



universität
wien

Exposé zum Dissertationsvorhaben

mit dem vorläufigen Titel

„Zur Tierhaltung im Mietrecht“

Verfasser

Mag. Dominic Zehetgruber, LL.M.

angestrebter akademischer Grad

Doktor der Rechtswissenschaften (Dr. iur.)

Studienkennzahl lt. Studienblatt

UA 783 101

Dissertationsgebiet lt. Studienblatt

Zivilrecht

Betreut von

Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Wien, März 2024

Inhaltsverzeichnis des Exposés

1.	DARSTELLUNG DES THEMAS	2
1.1.	Einleitung	2
1.2.	Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht	5
1.3.	Mietvertragliche Vereinbarungen zur Tierhaltung.....	7
1.4.	Die Tierhaltung als mietrechtlicher Kündigungsgrund.....	8
2.	FORSCHUNGSFRAGEN.....	9
3.	FORSCHUNGSSTAND UND GANG DER UNTERSUCHUNG	10
4.	VORLÄUFIGE GLIEDERUNG.....	12
5.	VORLÄUFIGES LITERATURVERZEICHNIS	14
6.	VORLÄUFIGES JUDIKATURVERZEICHNIS.....	16
7.	VORLÄUFIGER ZEITPLAN.....	17

1. DARSTELLUNG DES THEMAS

1.1. Einleitung

Die Haltung von Haustieren, speziell Hunden oder Katzen, in Mietwohnungen bietet nicht selten Nährboden für Streitigkeiten mit dem Vermieter oder den übrigen Bewohnern eines Hauses. Nichtsdestotrotz ist die Haltung von Haustieren in Österreich sehr weit verbreitet. Danach hatten im Erhebungszeitraum 2019/20 rund 1.39 Mio Privathaushalte in Österreich Haustiere, wobei in diesen Haushalten insgesamt mehr als 1.5 Mio Katzen und/oder knapp 630.000 Hunde lebten.¹ Weiters wohnten im Jahr 2021 45,8% der heimischen Bevölkerung in Mietverhältnissen.²

Es lässt sich nicht leugnen, dass Haustiere eine positive, sogar gesundheitsfördernde Wirkung auf Menschen ausstrahlen.³ Zu denken ist dabei insbesondere an die typischerweise mit der Hundehaltung einhergehende, gesteigerte Bewegungsaktivität eines Tierhalters.⁴ Regelmäßige Spaziergänge gehen mit einer regelmäßigen Bewegung in der frischen Luft einher, was einen Teil eines gesunden Lebensstils darstellt. Ebenso finden viele Tierhalter in ihrem Haustier eine Quelle der Freude, oftmals spendet ein Haustier in schwierigen Zeiten Trost und fungiert als eine Art seelischer Beistand, was sich als hervorragendes Mittel gegen bestehende Einsamkeit (speziell im höheren Alter) bewährt hat. Gleichzeitig kann sich die emotionale Verbundenheit mit einem Haustier heilend auf die psychische Verfassung einer Person auswirken.⁵ Es steht wohl außer Zweifel, dass mit der (Haus-)Tierhaltung an sich für viele Menschen eine erhöhte Lebensqualität einhergeht.

Diverse Studien beschäftigten sich bereits mit den Auswirkungen der Tierhaltung auf den Menschen.⁶ Eine Tierhaltung kann ebenso erheblich positive Effekte auf das körperliche

¹ Statistik Austria, Haustiere in Österreich, statistik.at (Konsumerhebung 2019/20).

² J. Neumann, Statistiken zu Wohnimmobilien in Österreich, statista.com (Stand 29.06.2023).

³ D. C. Turner, Gesundheitsförderung durch Heimtiere: Tiere als Therapie, primary-hospital-care.ch (Stand 2004).

⁴ Vgl hierzu M. Frei, Die gesundheitsfördernden Potentiale von Heimtieren auf den Menschen (2015) 61ff mwN.

⁵ D. C. Turner, Gesundheitsförderung durch Heimtiere: Tiere als Therapie, primary-hospital-care.ch (Stand 2004).

⁶ D. C. Turner, Gesundheitsförderung durch Heimtiere: Tiere als Therapie, primary-hospital-care.ch (Stand 2004).

