasse als gefährlich auf der Rasseliste geführt wird, ermächtigt den Vermieter, ein sofortiges Verbot auszusprechen.

Was passiert, wenn der Vermieter die Haltung von Kampfhunden erlaubt?

In dem Fall gelten die allgemeinen rechtlichen Grundsätze. Jedoch kann der Vermieter aus einem gewichtigen Grund diese Erlaubnis nachträglich widerrufen. Dies könnte der Fall sein, wenn sich der Hund aggressiv oder gefährlich gezeigt hat. Aber der Vermieter könnte zum Beispiel durch Vorlage eines Wesenstests die Haltung nachträglich erlauben. In diesem Fall ist es besonders wichtig, alles schriftlich zu fixieren.

Wechsel des Vermieters

Grundsätzlich tritt der neue Vermieter nach §566 BGB für alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers ein. Dies beinhaltet auch die einzelnen Regelungen der Mieter zur Hundehaltung. Wichtig jedoch ist auch hier, dass die Regelungen schriftlich festgehalten wurden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der ehemalige Vermieter als Zeuge eine mündliche Absprache bestätigt. Auch dann tritt der neue Vermieter für die mündliche Abmachung ein.

Anders ist es jedoch bei geduldeter Hundehaltung.

War beim alten Vermieter die Hundehaltung offiziell verboten, wurde von ihm jedoch geduldet, muss dies nicht bedeuten, dass dies auch der neue Vermieter duldet.

In diesem Fall kann er auf das Verbot der Hundehaltung bestehen und im schlimmsten Fall sogar die Abschaffung des Hundes verlangen.

Fazit:

Egal wie friedlich ein Kampfhund ist: Beachten Sie bitte die vorherrschenden Gesetze. Außerdem ist jedem Hund, der als gefährlicher Kampfhund eingestuft wurde, ein verantwortungsbewusster Halter zu wünschen, der die notwendigen Anforderungen erfüllt und respektiert. Denn bei sachgemäßer Führung ist auch ein Kampfhund ein liebenswerter Zeitgenosse.



Hundehaltung im Eigenheim

Die Eigentumswohnung:

Die Hundehaltung in Eigentumswohnungen ist grundsätzlich gesetzlich geregelt. Das sogenannte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt zwar leider auch nichts konkret, jedoch ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Hausordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel auch die Bedingungen zur Hundehaltung. Die Teilungserklärung ist dabei ganz besonders wichtig. Denn darin wird geregelt, welcher Teil des Hauses Eigenheim und welche Bereiche des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. Weiter ist die Hausordnung sehr wichtig, denn laut Beschluss des Oberlandesgerichtes Düsseldorf ist ein grundsätzliches Verbot der Hundehaltung zulässig. Daher sollten Hundebesitzer diese Hausordnung vor dem eigentlichen Kauf einsehen. Auch die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sollten gut bedacht werden, denn auch hier werden meistens weitere Einschränkungen geregelt, wie generelle Anleimpflicht im Haus und Garten oder besondere Reinigungsverpflichtungen.

Das eigene Haus:

Grundsätzlich kann jeder im eigenen Haus tun und lassen, was er möchte. Dazu gehört selbstverständlich auch die Hundehaltung. Jedoch müssen die Interessen und Belange der Nachbarn gewahrt werden. Wenn Sie also einen bellfreudigen Hund haben und die Nachbarn sich dadurch nicht gestört fühlen, besteht auch kein Handlungsbedarf. Fühlen sich die Nachbarn jedoch durch den Hund in irgendeiner Art und Weise gestört, gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Bestimmte Störungen sind vom Nachbarn zu dulden. Im Sinne der Nachbarschaft sollten Sie jedoch versuchen, die Belange der Nachbarn zu wahren. Häufigster Streitpunkt ist das übermäßige Bellen eines Hundes. Nicht selten endet dieser Streit vor Gericht. Hier urteilen die Gerichte unterschiedlich. Während das eine Gericht verlangt, den Hund zu bestimmten Zeiten nur im Haus zu halten, um die Lärmbelästigung zu mindern, verurteilen andere Gerichte dieses Vorgehen als rechtswidrig, weil es einem gänzlichen Haltungsverbot gleichkäme. Wie so oft, ist auch hier im Einzelfall zu entscheiden.

Fazit:

Wie so oft werden auch hier die Gerichte im Einzelfall entscheiden müssen. Besser wäre es natürlich, wenn man sich schon im Vorfeld entsprechend einigen könnte, sodass alle Beteiligten eine annehmbare Regelung finden können.



Das Wichtigste in Kürze

- Die Hundehaltung in Mietwohnungen wird in erster Linie durch den Mietvertrag geregelt.
- Die geltende Hausordnung ist dabei zu beachten.
- Schließen Sie einen Formularmietvertrag ab, dann ist ein pauschales Verbot der Hundehaltung unwirksam.
- Halten Sie einen Kampfhund, werden zusätzliche Bedingungen an Sie gestellt.
- Kaufen Sie einen Hund im Tierheim, sind die jeweiligen Verträge genauestens zu prüfen, da Sie ansonsten kein Eigentumsrecht erhalten.
- Die Regeln zur Hundehaltung in Eigentumswohnungen ergeben sich aus der Teilungserklärung, der Hausordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Hundehaltung im eigenen Haus ist grundsätzlich erlaubt, jedoch sind die Belange und Interessen der Nachbarn zu wahren.