

tion, so kann im vorliegenden Fall schon deshalb nicht von einer wirksamen Schaffung einer entsprechenden Verpflichtung des Mieters ausgegangen werden, weil diese Leistungspflicht nicht auf das Entgelt angerechnet wird. Außerdem erachtet es die Rsp als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und daher unzulässig, die Vornahme von Arbeiten in bestimmten Zeitabständen (hier: jährlich) zu fordern, ohne dies sachlich zu begründen (etwa durch Hinweis auf Herstellerangaben etc). Es bleibe nämlich unklar, ob die Durchführung der Arbeiten in diesen Abständen überhaupt notwendig sei. Somit sei es nicht ausgeschlossen, dass der Mieter zu Leistungen verpflichtet werde, die sich als gar nicht sinnvoll erweisen.<sup>262</sup>

## VI. Leitfaden für die Praxis

### A. Praxistipps

Welche Erkenntnisse können nun in praktischer Sicht aus den dargestellten rechtlichen Grundlagen gewonnen werden? **10.36**

- Zweckmäßig ist, die den Mieter schon von Gesetzes wegen treffenden Erhaltungspflichten unter Berücksichtigung der im konkreten Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen und Anlagen vertraglich möglichst genau zu definieren. Dem Mieter ist als Nutzer des Mietgegenstandes im Wege einer Art „Gebrauchsanleitung“ möglichst unmissverständlich zu kommunizieren, welche Leistungen ihm zur Pflege, Wartung, Schonung der Haussubstanz etc konkret abverlangt werden. Wird der Mieter nicht nur in Schriftform möglichst anschaulich aufgeklärt, sondern sogar (insb im Zusammenhang mit der Übergabe des Mietobjekts) nachweislich individuell unterwiesen, dann erhöht dies zweifelsfrei den Wirkungsgrad der Vereinbarung. Ein im Vertrag vorgenommener Ausblick auf mögliche Schadenersatzforderungen im Falle einer schädigenden Nutzung mag ein zusätzlicher Motivator für sachgerechtes Nutzerverhalten sein.<sup>263</sup>
- Sollten Erhaltungspflichten, die nicht zwingend den Vermieter treffen, auf den Mieter überwältigt werden, so bedarf es einer klaren Anrechnung dieser Leistungspflichten auf das laufende Entgelt.

#### Beispiel

Für vom Mieter übernommene Erhaltungspflichten für bestimmte Küchenausstattungen werden für einen Zeitraum von 10 Jahren 3.000,- EUR und damit jährlich 300,- EUR bzw monatlich 25,- EUR auf den Mietzins angerechnet. Dh, der Mieter leistet bei einem vereinbarten Nettohauptmietzins in der Höhe von monatlich 900,- EUR das Entgelt in Form einer monatlichen Zahlung in der Höhe von lediglich 875,- EUR, weil ihm monatlich 25,- EUR für die von ihm übernommenen Erhaltungspflichten angerechnet werden. Sollte im Laufe der nächsten zehn Jahre der tatsächliche Erhaltungsaufwand mehr als 3.000,- EUR betragen, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die zusätzlich erforderlichen Kosten zu erstatten. Sollte der tatsächliche Erhaltungsaufwand im Lauf von zehn Jahren geringer als 3.000,- EUR sein (was etwa durch sorgfältigen Umgang des Mieters mit den Ausstattungen und eine sachgerechte laufende Wartung zweifellos begünstigt wird), so profitiert der Mieter davon.

262 Vgl hierzu 6 Ob 81/09v („3. Klausel-Entscheidung“) [Klauseln 10 und 22].

263 Vgl hierzu Kothbauer, „Gebrauchsanleitung“ für Mieter und Wohnungseigentümer, immolex 2012, 356.

**B. Checkliste zu den Mieterpflichten nach ABGB und MRG**

**10.37** Im Folgenden finden Sie eine schematische Übersicht über die Mieterpflichten im laufenden Mietverhältnis sowie bei Rückstellung des Mietgegenstandes nach dessen Beendigung