Wohlbefinden eines Halters ausstrahlen. Gerade speziell geschulte Tiere, insbesondere Therapiehunde, gelten als fester Lebensbestandteil von derart darauf angewiesenen Personen.⁷ Eine Studie kommt sogar zum Ergebnis, dass ein enges und länger anhaltendes Zusammenleben mit einer Katze das Risiko eines Herzinfarkts, eines Schlaganfalls oder anderer kardiovaskulärer Krankheiten verringern kann, was auf die stressmindernde, beruhigende Wirkung von Katzen auf den Menschen zurückgeführt wird.⁸ Neben den gesundheitsfördernden Aspekten kann eine Tierhaltung das Leben von Menschen unbestritten erheblich in vielerlei Hinsicht bereichern.⁹ Hinzu kommt, dass es zu erheblichen, nicht zuletzt auch gesundheitlichen, Problemen führen könnte, wenn man alten oder kranken (Tier-, aber wohl speziell) Katzen- oder Hundehaltern, ein schon seit längerer Zeit gehaltenes, ihnen vertrautes Tier bei einem Wohnungswechsel verbieten würde.¹⁰

Diese Arbeit beschäftigt sich jedoch nicht mit den gesundheitlichen Auswirkungen der Tierhaltung auf das körperliche und geistige Wohlbefinden von Menschen, was anderen Wissenschaften vorbehalten bleiben soll, sondern beleuchtet die mietrechtlichen Aspekte in Zusammenhang mit der Tierhaltung. Die einführenden Zeilen sollen lediglich die Wichtigkeit der Tierhaltung für vielerlei Menschen unterstreichen, insbesondere auch bezüglich (oftmals nicht aktiv bewusster) gesundheitlicher Auswirkungen. Zusammenfassend erscheint das erhebliche Interesse eines Menschen an der Haltung eines (Haus-)Tieres sohin jedenfalls nachvollziehbar.

Rechtlich betrachtet räumt ein Vermieter dem Mieter bei Abschluss eines Mietvertrags ein Gebrauchsrecht (gegen Entgelt) am Mietobjekt ein (vgl §§ 1090f ABGB). Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht (§ 1098 ABGB) orientiert sich primär am Vertragszweck, weshalb der Mieter ein Mietobjekt zu Geschäftszwecken anderweitig nutzen wird dürfen, als ein Mietobjekt zu Wohnzwecken. Das gesetzlich normierte, dispositive Gebrauchsrecht verschafft dem Wohnungsmieter etwa die Möglichkeit zur

⁷ D. C. Turner, Gesundheitsförderung durch Heimtiere: Tiere als Therapie, primary-hospital-care.ch (Stand 2004).

⁸ Pletzer, Nochmals: Verbot der Katzen- und Hundehaltung im Formularmietvertrag?, wobl 2013, 249 (256) mwN.

⁹ Vgl auch die OGH-Entscheidung vom 22.12.2010, 2 Ob 73/10i, in welcher der OGH die Haltung von Haustieren in (Miet-)Wohnungen, da diese für viele Personen einen wichtigen Bezugspunkt darstellen, als gerichtsnormierte Tatsache bewertete (§ 269 ZPO).

¹⁰ Vgl hierzu BGH 20.03.2023, VIII ZR 168/12 Rz [9].

Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs innerhalb seiner „eigenen vier Wände“.¹¹ Dieses gilt, wie im Rahmen dieser Arbeit gezeigt werden wird, jedoch freilich nicht schrankenlos.

Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht betreffend eine Wohnung dient speziell der Befriedigung essentieller Lebensbedürfnisse, etwa dem Wohnen an sich, ebenso wie die freie Gestaltung der höchstpersönlichen Privatsphäre. Dazu kann auch die Tierhaltung gehören, wobei pädagogische, therapeutische und kommunikative Bedürfnisse, die ein Haustier befriedigen kann, ebenso hinzutreten können, wie Gesichtspunkte der Sicherheit, etwa durch das Halten eines Wachhunds.¹²

Trotz der verschiedenartigen Interessen eines Tierhalters bestehen gleichzeitig oftmals entgegengesetzte Interessen Dritter, die eine Tierhaltung vermeiden wollen. Solcherart Interessen bestehen meist dann, wenn eine aufrechte Rechtsbeziehung zwischen Tierhalter und Drittem besteht oder sogar Störungen jeglicher Art durch die Haltung von Tieren befürchtet werden. Hierbei wird meist an Bestandverhältnisse oder auch wohnungseigentumsrechtliche Sonderbeziehungen (Wohnungseigentümergeinschaft gegen den tierhaltenden Wohnungseigentümer) sowie nachbarschaftsrechtliche Beziehungen zu denken sein. Nicht zuletzt könnten uU öffentlich-rechtliche Regelungen, etwa Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen eine Rolle spielen (insbesondere betreffend Tierhaltungsregelungen).¹³ Die Haltung von (Haus-)Tieren kann sohin mehrere Rechtsbereiche berühren.

