

B & P Rechtshinweis

05/2013

Tierhaltung in Mietwohnungen jetzt grundsätzlich erlaubt?

I. Einführung

In zwei aktuellen Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof (BGH) sich mit der Tierhaltung in Mietwohnungen befasst. Anders als es die Überschriften in der Presse („BGH kippt Verbot von Hunden und Katzen in Mietwohnungen“) vermuten lassen, folgt aus den Entscheidungen jedoch nicht, dass die Haltung von Tieren in einer Mietwohnung generell erlaubt ist.

II. Konkrete Umstände entscheidend

Dem Beschluss des BGH vom 22.01.2013 lag die Klage eines Vermieters gegen die Haltung eines sog. Bearded Collie in einer 95 qm großen Altbauwohnung zugrunde. Der Vermieter trug vor, der Hund könne aufgrund seiner Größe und seines Gewichts nicht artgerecht im dritten Obergeschoss des in der Großstadt Hamburg gelegenen Altbaus gehalten werden. Dieser Argumentation schloss sich der BGH nicht an. Er führte aus, dass für die allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes die Frage dessen artgerechter Haltung keine Rolle spiele. Zudem sei angesichts der Größe der

Wohnung nicht ersichtlich, aufgrund welcher konkreter Umstände eine Wohnung dieses Zuschnitts für die Haltung eines Bearded Collie ungeeignet sein solle. Auch der lediglich mit der allgemeinen Lebenserfahrung des Klägers begründete Hinweis, die Wohnung werde durch die Haltung eines Tieres dieser Art in erhöhtem Maße abgenutzt, müsse bei der Abwägung, ob die Tierhaltung zulässig sei, nicht berücksichtigt werden.

III. Unwirksame Klausel

In einem weiteren Fall äußerte sich der BGH zu der in einem Mietvertrag formularmäßig verwendeten Klausel „Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten.“ Diese Regelung benachteilige den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versage und damit gegen den wesentlichen Grundgedanken der sog. Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters verstoße.

Auf diese Weise werde die Gebrauchsbefugnis des Mieters noch stärker eingeschränkt als dies bei einer mietvertragli-



chen Formarklausel der Fall sei, welche die Haustierhaltung (mit Ausnahme von Kleintieren) von einer in das freie Ermessen des Vermieters gestellten Erlaubnis abhängig mache. Selbst für einen solchen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt sei kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar und eine derartige Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Erst recht müsse dies für eine Klausel gelten, welche die Möglichkeit der Zustimmung des Vermieters zur Haltung von Katzen und Hunden von vornherein und kategorisch ausschließe. Zwar treffe es zu, dass bei einer Hunde- und Katzenhaltung, anders als bei Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden können, eine Beeinträchtigung der Vermieterbelange oder eine Störung anderer Hausbewohner nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden könne. Daraus folge aber nur, dass ein Vermieter nicht in jedem Fall verpflichtet sei, eine Hunde- oder Katzenhaltung zu erlauben. Dagegen berechtige die bei Hunden und Katzen nicht generell ausschließbare Gefahr einer Beeinträchtigung der Mietsache oder einer Störung der Nachbarn den Vermieter aber nicht dazu, die Haltung von Hunden und Katzen im Wege eines formularmäßigen Generalverbots ohne Rücksicht auf besondere Umstände des Einzelfalls vollständig zu untersagen.

IV. Abwägung im Einzelfall nötig

Aus den dargestellten Urteilen folgt jedoch nach ausdrücklicher Feststellung des BGH nicht, dass jeder Mieter ohne Rücksicht auf die Belange von Vermieter und Nachbarn Hunde oder Katze halten darf. Vielmehr ist beim Fehlen einer wirksamen mietvertraglichen Regelung, also auch bei Verwendung einer unwirksamen formularmäßig verwendeten Klausel im Mietvertrag, die Zulässigkeit einer Tierhaltung vom Ergebnis einer umfassenden Abwägung der jeweiligen Einzelfallumstände abhängig.

Zu berücksichtigen sind insbesondere

- Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,
- Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet,
- Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn,
- Anzahl und Art anderer Tiere im Haus
- bisherige Handhabung durch den Vermieter
- besondere Bedürfnisse des Mieters.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.