Laufendes Mietverhältnis		
	Vollanwendung des MRG	Voll- und Teilausnahmen vom MRG
<b>Gebrauch</b>	Pflegerischer und schonender Gebrauch (Reinigen, Lüften, Unterlassung übermäßiger Abnutzung etc)	
<b>Wartung</b>	Wartung des Mietgegenstands und seiner Einrichtungen und Anlagen (Pflege, regelmäßiges Service, Überprüfung auf Funktionstüchtigkeit etc)	
<b>Instandhaltung</b>	Instandhaltung des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen, soweit sie nicht von den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters umfasst ist und zur Nachteilsabwehr erforderlich ist	
<b>Bagatelldreparaturen</b>	Bagatelldreparaturen (können von einem durchschnittlichen Mieter selbst bewerkstelligt werden)	
<b>vertragliche Erhaltungspflichten</b>	Erhaltungspflichten, die vertraglich dem Mieter übertragen werden, soweit sie nicht zwingend den Vermieter treffen.	Erhaltungspflichten, die vertraglich dem Mieter übertragen werden, soweit sie nicht zwingend den Vermieter treffen, nicht Kernbereiche des Mietobjekts oder Gesundheitsgefährdungen berühren und auch nicht für Teile des Hauses außerhalb des Mietgegenstandes vereinbart werden.
	Die Grenzen der Sittenwidrigkeit und – bei Verwendung von AGB oder Vertragsformblättern – der gröblichen Benachteiligung müssen beachtet werden.	
	Im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft muss bei Verwendung von AGB oder Vertragsformblättern auch dem Verbraucherschutzrechtlichen Transparenzgebot Genüge getan werden	

	Eine undifferenzierte vertragliche <i>Schaffung</i> von Erhaltungspflichten des Mieters ist ebenso unzulässig wie eine vertragliche Schaffung von Leistungspflichten, ohne diese auf das laufende Entgelt anzurechnen.	Eine undifferenzierte vertragliche <i>Überwälzung</i> von Erhaltungspflichten auf den Mieter ist ebenso unzulässig wie eine vertragliche Schaffung von Leistungspflichten, ohne diese auf das laufende Entgelt anzurechnen.
<b>Beendigung des Mietverhältnisses</b>		
<b>Zurückstellung, Endrenovierung, Ausmalen</b>	<p>Verpflichtung des Mieters zur Zurückstellung des Mietgegenstandes „wie übernommen“, wobei sich aber der Vermieter eine gewöhnliche Abnutzung des Mietgegenstandes grundsätzlich gefallen lassen muss. Sollen dem Mieter abweichend hiervon Endausmal- und Endrenovierungspflichten aufgebürdet werden, so müssen hierbei die Grenzen der Sittenwidrigkeit und – bei Verwendung von AGB oder Vertragsformblättern – der gröblichen Benachteiligung beachtet werden.</p> <p>In AGB oder Vertragsformblättern bedarf demnach die vertragliche Vereinbarung einer Endausmal- oder Endrenovierungspflicht einer Anrechnung dieser Leistung auf das laufende Entgelt.</p> <p>Im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft muss bei der Schaffung vertraglicher Endausmal- und Endrenovierungspflichten des Mieters bei Verwendung von AGB oder Vertragsformblättern auch dem Verbraucherschutzrechtlichen Transparenzgebot Genüge getan werden.</p>	

## VII. Literatur

*Pesek*, Bagatellreparaturen als Mieterpflichten? *immolex* 2017, 302

**10.38**

*Kothbauer*, Zum mietrechtlichen Begriff der Bagatellreparaturen, *immolex* 2016, 128

*Kothbauer*, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, *immolex* 2015, 32

*Kothbauer*, Gibt es vereinbare Erhaltungspflichten des Mieters? *immolex* 2013, 96

*Kothbauer*, „Gebrauchsanleitung“ für Mieter und Wohnungseigentümer, *immolex* 2012, 356

*Böhm*, 5. Klauselentscheidung: Ein kritischer Überblick, *immolex* 2012, 134

*Prader*, Mieterpflichten und Verbote – Ein Fass ohne Boden oder neue Hoffnung für Vermieter? *immolex* 2012, 137

*Prader*, Neue Klauselentscheidung zu Versorgungsleitungen, Ausmalen, Endrenovierung und Konventionalstrafe, *immolex* 2012, 107

*Prader/Böhm*, Vierte mietrechtliche „Klauselentscheidung“ (Verbandsklage), Glosse zu 2 Ob 73/10i, *immolex* 2011/25