Die Interessen des Vermieters werden primär vom Substanzschutz des Mietgegenstandes geprägt sein. Diesen wird er vor übermäßiger Abnutzung schützen wollen, die sich aus der Beanspruchung der Wohnung durch Tiere ergeben kann. Auf der anderen Seite ist Vermietern oftmals aus prophylaktischen Gründen daran gelegen, Konflikte, zB zwischen Nachbarn, anderen Mietern oder Miteigentümern, die aus der Tierhaltung entstehen könnten, zu vermeiden, einerseits des Hausfriedens und des

¹¹ Pletzer, Nochmals: Verbot der Katzen- und Hundehaltung im Formularmietvertrag?, wobl 2013, 249 (252) mwN.

¹² H. Schmidt in Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, BeckOGK zum BGB § 535 Rn 331 (Stand 01.07.2023) mwN.

¹³ Tierschutzgesetz (TSchG); 2. Tierhaltungsverordnung; Wiener Tierhaltegesetz; Wiener Hundeführscheinverordnung; Verordnung der Wiener Landesregierung über die Festlegung von hundeführscheinpflichtigen Hunden.

nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses wegen, andererseits, um nicht selbst etwaigen Ansprüchen von anderen Mitbewohnern oder Mietern (zB Mietzinsminderung, Gewährleistung) ausgesetzt zu sein.¹⁴

Diese Umstände werfen die Frage auf, ob bzw inwieweit für einen vorprogrammierten Interessenkonflikt zwischen den Vertragsparteien (zB eines Mietvertrags) vertraglich Vorsorge getroffen werden kann. In der gerichtlichen Praxis und in der Rechtsberatung ist die Frage der Tierhaltung im Mietobjekt für viele Rechtsuchende von großer (zumindest aber emotionaler) Bedeutung.¹⁵ Gerade der rechtskonformen Formulierung der entsprechenden Vertragsbestimmungen („Klauseln“) wird entscheidende Bedeutung zukommen.

Die schwankende Rechtsprechung hinsichtlich der (Haus-)Tierhaltung, speziell der Hundehaltung in Mietobjekten, trägt dabei nicht zur Rechtssicherheit bei. Ein mietvertraglich vereinbartes, generelles Hundehaltungsverbot wurde in der (überwiegend älteren) Rechtsprechung weitgehend für zulässig gehalten und eröffnete dem Vermieter die Möglichkeit, auf Unterlassung der Hundehaltung zu klagen, unabhängig davon, ob im Einzelfall Störungen oder sonstige Belästigungen aufgetreten waren.¹⁶ Eine jüngst ergangene Entscheidung¹⁷ betreffend solcherart Klauseln läutete möglicherweise einen Judikaturwandel betreffend (generelle) Verbotsklauseln bezogen auf die Hundehaltung in Mietobjekten zu Wohnzwecken ein.

1.2. Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht als Fundament für die Tierhaltung im Mietobjekt

Die Tierhaltung ist in bestandsrechtlicher Hinsicht in keinem Gesetz ausdrücklich normiert. Die Frage der Berechtigung zur (Haus-)Tierhaltung im Mietobjekt ist anhand des rechtlichen Gehalts des bestandsrechtlichen Gebrauchsrechts zu bewerten. Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht findet seine rechtliche Grundlage primär in § 1098 ABGB. Danach sind Mieter und Pächter berechtigt,

¹⁴ H. Schmidt in Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, BeckOGK zum BGB § 535 Rn 331 (Stand 01.07.2023).

¹⁵ Riedl in Illedits (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 1098 ABGB Rz 4.

¹⁶ RIS-Justiz RS0020976; OGH 21.10.1964 3 Ob 121/64 = MietSlg 16.127; MietSlg 9422; MietSlg 1867; OGH 21.01.1982, 7 Ob 505/82.

¹⁷ OGH 10 Ob 24/21h Zak 2022/21 = ImmoZak 2022/7 (Rosifka) = immolex 2022/25 (Pletzer) = VbR 2022/44 = ecolex 2022/128 (Staudigl) = wobl 2022/27 (Fidler) = EvBl 2022/64 (Ziegelbauer; Ulrich) = Vonkilch, wobl 2022,293 = JBl 2022,514 (Wolkenstein).

„die Miet- und Pachtstücke dem Verträge gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen, oder auch in Afterbestand zu geben, wenn es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Verträge nicht ausdrücklich untersagt worden ist“.

