

Mieter haben oftmals keinen Anspruch darauf, einen zweiten Hund halten zu dürfen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Tempelhof (AG Berlin-Tempelhof) vom 31.10.2019, 320 C 158/19

I.

Tierhaltung ist im Mietrecht ein häufiges Problem. Insbesondere die Haltung von Hunden sorgt immer für Streitigkeiten. Die Entscheidung des AG Berlin-Tempelhof beschäftigt sich mit der Frage, wann die Haltung eines zweiten Hundes verlangt werden kann.

II.

Die Klägerin hatte von dem Beklagten eine ca. 50 m² große Wohnung angemietet. Diese besteht aus zwei Zimmern, Küche, Bad und Flur. Die Klägerin hält bereits einen Hund. Eine andere Mieterin, sowie der Beklagte selber halten zwei Hunde. Der Beklagte wohnt allerdings in einer ca. 90 m² großen Wohnung.

Nunmehr begehrt die Klägerin Zustimmung zur Haltung eines zweiten Hundes. Das AG Berlin-Tempelhof hat die Klage abgewiesen. Auch hier seien alle Umstände des Einzelfalles, insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Hunde, sowie Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses zu berücksichtigen. Bei einem zweiten Hund habe der Vermieter aber einen deutlich größeren Ermessensspielraum. Nach den Umständen des Einzelfalles sei die Haltung eines zweiten Hundes nicht genehmigungsfähig.

III.

1.

Will der Mieter in der Wohnung einen Hund halten, kann der Vermieter dies nicht kategorisch verbieten. Eine Klausel, welche die Haltung eines Hundes kategorisch ablehnen würde, ist unwirksam. Vielmehr muss der Vermieter eine umfassende Abwägung vornehmen, ob er die Haltung des Hundes genehmigen will. Verwendet der Vermieter im Mietvertrag eine Klausel zur Tierhaltung muss die Klausel dies widerspiegeln.

2.

Bei der Zustimmung zur Haltung eines ersten Hundes hat sich in der Rechtsprechung eine Tendenz herauskristallisiert, dass der Vermieter die Hundehaltung nur im Ausnahmefall und bei Vorliegen gewichtiger Gründe untersagen könne. Auch wenn dies in dieser Allgemeinheit nicht zu bestätigen ist, zeichnet sich dennoch eine Tendenz ab, jedenfalls bei dem ersten Hund die Haltung eher zu genehmigen.

Anders sieht dies bei einem zweiten Hund (oder gar einem dritten und vierten Hund) aus. Hier wird berücksichtigt, dass der Mieter bereits durch den ersten Hund sein Grundbedürfnis nach Haltung eines Hundes befriedigt hat und dass der Vermieter dadurch eher in der Lage ist, die Haltung des zweiten Hundes zu verbieten. Auch bei einem zweiten Hund muss der Vermieter aber eine umfassende Abwägung vornehmen. Dabei kann das Ergebnis auch lauten, dass die Haltung des zweiten Hundes ebenfalls zu genehmigen ist.

Wichtig: auch wenn der Vermieter bei der Haltung des ersten Hundes diese oftmals genehmigen muss ist es vertragswidrig, wenn der Mieter den Hund einfach in die Wohnung aufnimmt. Mieter sollten in jedem Fall vorher die Genehmigung einholen.

IV.

Sowohl bei der Anschaffung eines ersten Hundes, als auch jedes weiteren Hundes ist eine umfassende Abwägung durch den Vermieter vorzunehmen. Damit hier keine Fehler gemacht werden die gegebenenfalls dazu führen das entweder durch den Mieter der Hund wieder abgegeben werden muss oder der Vermieter teuren Schadensersatz leisten muss sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.