*Vonkilch*, Mietvertragliche Erhaltungs- und Endrenovierungspflichten nach der 4. „Klausel-Entscheidung“, *wobl* 2011, 93

- Kothbauer*, Zur Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB, *immolex* 2011, 160
- Riss*, Mietrecht, Verbraucherrecht und Verbandsklageverfahren, *wobl* 2011, 98
- Prader*, Keine Haftung des Mieters für übermäßige Abnutzung, Glosse zu 8 Ob 44/09t, *immolex* 2010/4
- Prader/Böhm*, Unwirksamkeit einer Ausmalvereinbarung, Glosse zu 6 Ob 104/09a, *immolex* 2010/15
- Böhm*, Literaturübersicht zu den Klauselentscheidungen und zur aktuellen Diskussion über Erhaltung/Instandhaltung im Mietrecht, *immolex* 2009, 214
- Rosifka*, Die Rückstellung des Bestandgegenstands, *immolex* 2008, 70
- Böhm/Graf*, Miete und Konsumentenschutz (Teil I), *immolex* 2007, 102
- Böhm*, Miete und Konsumentenschutz (Teil II), *immolex* 2007, 134
- Böhm*, Miete und Konsumentenschutz (Teil III), *immolex* 2007, 166
- Böhm*, Erhaltung des Mietgegenstandes: alles neu? (Teil I), *immolex* 2007, 262
- Böhm*, Erhaltung des Mietgegenstandes: alles neu? (Teil II), *immolex* 2007, 294
- Prader*, Erste Entscheidung zum Ausmalen nach den Klauselentscheidungen, Glosse zu 10 Ob 79/07a, *immolex* 2007/164
- Riss*, Vertragsklauseln auf dem Prüfstand des Verbraucherrechts, *wobl* 2007, 62
- Vonkilch*, Mietverträge im Fokus des Verbraucherrechts, *wobl* 2007, 185

# 11. Kapitel Tierhaltung

*Stephanie Kulhanek*

**Welches Haustier ist erlaubt?**

**11.1**

**M ist Tierliebhaber. Auch wenn im Mietvertrag steht, dass generell keine Tiere gehalten werden dürfen, nimmt er den Hund sowie das Terrarium und seine beiden Hamster mit in die neue Wohnung. Die Nachbarn stört es nicht und der Vermieter merkt es nicht – bis zu dem Zeitpunkt, als die Schlange das Terrarium verlässt. Die Nachbarn beschweren sich nun doch beim Vermieter.**



## I. Allgemeine Rechtsgrundlagen

### A. Einleitung

- 11.2** Ob ein Mieter Tiere in seiner Wohnung halten darf oder nicht und ob der Vermieter oder allenfalls auch andere Mieter dagegen rechtlich etwas unternehmen können, ist zunächst eine Frage der wechselseitigen Rechte und Pflichten im Bestandverhältnis. Die allgemeine Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 1098 ABGB, der für Bestandverträge im Allgemeinen – also gleichermaßen für Wohnungs- und Geschäftsraummieten, Untermiet- sowie Pachtverträge – gilt. Diese Bestimmung ist dispositiv, weshalb die Vertragsparteien bei der Regelung der Gebrauchsrechte im Mietvertrag grundsätzlich – dh innerhalb der sonstigen gesetzlichen Schranken – frei sind. Dies gilt insb auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, welches zur Frage der Tierhaltung im Speziellen nichts vorsieht.