Diese Arbeit wird zu Beginn der Frage auf den Grund gehen, welche Reichweite und welcher Inhalt dem bestandsrechtlichen Gebrauchsrecht iSd § 1098 ABGB beizumessen sein wird. In Hinblick auf die Tierhaltung stellt sich insbesondere (einleitend) die Frage, ob (Haus-)Tiere im Rahmen des dispositiven bestandsrechtlichen Benützungrechts iSd § 1098 ABGB (in Wohnungen, in Geschäftsräumen, etc) überhaupt gehalten werden dürfen bzw welche Tiere von dieser Bestimmung überhaupt erfasst sein könnten. Ganz grundsätzlich ist vorab zu definieren, ab wann überhaupt von Tierhaltung gesprochen werden kann. Ist ein Mieter, der einen Besucher, welcher einen Hund an der Leine führt, bereits Tierhalter? Weiters stellt sich die Frage, wie mit der Tierhaltung umzugehen sein wird, wenn diese im Nutzungsrecht nach § 1098 ABGB keine Deckung findet, ob sozusagen etwa eine Kündigung des Mietverhältnisses, insbesondere gemessen an den strikten Voraussetzungen des § 30 MRG, sachgerecht scheint.

Es haben sich einige Fallgruppen des bestandsrechtlichen Gebrauchsrechts herauskristallisiert. Es wird der Versuch unternommen, hieraus Rückschlüsse auf den Inhalt und die Reichweite des bestandsrechtlichen Gebrauchsrechts zu fassen und diese gegebenenfalls den Fragen betreffend die mietrechtliche Tierhaltung zugrunde zu legen.

In diesem Zusammenhang werden gleichfalls landesgesetzliche Regelungen zur Tierhaltung untersucht werden, ob und wie sich diese bei der vorab gestellten Frage auswirken könnten sowie zivilrechtliche Regelungsgegenstände mit Bezug auf die Tierhaltung analysiert werden (etwa § 1320 ABGB in Bezug auf den Tierhalterbegriff).

Vorwegnehmend lässt sich sagen, dass wenn vertraglich nichts vereinbart wurde, es bei der Frage, ob der Mieter im Einzelfall berechtigt ist, Tiere zu halten, auf den Zweck des Vertrages, auf den Ortsgebrauch und auf die Verkehrssitte ankommt.¹⁸ Gerade bei den (regelmäßig zumindest teils unterschiedlichen) landesgesetzlichen Regelungen, kann es

¹⁸ Riedl in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 1098 ABGB Rz 4.

daher uU Unterschiede in Hinblick auf die Haltung bestimmter Tiere geben, welche eventuell Auswirkungen auf bestandsrechtliche Vertragsverhältnisse mit sich bringen könnte.

Gerade auch in Anbetracht der Thematisierung in der Lehre und der weitgehenden Praxisnähe, widmet sich diese Arbeit auch der Prüfung, ob und welche Unterschiede es bei der Haltung zwischen Katzen und Hunden im Mietobjekt gibt/geben kann.¹⁹

1.3. Mietvertragliche Vereinbarungen zur Tierhaltung

Im Bestandsrecht, insbesondere bei Mietverhältnissen zu Wohnzwecken, lauern bekanntermaßen zulasten der Vermieterseite einige Restriktionen betreffend die Formulierung rechtskonformer Klauseln. Besonders die zwingenden Bestimmungen des MRG, aber auch die mannigfaltigen Schutzmechanismen des KSchG sowie allenfalls der Geltungs- und Sittenwidrigkeitskontrolle iSd §§ 864 sowie 879 Abs 3 ABGB stellen zuverlässige Sicherheitsschranken gegen unsachliche, (gröblich) benachteiligende Klauseln dar. Jene Bestimmung nach § 1098 ABGB ist zwar klar sowie einfachverständlich formuliert und eröffnet dem Bestandgeber sohin die vermeintliche Möglichkeit, die Tierhaltung einfach abzubedingen („[...] dem Vertrage gemäß [...] zu gebrauchen und zu benützen, [...] wenn es [...] im Vertrage nicht ausdrücklich untersagt worden ist“). Tatsächlich ist bei der Abbedingung der Zulässigkeit der Tierhaltung Vorsicht geboten, was nicht zuletzt der OGH in einer unlängst veröffentlichten Entscheidung unterstrich.²⁰

Im Rahmen dieser Arbeit wird die „Sittenwidrigkeitsfestigkeit“ vereinbarter Klauseln betreffend generelle Tierhaltungsverbote im weitgehend dispositiven ABGB-(Bestands)Recht untersucht werden. Entscheidend könnte(n) hierbei der jeweilige Vertragszweck sowie die gegebene Einzelfallkonstellation sein. Zudem wird es eine Rolle spielen, ob es sich um ein Verbrauchergeschäft handelt bzw wie sich die sonstigen vertraglichen und faktischen Gegebenheiten darstellen (Tierhaltung in einer Wohnung, bei Geschäftsraummiete, in einer Kleingartensiedlung, etc.).

