

TOP Thema

Hunde in Miet- und Eigentumswohnungen

Ärger mit Hunden ?

Ein Wohnungseigentümer kann seinen Mietern das Halten eines Hundes nur aus wichtigem Grund verweigern bzw. verbieten.



Die Haltung von Haustieren in einer Eigentümergemeinschaft oder in einem reinen Miethaus, ist eines der schwierigsten Themen und löst oft heftige emotionale Reaktionen aus, wenn es um Entscheidungen geht. Eine Vielzahl von Regelungen in Mietverträgen, Hausordnungen und in Gemeinschaftsordnungen von WEG's bewirken, dass sich die Gerichte in unserem Land immer wieder mit neuen, vermeintlich eindeutigen Fällen auseinandersetzen müssen und entsprechend Recht sprechen müssen.

In einem solchen Fall musste auch das Amtsgericht München ran. Ein Ehepaar klagte gegen eine Erbengemeinschaft als Vermieter. Die Kläger wollten für Ihre beiden Kinder einen Hund mit einer Schulterhöhe von etwa 50 bis 65 Zentimetern anschaffen. Sie baten die Wohnungseigentümer um Erlaubnis, einen solchen Hund in der 4 Zimmer Wohnung in München halten zu können. Die Familie hatte bereits viel Erfahrung im Umgang mit Vierbeinern. Zudem hatten sie bereits mit Hilfe einer Trainerin in einem Tierheim einen geeigneten Hund gefunden. Die Hundetrainerin und das Tierheim bestätigten das in einem Schreiben für den Vermieter. Des Weiteren führten die Kläger an, dass auch sämtliche telefonisch befragten Nachbarn nichts gegen einen Hund in der Wohnung einzuwenden hätten. Dennoch lehnte die Hausverwaltung des Eigentümers in seinem Namen die Hundehaltung ab. Die Wohnung sei nicht groß genug für einen Hund. Auch hätten sich die Kläger vor Jahren selbst über musizierende Nachbarn beschwert und die Hellhörigkeit moniert. Außerdem könnten weder die Mieter, noch deren Kinder sich um das Tier ausreichend kümmern, weil tagsüber aufgrund der Berufstätigkeit der Mieter niemand vor Ort sei. Im Übrigen seien Kleinkinder im Haus.

Mit Erfolg zog die Familie vor Gericht. Das Gericht sah keine konkret vorgetragene Fakten und allgemeine Bedenken führen regelmäßig nicht zum Verbot, zum Beispiel eines Hundes, so das Amtsgericht München mit Urteil vom 3. August 2018 (411 C 976/18). Es sei nachvollziehbar, dass die beklagten Eigentümer nicht durch eine Genehmigung riskieren wollen, dass sich erst bei der konkreten Haltung herausstelle, dass die Kläger zur Hundehaltung ungeeignet seien oder der Hund für eine Haltung in einem solchen Haus nicht geeignet sei. Jedoch könne es laut Gericht nicht ausreichen, die Ablehnung auf bloße allgemeine Befürchtungen zu stützen. Vielmehr müssten ausreichend konkrete Anhaltspunkte für eine zu erwartende unzumutbare Belästigung vorliegen. Das sei in diesem Fall nicht gegeben. Die von den Klägern begehrten Hunderassen wiesen keine auffallenden Merkmale auf, die für eine besonders schwierige Haltung oder auf einen aggressiven Charakter schließen ließen. Die unstrittig sehr große Wohnung der Kläger verfüge zwar nicht über einen Garten, doch sei es die Ausnahme, dass Hunde tagsüber und nachts nur im Freien gehalten würden. Größere Grünflächen seien leicht und schnell erreichbar. Bei artgerechter Haltung sei nicht davon auszugehen, dass der Hund durch verstärktes Jaulen oder Gebell stören oder auch Schäden an der Wohnung anrichten werde. Im Übrigen hätten die Kläger bereits zugesagt, eine entsprechende Versicherung abzuschließen.



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Rhein-Berg

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Mitglied im