### B. Allgemeine Rechtslage

#### 1. Umfang des Gebrauchsrechts

- 11.3** Gem § 1098 ABGB richten sich Inhalt und Umfang des Gebrauchsrechts des Mieters zunächst nach der getroffenen Vereinbarung, vor allem nach dem vereinbarten Vertragszweck. Für die Frage, wie ein Mietobjekt benützt werden darf, macht es also einen Unterschied, ob es zu Wohn- oder Geschäftszwecken angemietet wurde. Subsidiär, dh soweit die betreffende Frage vertraglich nicht geregelt ist, bestimmt sich das Gebrauchsrecht nach der Verkehrssitte und dem Ortsgebrauch.<sup>264</sup> Allgemein gilt, dass ein Mieter das Recht hat, den Mietgegenstand im Rahmen des vereinbarten Vertragszwecks nach seinem Belieben zu benützen. Davon betroffen ist als Teil der persönlichen Lebensgestaltung und des (verfassungsgesetzlich) geschützten Bereichs des Privatlebens auch die Haltung von Tieren.<sup>265</sup> Die Haltung von üblichen Haustieren ist somit grundsätzlich erlaubt, solange sie dem vereinbarten Verwendungszweck entspricht. Ein Wohnungsmieter darf daher bspw Meerschweinchen, Katzen oder Hunde auch nur in solcher Anzahl, Größe oder Weise halten, dass dies nicht zur Zweckentfremdung (zB Riesenaquarien aufstellen, Hunde züchten) der Wohnung führt. Eine Wohnung dient ja primär dem Wohnbedürfnis von Menschen.
- 11.4** Darüber hinaus ist der Gebrauch eines Mietobjekts so zu gestalten, dass er weder zu Schäden des Hauses führen kann oder führt noch den Vermieter oder Dritte (insb andere Mieter) belästigt oder gar gefährdet (Schonungsprinzip). Ein Tierhalter hat daher für eine solche Verwahrung und Versorgung der Tiere zu sorgen, dass erhebliche Schäden des Hauses durch zB Nage- und Kratzspuren, Urin und Kot oder Störungen der übrigen Mieter durch Lärm, Geruch, Ungeziefer über das zumutbare Ausmaß hinaus oder Gefährdungen hintangehalten werden. Ob die Grenze der Zumutbarkeit erreicht ist, ist ebenfalls nach der jeweiligen Verkehrssitte und dem Ortsgebrauch zu beurteilen und kann somit je nach Örtlichkeit und nach den Verhältnissen im Haus variieren. Treten Unzukömmlichkeiten durch Beschädigungen auf oder ist das zumutbare Maß überschritten, hat der Vermieter einen Unterlassungsanspruch, bei nachhaltigen und erheblichen

264 RIS-Justiz RS0020949; Riss in *Kletečka/Schauer* ABGB-ON<sup>1.01</sup> § 1098 Rz 4.

265 *Pletzer*, wobl 2013, 252.

Störungen aber auch das Recht zur Auflösung des Mietvertrages (siehe Rz 11.22). Er kann den auf diese Weise störenden Mieter, der erlaubterweise ein Tier hält, wenn auch nicht auf Unterlassung der Tierhaltung, so aber doch auf Unterlassung des schädigenden oder unzumutbaren Verhaltens klagen. Gegebenenfalls ist der Vermieter gegenüber seinen anderen Mietern des Hauses sogar dazu verpflichtet.

## 2. Ortsgebrauch in Österreich

Für die Beurteilung des Ortsgebrauchs und der Verkehrssitte zu Fragen der Tierhaltung sind auch öffentlich-rechtliche Normen relevant. So finden sich dazu etwa in den Bundesländern auf landesgesetzlicher Ebene verschiedenste Regelungen, welche die erlaubte Art und Anzahl von Tieren in Wohnungen normieren oder an eine Anzeige oder Bewilligung binden.<sup>266</sup> In Niederösterreich ist bspw das Halten von auffälligen Hunden oder von mehr als zwei Hunden mit erhöhtem Gefährdungspotenzial verboten; im Burgenland ist das Halten von mehr als vier Hunden und/oder acht Katzen nur mit Genehmigung zulässig.

Generell kann in Österreich davon ausgegangen werden, dass es dem Ortsgebrauch entspricht, in Wohnungen Kleintiere zu halten, die in entsprechenden Behältnissen gehalten werden (zB Ziervögel, Hamster, Meerschweinchen, kleine Schildkröten, Zwerghasen, Mäuse), aber auch das Halten von Hunden und Katzen ist üblich.<sup>267</sup> Solange es dadurch nicht zu Unzukömmlichkeiten – etwa Schäden im Haus oder Belästigungen anderer Mieter durch Lärm, Geruch, Krankheiten usw – kommt, kann der Vermieter, vorausgesetzt es besteht kein vertragliches Verbot (siehe Rz 11.10ff), dagegen nicht vorgehen.