¹⁹ Prader, Vierte mietrechtliche "Klauselentscheidung" (Verbandsklage), immolex 2011/25, 85.

²⁰ Vgl OGH 19.10.2021, 10 Ob 24/21h – Leider ließ der OGH in dieser Entscheidung eine ausdrückliche Stellungnahme zum vertraglichen Ausschluss der Hundehaltung vermissen, wenngleich eine gewisse Judikaturwende erkennbar scheint.

Der Judikaturwandel in Hinblick auf generelle vertragliche Verbote betreffend die Hundehaltung im Rahmen von Mietverhältnissen wird veranschaulicht und kommentiert werden. Spezieller Fokus wird in diesem Zusammenhang auf die vierte mietrechtlichen Klauselentscheidung²¹ samt den hierzu ergangenen, umfangreichen Literaturmeinungen gelegt. In diesem Zusammenhang wird sich der Frage gewidmet, ob und welchen Einfluss besonders geschulte Tiere (Stichwort: Therapiehunde) im Rahmen mietrechtlicher Beziehungen haben können.

Die in der Praxis häufig anzutreffenden, vertraglichen Genehmigungsvorbehalte in Mietverträgen zugunsten des Vermieters bezüglich der Tierhaltung werden auf den Prüfstand gestellt. Auf Basis einer Analyse der Judikatur sowie der geteilten Lehrmeinungen werden die hierfür notwendigen Grundsätze herausgebildet werden, um die notwendigen Parameter für eine rechtskonforme Vereinbarung eines solchen Vorbehalts herauszubilden.

1.4. Die (unzulässige) Tierhaltung als mietrechtlicher Kündigungsgrund

Aus dem mietrechtlichen Blickwinkel weiters herauszuarbeiten wird sein, inwieweit Verstöße gegen ein mietvertraglich zulässiges Tierhaltungsverbot die Erheblichkeitsschwelle eines Kündigungsgrundes iSd § 30 MRG erreichen kann. Das Spannungsfeld zwischen vertraglich erlaubter Tierhaltung und der Verwirklichung eines Kündigungsgrundes iSd § 30 Abs 2 Z 3 MRG bzw § 1118 erster Halbsatz ABGB („*erheblich nachteiliger Gebrauch*“) wird detailliert veranschaulicht werden. Im Rahmen dieser Arbeit wird geprüft werden, ob tierhaltungsbeschränkende Sachverhalte Gegenstand eines eigens schriftlich vereinbarten Kündigungsgrundes iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG sein können.

Auch werden die rechtlichen Möglichkeiten aus Vermieterperspektive aufgezeigt werden, insbesondere ob und inwieweit dieser vom Mieter die Unterlassung der Haltung von Haustieren generell durchsetzen kann. Hierbei wird die aktuelle Judikatur samt Literaturmeinungen aufgezeigt, verglichen und analysiert werden.

²¹ OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i.

Die obig genannten Aspekte verlangen eine umfangreiche Auseinandersetzung mit diesem Thema in Bezug auf die Haltung von (Haus-)Tieren im mietrechtlichen Konnex.

2. FORSCHUNGSFRAGEN

- Die Haltung welcher (Haus-)Tiere ist vom bestandsrechtlichen Gebrauchsrecht umfasst? Ist eine Differenzierung zwischen den im Rahmen von § 1098 ABGB gedeckten Haustieren im mietrechtlichen Konnex sachgerecht?
- Unter welchen Umständen könnte ein genereller Ausschluss der Tierhaltung in Mietobjekten zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken zulässig sein (insbesondere im Lichte der aktuellen Judikatur sowie der Sittenwidrigkeitskontrolle iSd § 879 Abs 3 ABGB)? Wie sieht es in diesem Zusammenhang mit der vertraglichen Regelungsmöglichkeit betreffend „*artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere*“ (wie beispielsweise Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten)²² aus? Inwieweit spielt es für die rechtliche Qualifikation von Tierhaltungsverboten eine Rolle, ob diese in Vertragsformblättern enthalten sind bzw im Einzelnen, sohin individuell vereinbart wurden?
- Wie gestalten sich die rechtlichen Anforderungen an einen zulässigen (miet-)vertraglichen Genehmigungsvorbehalt betreffend die Tierhaltung?²³
- Kann man aus dem Grundrecht nach Art 8 EMRK bzw aus dem Persönlichkeitsrechten nach § 16 ABGB ein Recht auf (Haus-)Tierhaltung ableiten bzw welche Auswirkungen oder welchen Einfluss hätte dies auf mietrechtliche Tierhaltungsverbote?

