

Mieten mit Haustieren: So ist die Lage

Besitzer von Hund, Katze, Co. tun sich oft schwer bei der Suche nach einer Mietwohnung. So sieht es rechtlich aus.

Was für die Mieter oft ein Segen ist, ist für Vermieter häufig ein mögliches Risiko: Haustiere. Rechtsanwältin Andrea Waldmann klärt die Lage.

1 Vermieter dürfen grundsätzlich Haustiere verbieten.

Falsch.

„Ein generelles Haustierverbot im Mietvertrag ist unzulässig“, weiß Waldmann, „es dürfen also grundsätzlich Tiere in der Wohnung gehalten werden.“ Zulässig sind aber Verbote bestimmter Rassen oder Gattungen, „sofern von diesen eine Gefahr oder Störung anderer Mieter ausgeht“ – wie etwa übermäßiger Lärm.

Waldmann: „Wenn sich eine Beeinträchtigung anderer Mieter erst später herausstellt – etwa, wenn der Hund den ganzen Tag bellt – darf der Vermieter die Hundehaltung auch nachträglich untersagen und dagegen sogar mit einer Unterlassungsklage vorgehen. Der Hund müsste dann ausziehen.“

2 Als Vermieter darf ich ausschließlich Mieter ohne Haustiere suchen.

Stimmt.

Ja. „Der Vermieter hat ein Recht zu entscheiden, mit wem er einen Vertrag schließt“, so Waldmann. Bei der Tierhaltung handelt es sich nicht um ein besonders geschütztes Merkmal wie Geschlecht, Alter usw.; folglich liegt kein besonders geschützter Lebensbereich vor,

„und aus meiner Sicht keine rechtswidrige Diskriminierung, gegen die vorgegangen werden kann.“

Tipp: „Um spätere Probleme zu vermeiden, rate ich of-fenzulegen, wenn man mit Tier einzieht.“

Rechtsirrtümer
Die „Krone“
klärt auf

3 Es müssen immer alle Hauseigentümer zustimmen, wenn ein Mieter mit einem Tier einzieht.

Pauschal falsch.

Generell ist keine Zustimmung vorgesehen: „Es kann aber in Wohnungseigentumsgemeinschaften bestehende Hausordnungen geben, die bestimmen, welche Tiere gehalten werden dürfen und welche nicht“, so die Anwältin. Auch hier darf es kein allgemeines Verbot geben, und allfällige Verbote bräuchten wichtige Gründe.

4 Mein Vermieter darf keine höhere Kautions fordern, weil ich ein Tier habe.

Doch.

„Die Höhe der Kautionsvereinbarungssache zwischen Vermieter und Mieter“, so die Anwältin. Üblich sind zwischen drei und sechs Monatsmieten: „Bei einem besonderen Sicherheitsinteresse des Vermieters darf aber auch eine höhere Kautions verlangt werden.“

Etwa, wenn ein neuer Parkettboden verlegt wird und ein Mieter mit großem Hund einzieht – dann könnte zu erwarten sein, dass der Boden schneller und intensiver abgenutzt wird, als wenn kein Tier dort leben würde.



Fotos: Pixel-Shot - stock.adobe.com



Sie kennt alle Sorgen von Mietern mit Haustieren: Mag. Andrea Waldmann ist Rechtsanwältin in Wien mit Schwerpunkt Zivilrecht.

5 Mein Vermieter darf mir nicht verbieten, mit dem Hund allgemeine Flächen wie den Lift zu betreten.

Richtig.

„Grundsätzlich dürfen mit Haustieren auch allgemeine Flächen genutzt werden“, so Waldmann. Voraussetzung: „Keine anderen Mieter dürfen gefährdet oder gestört werden – das gilt aber auch bei der Nutzung durch Menschen.“

Allfällige Verbote müssen begründet sein, z. B. Verbot von bellenden Hunden im Garten ab 22 Uhr zur Einhaltung der Nachtruhe – Zuwiderhandeln kann zur Kündigung führen!

6 Für einen Schaden meines Tieres muss der Vermieter aufkommen.

Falsch.

„Verursacht ein Tier einen Schaden, ist der Mieter verpflichtet, diesen zu beheben bzw. für die Kosten der Behebung aufzukommen“, so die Expertin.

Hält sich der Schaden im Rahmen, kann man ihn

selbst beheben bzw. von Profis beheben lassen.

Aber Achtung, wenn ein „ernster Schaden des Hauses, allgemeiner Teile oder anderer Wohnungen“ droht: „Ist z. B. das 200-Liter-Aquarium gerissen und das Wasser in den Boden gesickert, sollte man umgehend den Vermieter bzw. die Hausverwaltung informieren“, so Waldmann.

7 Kleine Kratzer oder Tierflecken fallen unter die normale Abnutzung.

Falsch.

„Allgemein gilt, dass alle Schäden zu beheben sind, die über die übliche Abnutzung hinausgehen“, so Waldmann. Was darunter fällt, ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

„Beschädigungen von Wänden oder Türen z. B. vom Kratzen fallen regelmäßig nicht unter die gewöhnliche Abnutzung“, weiß die Anwältin aus der Praxis zu berichten, „das wäre daher vom Mieter zu ersetzen bzw. zu beheben.“ S. Schober