Ortsunüblich ist hingegen das Halten von Nutztieren, wie zB von Ziegen,<sup>268</sup> Hühnern,<sup>269</sup> Schweinen,<sup>270</sup> ebenso die Haltung eines Hundes in gemieteten Geschäftsräumen.<sup>271</sup> Auch nicht gebräuchlich und daher mietrechtlich unzulässig ist das Halten exotischer und/oder gefährlicher Tiere (zB Schlangen, Giftspinnen, Raubtiere), auch wenn dies immer wieder vorkommt<sup>272</sup> (Tigerbabies; Reptilien als Reise-„Mitbringsel“). Derartige Tiere dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Liegt diese nicht vor, kann er die Unterlassung verlangen und auf Entfernung klagen.

## 3. Tierhaltung

Unter dem Begriff der Tierhaltung wird jede Verwahrung und Beaufsichtigung eines Tieres verstanden. Als Tierhalter gilt daher, wer das Tier pflegt und verköstigt und wer darüber zu entscheiden hat, wie es zu verwahren und zu beaufsichtigen ist.<sup>273</sup> Auf die

266 Vgl zB Wr Tierhaltegesetz LGBL 1987/39; NÖ Hundehaltegesetz LGBL 2017/56; §§ 15ff bgld Landessicherheitsgesetz LGBL 2019/30; § 19 sbg Landessicherheitsgesetz LGBL 2009/57; § 5 OÖ Polizeistrafgesetz LGBL 1979/36; §§ 4, 5 vbg Landessicherheitsgesetz LGBL 1987/1.

267 Pletzer, wobl 2000, 252; 2 Ob 73/10i immolex 2011/25 (Prader; Böhm).

268 MietSlg 2.823.

269 SZ 24/14.

270 MietSlg 7.051.

271 3 Ob 7/11t wobl 2012/48.

272 Pesek in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar ABGB<sup>4</sup> § 1098 Rz 42.

273 Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1098 ABGB Rz 32.

Eigentumsverhältnisse kommt es ebenso wenig an wie auf die Frage, wen die Pflicht zur Zahlung allfälliger Abgaben trifft.<sup>274</sup> Es kann auch mehrere Halter nebeneinander geben.<sup>275</sup> Auch wer einen Hund nur tagsüber mit Futter und Wasser versorgt und mit ihm spazieren geht, ist als Tierhalter anzusehen.<sup>276</sup> Von Tierhaltung kann aber nicht gesprochen werden, wenn der Mieter das Mitbringen eines Tieres durch einen Besucher für eine kurze Besuchszeit duldet.<sup>277</sup>

- 11.9** Ein Tierhalter hat generell die Pflicht, für die ordnungsgemäße Beaufsichtigung des Tieres zu sorgen, die sich jeweils nach den erkennbaren Eigenschaften des Tieres und den jeweiligen Umständen des Einzelfalls richtet.<sup>278</sup> Hat er die gebotenen und zumutbaren Vorkehrungen unterlassen, haftet er für durch das Tier verursachte Schäden und wird Schadenersatzpflichtig.

## II. Mögliche Vertragsgestaltungen

### A. Verbot

- 11.10** Aufgrund der geltenden Vertragsfreiheit wird die Vereinbarung eines generellen Tierhalteverbots im Mietvertrag als zulässig erachtet. Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an der vorsorglichen Vermeidung der mit der Haltung von Tieren häufig verbundenen Lärm-, Geruchs- oder sonstigen Beeinträchtigungen, weshalb ein Verbot nicht gegen die guten Sitten verstößt. Das Verbot kann sich auch zB nur auf bestimmte Tierarten oder auf die Anzahl von Tieren beziehen.
- 11.11** Häufig finden sich derartige Regelungen auch in der Hausordnung. Wird diese in den Mietvertrag ausdrücklich einbezogen, wird sie ebenfalls Vertragsbestandteil.
- 11.12** Soweit der Vermieter für die Hausordnung oder zur Herstellung der Mietvertragsurkunde vorformulierte Vertragstexte oder Formblätter verwendet, beurteilt die jüngere Rsp des OGH ein Verbot jeglicher Tierhaltung, in dem nicht klar zum Ausdruck gebracht wird, dass das Verbot sich nicht auf artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsbliche Kleintiere (zB Ziervögel, Zierfische, Hamster, kleine Schildkröten) bezieht, als gröblich benachteiligend. Auf ein derart allgemeines Verbot könnte sich ein Vermieter im Einzelfall gegenüber einem Mieter, der zB ein Meerschweinchen im Käfig hält, nicht berufen.<sup>279</sup> Ob ein derart pauschales Verbot in Mietvertrags- bzw Hausordnungsformularen für Hunde und Katzen wirksam vereinbart werden kann, wird zwar überwiegend bejaht, wurde aber bislang vom OGH noch nicht entschieden. Zur Durchsetzung eines generellen Tierhalteverbots empfiehlt sich daher, kein Vertragsformblatt zu verwenden, sondern eine konkrete Vereinbarung zu treffen.
- 11.13** Ein im Mietvertrag vereinbartes Tierhalteverbot ist jedenfalls verbindlich, dh unabhängig von Ortsgebrauch oder Verkehrssitte<sup>280</sup> sowie unabhängig davon, ob durch die Tierhal-