²² Erstmals in der E OGH 2 Ob 73/10i [IV.5 und IV.6] samt Verweis auf die deutsche Rechtsprechung mitberücksichtigend zugrunde gelegt.

²³ Vgl insbesondere die sich hierzu widersprechenden OGH-Entscheidungen 6 Ob 129/08a und 10 Ob 24/21h.

- Kann eine unzulässige Tierhaltung im Mietobjekt eine (gerichtliche) Aufkündigung nach MRG rechtfertigen, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen? Welche Kündigungsgründe kommen in Frage?
- Wie stellt sich die rechtliche Situation hinsichtlich der obigen Forschungsfragen nach deutschem Recht dar? Sind hierbei Parallelen ersichtlich?

3. FORSCHUNGSSTAND UND GANG DER UNTERSUCHUNG

Einführend werden die zivilrechtlichen Grundvoraussetzungen betreffend die Zulässigkeit einer mietrechtlichen Tierhaltung erörtert. Dabei wird sich der Auseinandersetzung gewidmet, was zu gelten hat, wenn es keine (miet-)vertraglichen Regelungen gibt und andererseits, welche rechtlichen Hürden es bei der vertraglichen Formulierung etwaiger Tierhalteverbote grundsätzlich zu bewerkstelligen gilt.

Es werden Überlegungen zum mietrechtlichen „Tier(halter)begriff“ angestellt und herausarbeitet werden. Hierbei wird es wohl darauf ankommen, welche Tiere „üblicherweise“ in den entsprechenden Mietobjekten gehalten werden dürfen. Dabei werden auch themenverwandte Nebengesetze, wie insbesondere das Wiener Tierhaltegesetz sowie die auf Basis dessen erlassenen Verordnungen, in diese Überlegungen miteinbezogen.

In der vierten mietrechtlichen Klauselentscheidung²⁴ beurteilte der OGH ein generelles Haustierverbot in einem Formularmietvertrag als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, soweit es auch „*artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere*“ (wie beispielsweise Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten) erfasst. Bei anderen Tieren, so der OGH, wiege ein schützenswertes Interesse des

²⁴ OGH 2 Ob 73/10i JBl 2011,175 (*Mayrhofer*) = *Foerster*, OIZ 2011,26 = *Pletzer*, Zak 2011,106 = *Kellner*, Zak 2011/193 = Zak 2011/207 = immolex-LS 2011/22 = immolex 2011,81 (*Prader/Böhm*) = *Vonkilch*, wobl 2011,93 = *Riss*, wobl 2011,98 = wobl 2011,114 = EvBl 2011/66 = Jus-Extra OGH-Z 4965 = AnwBl 2011,259 = RdW 2011/135 = *ecolex* 2011/81 = RZ 2011,120 = MietSlg 62.000 = MietSlg 62.095 = MietSlg 62.220 (22) = Zak 2012/373 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht) = Zak 2012/757 (*Kolmasch*, Judikaturübersicht) = *Schinnagl/Groeschl*, Der Mieter 2015,64 (Rechtsprechungübersicht) = HS 41.217 = HS 41.266 = HS 41.257 = *Etzersdorfer*, wobl 2019,242.

Vermieters an Beschränkungen betreffend die Tierhaltung höher. Im Umkehrschluss könnte man aus dieser OGH-Entscheidung ableiten, dass der OGH einen generellen Ausschluss von nicht in Behältnissen artgerecht gehaltenen wohnungsüblichen Kleintieren für grundsätzlich zulässig erachte. In der bevorstehenden Arbeit wird veranschaulicht werden, weshalb diese Schlussfolgerung wohl überhastet wäre. Diese Entscheidung wurde in der Lehre jedenfalls mehrfach kritisiert und kommentiert. Ein Schwerpunkt dieser Arbeit wird sein, sich mit dem umfänglichen Stand der Lehre betreffend vertragliche Regelungen zur Tierhaltung in Mietobjekten auseinanderzusetzen. Die Judikatur wird in Anbetracht dessen veranschaulicht und auf den Prüfstand gestellt werden.

Schließlich werden die zentralen Grundsätze aus der bisherigen Judikatur hinsichtlich der mietrechtlichen Tierhaltung als Kündigungsgrund erarbeitet werden.

