



## Mietrecht

## Gericht lässt Haustiere einziehen



Die Verbotsklausel in den Standard-Mietverträgen unterscheidet nicht zwischen Hunden, Katzen und anderen Haustieren, deshalb wurde sie vom Obersten Gerichtshof für unzulässig befunden

Vermieter dürfen Mietern nicht mehr generell verbieten, Haustiere zu halten. Entsprechende Klauseln sind ungültig.

VON RICARDO PEYERL UND NIHAD AMARA

Fröhlichem Gezwitscher, wohligen Miauen oder freudigem Begrüßungsbellen steht nichts mehr im Wege. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat das in vielen Mietverträgen stereotyp erlassene Verbot, Haustiere zu halten, aufgehoben. Selbst wenn der Mieter ein Krokodil bei sich einquartiert, wird ihm der Vermieter schwer beikommen.

Es geht um die formularmäßigen Klauseln im Stan-

dard-Mietvertrag. Der Verein für Konsumenteninformation hat einige davon als unklar und damit für den Mieter als gröblich benachteiligend angefochten und vom Höchstgericht Recht bekommen. Die Klausel 24 – wonach es dem Mieter nicht gestattet ist, Haustiere zu halten – unterscheidet nicht zwischen großen und kleinen Tieren. Sie umfasst auch „wohnungübliche“ Haustiere, die „für Mensch und Hausfrieden typischerweise völlig 'gefahrlos' sind“ (aus dem OGH-Urteil 20b73/10i).

Sie klammert alle möglichen „in Behältnissen gehaltenen Kleintiere wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder Schildkröten“ nicht aus. Diese können aber schon „von Natur aus keinen Einfluss auf die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter haben“.

Der OGH kann keine sachliche Rechtfertigung erkennen, weshalb der Mieter den Vermieter etwa um Erlaubnis bitten sollte, ob er sich ein Aquarium anschaffen darf.

Für neue Mietverträge bedeutet das: Der Vermieter muss künftig ganz klar hinein schreiben, welche Tiere er nicht haben will.

Für alte Mietverträge heißt das: Der Mieter kann sich



Experte Nemeth: „Enteignung“

trotz Verbotsklausel jedes beliebige Haustier anschaffen. Eine einseitige Auflösung des alten im Austausch gegen einen neuen Mietvertrag muss der Mieter nicht akzeptieren.

**Schmutz** Nur wenn der Mieter mit seinem Haustier einen „erheblich nachteiligen Gebrauch“ vom Mietgegenstand macht, also Gestank, Schmutz, Gefahr oder Lärm verursacht, kann der Vermieter ein Kündigungsverfahren in Gang setzen.

Der Gebäudeverwalter und Immobilien-Gerichtssachverständige Peter Nemeth sieht eine Enteignung der Vermieter: „Nun hat sich eine Tür geöffnet. Ich hoffe, dass den Hauseigentümern der Hinweis an die Mieter auf das Wiener Tierhaltegesetz einfällt, in dem verordnet ist, dass Hunde an der Leine zu führen sind.“



Welches Haustier unerwünscht ist, muss konkret verankert werden

## JETZT ERST KNECHT

## Einkaufen mit Vorleser

VON DORIS KNECHT

Wachsendes Problem: die Kennzeichnungen und Inhaltsangaben auf den Produkten. Ich kann sie nicht mehr lesen. Ja, man kommt in ein Alter, in dem allmählich die Sehkraft nachlässt: Aber hat man nur ein Recht zu wissen, was für Stoffe ein Produkt, was für Inhaltsstoffe ein Lebensmittel enthält, wenn man jung und mit Adler-Augen gesegnet ist? Oder stets eine Lesebrille parat hat?

Muss ich mich damit abfinden, dass ich beim Einkaufen jetzt immer eine Lupe dabei haben muss? Oder die Kinder, damit die mir vorlesen können, was alles in dem Joghurt drin ist oder in dem Kaviar-Ersatz (Überraschung: das Kind liest sechs verschiedene E-



Nummern vor), und ob das Shampoo eher für trockenes Haar ist oder für fettiges? Immerhin: Für die Kinder ist es eine gute Schule; so lernen die schon früh, was in ganz natürlich aussehenden Produkten so alles enthalten ist. Und was Antioxidantien, künstliche Aromen, Geschmacksverstärker, Konservierungsmittel und Farbstoffe eigentlich sind.

Aber nicht jeder hat ständig einen Vorleser oder eine

Lesehilfe zur Verfügung. Und wem nützt eine Kennzeichnungsverordnung, die zwar penibel vorschreibt, was in welchem Land genau auf dem Produkt aufgeführt werden muss, aber nicht, wie groß es geschrieben sein muss? Was bringt es, wenn die Angaben auf Verpackungen zwar in zwölf verschiedenen Sprachen aufdruckt sind, aber in einer Vier-Punkt-Schrift, die nur scharfsichtige Zwölfjährige zu lesen imstande sind und, als zusätzliche Herausforderung, vielleicht auch noch in Weiß auf Gelb?

Ihre Autorin hat aufgegeben und sich zur Minimierung des Problems eine Brille zugelegt. Gelöst wird es dadurch nicht.

doris.knecht@kurier.at

## REAKTIONEN

## Ausnahmen sind denkbar

Das war zu erwarten“, sagt Anton Holzappel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilienrethändler, stellvertretend für die Vermieter. Er glaubt, dass es in Einzelfällen „Haustier-Verbote“

geben wird: „Wenn jemand etwa seine Wohnung für drei Jahre befristet vermietet und eine starke Katzenallergie hat.“ Für den Vermieter, der nach drei Jahren wieder einziehen will, wäre es höchstwahrscheinlich zulässig, eine Verbotsklausel auszuhandeln. Prinzipiell treffe kleine Vermieter das Risiko einer „außergewöhnlichen Abnutzung“ – „etwa wenn eine Katze die Biedermeiermöbel als Kratzbaum verwendet“ – stärker als große Immobilienbesitzer. „Man muss unterscheiden, ob es sich um eine Dogge oder um ein Schoßhündchen handelt“, sagt Holzappel. Genau dies habe die Regelung nicht berücksichtigt. Wer außergewöhnliche Abnutzungen fürchtet, könne eine „Ersatzpflicht“ im Mietvertrag aushandeln.



## Mehr Klarheit für Mieter

Nadja Shah, die Bundesgeschäftsführerin der Österreichischen Mietervereinigung, begrüßt das OGH-Urteil. Es bringe „Klarheit für Mieterinnen und Mieter“, sagt Shah. Bis dato war das in Mietverträgen festgelegte „Haustierverbot“ ein Dauerbrenner in der Mietrechtsberatung der Vereinigung.

Es kam vor allem bei Wohnungsinteressenten, die bereits ein Haustier hatten, zu Problemen. Zum Beispiel dann, wenn man einen Vierbeiner trotz der Verbotsklausel in der Wohnung hatte. Die Unsicherheit, ob man das Tier halten darf oder nicht, falle bei bestehenden Mietverträgen weg. Zukünftig werde es „klare Regelungen“ in den Mietverträgen geben, sagt Shah.

Am „generellen Verbot“ und den „Pauschalierungen in Mietverträgen“ habe sich die Mietervereinigung schon lange gestossen. „Man hätte einfach differenzieren müssen, ob es sich um ein Kleintier oder um große Tiere handelt.“ Das sei jetzt hinfällig.