274 RIS-Justiz RS00302044; RS0030428.

275 RIS-Justiz RS0030147; RS0030431.

276 2 Ob 66/14s.

277 LGZ Wien 19.121.

278 RIS-Justiz RS0030058.

279 2 Ob 73/10i immolex 2011/25 (Prader; Böhm) = JBl 2011, 175 (Mayrhofer).

280 RIS-Justiz RS0020976.



tung Unzukömmlichkeiten drohen oder sogar bereits aufgetreten sind. An ein generelles Haustierverbot in der Hausordnung ist grundsätzlich auch der Vermieter gebunden. Soweit er gegenüber einzelnen Mietern Ausnahmen macht und die Haltung eines Haustieres erlaubt, könnten sich die anderen Mieter unter Berufung auf ihren Mietvertrag zur Wehr setzen und den Vermieter auf Zuhaltung ihres (jeweiligen) Mietvertrags klagen (siehe Rz 11.23 f).

Besteht zwar für das Haus im Allgemeinen (Hausordnung) kein generelles Verbot zur Tierhaltung, ist sie aber im einzelnen Mietvertrag selbst untersagt, kann der Vermieter diese einem Mieter auch nachträglich gestatten. Eine bestimmte Form ist dafür nicht erforderlich, wenngleich die Schriftform zu Beweis Zwecken empfehlenswert ist. Aber auch mündliche oder konkludente Genehmigungen sind gültig. Allerdings ist bei Beurteilung des Verhaltens des Vermieters und an die begleitenden Umständen, aus welchen ein Mieter, der ein Tier vertragswidrig hält, eine Zustimmungserklärung ableiten möchte, ein strenger Maßstab anzulegen. Nach objektiver Sicht darf für ihn kein Zweifel bestehen, dass der Vermieter der Haltung zustimmen wollte. Dies setzt voraus, dass der Vermieter von der konkreten Tierhaltung überhaupt Kenntnis hat und diese durch eine lange Zeit unwidersprochen duldet. Ansonsten hat bloßes Schweigen keinen Erklärungswert. Eine konkludente Zustimmung bezieht sich zudem nur auf die konkrete Tierhaltung und nicht auf jegliche ohne Widerrufsmöglichkeit für alle Zukunft.<sup>281</sup> **11.14**

### B. Genehmigungsvorbehalt

Im Mietvertrag kann auch vereinbart werden, dass die Haltung eines Tieres nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig ist. Dabei stellt sich die Frage, ob dies als generelles Verbot bis zur Genehmigung der Tierhaltung, allerdings ohne Rechtsanspruch auf deren Erteilung, zu interpretieren ist oder als grundsätzliche Erlaubnis, die aber im konkreten Fall auch einzuholen ist und vom Mieter durchgesetzt werden kann. Nach überwiegender Auffassung und einer jüngeren Entscheidung des OGH<sup>282</sup> ist die Tierhaltung ohne Zustimmung des Vermieters zwar verboten, der Vermieter darf seine Zustimmung aber nur bei Vorliegen triftiger Gründe in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres verweigern. Unter Berücksichtigung der Rsp zu Tierhaltungsverboten bei Verwendung von Vertragsformblättern bedarf die artgerechte Haltung von Kleintieren in geeigneten Behältnissen keiner Zustimmung.<sup>283</sup> Diese ist jedenfalls zulässig, ein etwaiges Verbot in den Formblättern ist unbeachtlich. **11.15**