Spezielles Augenmerk wird insbesondere der vergleichbaren, deutschen Rechtsprechung betreffend die mietrechtliche Gestaltung von Tierhaltungsverboten geschenkt. Weiters wird die deutsche Rechtslage in Hinblick auf die vermierterseitige Kündigungsmöglichkeit bei unzulässiger bzw störender Tierhaltung dargestellt und mit der österreichischen Rechtslage verglichen werden. Hieraus werden Rückschlüsse erwartet, welche für die heimische Rechtslage potentiell verwertbar sind.

4. VORLÄUFIGE GLIEDERUNG

1. Einleitung

1.1. Problemstellung und Zielsetzung

1.2. Gang der Darstellung

2. Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht als Fundament für die mietrechtliche Tierhaltung

2.1. Einführung

2.2. Das bestandsrechtliche Gebrauchsrecht

2.2.1. Rechtsgrundlagen

2.2.2. Umfang des bestandsrechtlichen Gebrauchsrechts

2.2.3. Bestandnehmerseitiges Rücksichtnahmegebot als Einschränkung des Gebrauchsrechts

2.2.4. Erweiterung des bestandsrechtlichen Gebrauchsrechts

2.2.5. Vermieterseitige Pflicht zur Störungsabwehr bei Gebrauchsüberlassung

3. Zur Tierhaltung im Mietrecht

3.1. Einführung

3.2. Der bestandsrechtliche „Tierhalterbegriff“

3.3. Die Tierhaltung aus mietrechtlicher Perspektive

3.4. Zulässigkeit der Tierhaltung mangels vertraglicher Regelungen

3.4.1. Begriff der „wohnungüblichen“ Kleintiere

3.4.2. Hunde und Katzen

3.5. Vertragliche Regelungen zur Tierhaltung im Mietrecht

3.5.1. Allgemeines

3.5.2. Auslegung vertraglicher Regelungen betreffend Tierhaltung

3.5.3. Der Bestandsvertrag im Lichte der Geltungs- und Inhaltskontrolle

3.6. Rechtliche Qualifikation von generellen mietvertraglichen Tierhaltungsverboten

3.6.1. Bisherige Entwicklungen

3.6.2. Zum formularvertraglich generellen Hunde- und Katzenhaltungsverbot

3.6.3. Eigener Standpunkt

3.7. Der vertragliche Genehmigungsvorbehalt

3.7.1. Rechtsprechung

3.7.2. Lehre

3.7.3. Eigener Standpunkt

3.8. Exkurs: Tierhaltungsspezifische Vereinbarungen in der Hausordnung

4. Die (unzulässige) Tierhaltung als mietrechtlicher Kündigungsgrund

4.1. Grundsätzliches zu den mietrechtlichen Kündigungsgründen

4.2. Zu den einzelnen Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2 MRG

4.3. Die (unberechtigte) Tierhaltung als Kündigungsgrund nach deutschem Recht – ein Überblick

5. Übersichtliche Darstellung zentraler höchstgerichtlicher Erkenntnisse in Zusammenhang mit der mietrechtlichen Tierhaltung

6. Quellenverzeichnis

6.1. Literaturverzeichnis

6.2. Judikaturverzeichnis

6.2.1. RIS-Rechtssätze

6.2.2. Judikate

5. VORLÄUFIGES LITERATURVERZEICHNIS

- *Apitz*, Verbot der Hunde- und Katzenhaltung in der Mietwohnung?, WuM 2013, 127.
- *Artnér/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht³ (2019).
- *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I (2019).
- *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II (2019).
- *Böhm*, Vierte mietrechtliche "Klauselentscheidung" (Verbandsklage), immolex 2011/25, 86.
- *Becker*, Heilende Haustiere (2007).
- *Brunner*, Tierhaltung in der Mietwohnung, ImmZ 1966, 288.
- *Gaisbauer*, Tierhaltung in der Mietwohnung, ÖJZ 1990, 669.
- *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG Kommentar⁴ (2021).
- *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht WEG⁴ (2017).
- *T. Hausmann*, Verbot der Tierhaltung durch den Wohnungsmieter, wobl 2009, 170.
- *Herrlein/Knops/Spiegelberg*, Kommentar zum Mietrecht⁵ (2021).
- *Illedits/S. Illedits/Illedits-Lohr/Klausegger/Köhler*, Handbuch zum Nachbarrecht⁴ (2021).
- *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar – Update (2020).
- *Karpenstein/F. C. Mayer* (Hrsg), EMRK (2012).
- *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} (2022).
- *Kothbauer*, Rauchen mietrechtlich betrachtet, immolex 2017, 100.
- *Kothbauer*, Zum mietvertraglichen Verbot der Haustierhaltung, immolex 2020, 204.
- *Lukas/Geroldinger*, ABGB-Kommentar⁴ (2022).
- *Mayrhofer*, Klauselkontrolle bei Mietvertrag (Erhaltungspflicht des Mieters und Haustierhalteverbot), JBl 2011, 180ff.
- *Pfiel/Maier-Hülle*, Zum Recht des Mieters auf Tierhaltung in der Wohnung, immolex 2009, 17.
- *Pittl/Gottardis*, Zur Rechtswirksamkeit mietvertraglicher Rauchverbote, wobl 2016, 350.