### C. Erlaubnis

Haustierhaltung kann im Mietvertrag oder in der Hausordnung auch ausdrücklich erlaubt sein, wobei die Erlaubnis auf bestimmte Tierarten oder auf eine bestimmte Anzahl beschränkt oder an bestimmte Auflagen gebunden werden kann. Ist zB das Halten „eines“ Hundes erlaubt, so ist im Zweifel nicht bloß von einem unbestimmten Artikel auszugehen und erstreckt sich die Erlaubnis nur auf das Halten eines Tieres.<sup>284</sup> Eine erteilte **11.16**

281 LGZ Wien 38 R 324/15 a MietSlg 68.154.

282 6 Ob 129/08 a immolex 2009/3 (Pfiel/Maier-Hülle) = wobl 2009/60 (Hausmann).

283 Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1098 ABGB Rz 34.

284 LGZ Wien 41 R 38/03 x MietSlg 55.359.

Bewilligung darf auch immer nur unter der Voraussetzung als erteilt angesehen werden, dass dadurch die Grenzen des üblichen Gebrauchs nicht überschritten werden und es nicht zu ungebührlichem Lärm oder Geruch kommt.

- 11.17** Der Vermieter ist daher zum Widerruf der Erlaubnis berechtigt, wenn der Mieter die Erlaubnis überschreitet, und kann diesen auf Unterlassung klagen bzw bei Erfüllung eines Kündigungstatbestandes auch kündigen. Der Vermieter darf die Erlaubnis aber nicht willkürlich widerrufen.<sup>285</sup>

### III. Möglichkeiten der Abhilfe

#### A. Mögliche Maßnahmen für den Vermieter

##### 1. Unterlassungsklage

- 11.18** Wurde ein generelles Tierhalteverbot vereinbart – im Fall eines Formularvertrags ein solches, das sich nicht auf die Kleintierhaltung in Behältnissen bezieht –, stellt jeder Verstoß eine Vertragswidrigkeit dar, die den Vermieter zur Klage auf Unterlassung der Tierhaltung berechtigt, ohne dass er die Verletzung seiner wichtigen Interessen, etwa durch Schäden am Haus oder Belästigungen der Nachbarn, behaupten und beweisen muss. Auf Ortsgebrauch und Verkehrssitte kommt es dabei nicht an. Der vertragsbrüchige Mieter kann in einem solchen Verfahren daher nicht etwa einwenden, dass ihm die Entfernung des Tieres nicht (mehr) zumutbar sei.<sup>286</sup> Im Wesen handelt es sich dabei um eine Klage auf Zuhaltung des Vertrags. Allein der Umstand der Vertragswidrigkeit berechtigt den Vermieter noch nicht zur Kündigung.
- 11.19** Hält ein Mieter ein Tier, obwohl er nach dem Mietvertrag zuvor die Zustimmung des Vermieters hätte einholen müssen, verhält er sich an sich ebenfalls vertragswidrig. Aufgrund der Rechtsprechung, wonach im Fall eines Genehmigungsvorbehalts im Mietvertrag der Vermieter seine Zustimmung nur aus besonders triftigen Gründen in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres verweigern kann, wird der Vermieter mit einer Unterlassungsklage aber nur dann durchdringen, wenn er das Vorliegen solcher Gründe beweist.
- 11.20** Hat der Vermieter Haustierhaltung ausdrücklich erlaubt, muss er die damit verbundenen negativen Auswirkungen hinnehmen, solange sie sich im Rahmen der „üblichen Abnutzung“ des Mietobjekts halten oder das für die Nachbarn zumutbare Ausmaßes nicht überschreiten. Das gilt auch, wenn der Mietvertrag oder die Hausordnung zur Haustierhaltung keine Regelung enthält. Eine erlaubte Tierhaltung liegt immer unter der Bedingung vor, dass es durch sie zu keinen Beschädigungen oder Belästigungen kommt. Treten solche aber auf oder ist mit deren Auftreten unmittelbar zu rechnen, hat der Vermieter einen Unterlassungsanspruch aufgrund Verletzung seiner wichtigen Interessen. Die Klage ist in diesem Fall nicht auf die Unterlassung der Tierhaltung an sich, sondern auf die Unterlassung des beeinträchtigenden Verhaltens zu richten, weil der Mieter zur ord-

---

285 LGZ Wien 40 R 52/14i MietSlg 66.184.

286 MietSlg 34.228/6.