- *Pletzer*, „Katzenvorbot“ zulässig? Zak 2008/675, 383.
- *Pletzer*, Nochmals: Verbot der Katzen- und Hundehaltung im Formularmietvertrag? wobl 2013, 249.
- *Prader*, MRG⁶, Mietrechtsgesetz und ABGB Mietrecht (2021).
- *Prader*, Vierte mietrechtliche "Klauselentscheidung" (Verbandsklage), immolex 2011/25, 85.
- *Prader*, WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG⁶ (2022).
- *Rosifka*, Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer⁴ (2022).
- *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar⁵ Band 7 (2021).
- *Stabentheiner/Vonkilch*, Wohnrecht 2022 I (2022).
- *Stabentheiner/Vonkilch*, Wohnrecht 2022 II (2022).
- *Verlag Österreich*, Hundehaltung bei Geschäftsraummieta, wobl 2012/ 129.
- *Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht Band I¹⁵ (2018).
- *Zoppel*, Für Ortsüblichkeit kommt es auf "Viertel" an, EvBl 2012, 858.

6. VORLÄUFIGES JUDIKATURVERZEICHNIS

- OGH 12.01.1951, 2 Ob 762/50;
- OGH 22.06.1955, 7 Ob 288/55;
- OGH 02.04.1959, 6 Ob 76/59;
- OGH 01.06.1960, 3 Ob 117/60;
- OGH 15.04.1970, 7 Ob 15/70;
- OGH 10.01.1979, 1 Ob 772/78;
- OGH 22.05.1979, 5 Ob 580/79;
- OGH 04.12.1979, 5 Ob 738/79;
- OGH 21.01.1982, 7 Ob 505/82;
- OGH 09.11.1983, 3 Ob 565/83;
- OGH 15.04.1998, 9 Ob 102/98k;
- OGH 01.12.2005, 6 Ob 163/05x;
- OGH 07.06.2006, 9 Ob 51/06z;
- OGH 07.08.2008, 6 Ob 129/08a;
- OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i;
- OGH 23.02.2011, 3 Ob 7/11t;
- OGH 08.11.2011, 10 Ob 52/11m;
- OGH 09.11.2011, 5 Ob 138/11x;
- OGH 12.06.2012, 4 Ob 99/12f;
- OGH 29.08.2013, 8 Ob 78/13y;
- OGH 25.10.2017, 6 Ob 98/17f;
- OGH 14.08.2018, 3 Ob 86/18w;
- OGH 27.02.2020, 2 Ob 134/19y;
- OGH 19.10.2021, 10 Ob 24/21h;

Deutsche Judikatur:

- BGH Urt.v.14.11.2007, VIII ZR 340/06;
- BGH Urt.v. 22.01.2013, VIII ZR 329/11;
- BGH Urt.v. 20.03.2013, VIII ZR 168/12;

7. VORLÄUFIGER ZEITPLAN

SS 2023	<p>LV gem § 5 Abs 2 lit a²⁵:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VO zur rechtswissenschaftlichen Methodenlehre <p>LV gem § 5 Abs 2 lit b:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seminar zur fakultätsöffentlichen Vorstellung und Diskussion des Dissertationsvorhabens <p>Literaturrecherche & Grundlagenarbeit</p> <p>Einreichen eines Dissertationsvorhabens gem § 6</p> <p>Abschluss einer Dissertationsvereinbarung gem § 7</p>
WS 2023/2024	<p>LV gem § 5 Abs 2 lit c:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seminar aus dem Dissertationsfach • Seminar aus dem Dissertationsfach • Seminar aus dem Dissertationsfach <p>Abfassung der Dissertation</p>
SS 2024	Abfassen der Dissertation
WS 2024/2025	Abfassen der Dissertation
SS 2025	<p>Abfassen der Dissertation</p> <p>Fertigstellung und Abgabe der Dissertation</p> <p>Öffentliche Defensio der Dissertation</p>

²⁵ Sämtliche Paragrafenangaben in dieser Tabelle beziehen sich auf das Curriculum für das Doktoratsstudium der Rechtswissenschaften und das PhD-Studium Interdisciplinary Legal Studies (Stand: August 2022).