

Tierhaltung kann nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen ausgeschlossen werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.03.2013, VIII ZR 168/12

I.

Ein Dauerbrenner im Mietrecht ist die Tierhaltung. Auch wenn der BGH mit der benannten Entscheidung vom 20.03.2013 wesentliche Leitlinien vorgegeben hat, hören die Streitigkeiten nicht auf.

II.

1.

In der besprochenen Entscheidung hatte eine Wohnungsbaugenossenschaft (Klägerin) gegen Mitglieder (Beklagte) auf Entfernung eines kleinen Hundes (Shi Tzu-Malteser-Mischling mit einer Schulterhöhe von 20 cm) geklagt. Diesen hatten die Beklagten auf ärztliches Anraten für den Sohn angeschafft. In dem Mietvertrag war folgende Klausel enthalten:

*„Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und dem Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (zum Beispiel Fische, Hamster, Vögel), es sei denn in § 16 ist etwas anderes vereinbart.“*

In § 16 des betroffenen Mietvertrages war vorgesehen:

*„Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten.“*

2.

Erstinstanzlich hatte die Klägerin obsiegt, auf die Berufung hin wurde die Klage auf Entfernung des Hundes abgewiesen. Auch der BGH wies die Klage ab. Für ihn war wesentlich, dass Fallkonstellationen denkbar seien, bei denen es kein schützenswertes Interesse des Vermieters gebe, die Hunde– bzw. Katzenhaltung zu verbieten. Eine Klausel wie § 16 des Mietvertrages, welche dem keine Rechnung trage, sei eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und unwirksam.

Da § 16 des Mietvertrages nach Auffassung des BGH unwirksam war, führte dieser eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Interessen der Klägerin und der Beklagten durch. Diese fiel zugunsten der Mieter aus. Selbst der Vermieter hatte keinerlei störende Eigenschaft des Hundes vorgetragen. Er hatte lediglich darauf abgestellt, dass der Aufwand der entstünde, wenn er in jedem Fall eine Interessenabwägung vornehmen müsse zu groß sei. Dies ließ der BGH nicht gelten.

III.

Nach dieser Entscheidung des BGH ergibt sich eine klare Richtlinie:

1.

Auf jeden Fall verboten sind Tiere, die nach der üblichen Verkehrsauffassung nicht als Haustiere gehalten werden. Hängebauschweine, auch wenn sie klein sind, fallen nicht unter Kleintiere. Schlangen, Spinnen u.ä. Tiere sind ebenfalls keine Haustiere.

2.

Haustiere, die zu den Kleintieren zählen, können nicht verboten werden. Diese zeichnen sich gerade dadurch aus, dass sie andere Mitbewohner im Haus nicht stören können. Entscheidend dabei ist aber

nicht nur die eigentliche Körpergröße. Es kommt auch darauf an, ob eine Störung von Nachbarn oder anderer Personen ausgeschlossen ist.

3.

a)

Bei Hunden und Katzen gibt es keine generelle Erlaubnispflicht des Vermieters. Ein Mieter kann sich daher nicht darauf verlassen, dass der gewünschte Hund oder die Katze in jedem Fall genehmigt werden. Umgekehrt kann der Vermieter die Haltung auch nicht ausnahmslos verbieten. Es muss vielmehr in jedem Einzelfall eine Prüfung durchgeführt werden. Soll die Tierhaltung bereits im Mietvertrag geregelt werden, muss die verwendete Klausel eine Interessenabwägung im Einzelfall ermöglichen.

Bei der Interessenabwägung ist auf alle Umstände des Einzelfalls abzustellen, also insbesondere um was für einen Hund oder eine Katze es sich handelt, wie viele Hunde bzw. Katzen gehalten werden sollen, wie groß die Wohnung ist, ob die Wohnung sich durch irgendwelche Besonderheiten auszeichnet, ob das Tier durch Geräusche, Gerüche oder Verunreinigungen zusätzliche Belästigungen schafft oder ob die Anschaffung nur aus Liebhaberei erfolgt oder gesundheitliche Gründe (etwa Blinden- oder Therapiehund).

b)

Für Vermieter wie Mieter ist es daher wichtig, genau zu klären, was für und gegen die Tierhaltung sprechen kann. Für beide bietet es sich an, mit den anderen Bewohnern im Haus zu sprechen. Für Vermieter ist wesentlich, ob und ggfls. welche Beeinträchtigungen die anderen Mieter mitteilen. Bestätigen diese, dass der Hund oder die Katze wie im besprochenen Fall keinerlei störende Eigenschaft hat, wird die Abwägung eher zugunsten der Mieter ausfallen. Auch für Mieter kann daher eine solche Bestätigung der anderen Mieter das entscheidende Argument darstellen. Umgekehrt stellt es ein Argument für den Vermieter dar, wenn die anderen Bewohner Belästigungen, z.B. durch Bellen, bestätigen.

c)

Auch wenn der BGH in der Entscheidung ausdrücklich festgestellt hat, dass sich jede Pauschalierung verbiete, kann trotzdem festgehalten werden, dass es umso schwieriger werden wird die Genehmigung für einen weiteren Hund oder Katze zu erhalten, je mehr bereits vorhanden sind.

4.

Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich für Mieter, die in eine Wohnungseigentümergeinschaft einziehen bzw. bereits dort leben. Selbst wenn der Vermieter den Hund oder die Katze genehmigen möchte, kann er sich daran gehindert sehen. Die Eigentümergeinschaft kann eigenständige Regelungen zur Hunde- bzw. Katzenhaltung erlassen. Auch die Eigentümer können zwar die Haltung nicht generell verbieten. Ein solcher Beschluss wäre aber nur anfechtbar. Unterbleibt die Anfechtung, würde dieser Beschluss gleichwohl verbindlich. Mieter in einer WEG sollten sich daher auch darüber informieren, ob und ggfls. welche Beschlüsse zur Hunde- bzw. Katzenhaltung existieren.

IV.

Die Haltung von Hunden oder Katzen in einer Mietwohnung ist dank der Entscheidung des BGH kein Hexenwerk mehr. Gleichwohl ist in jedem Einzelfall eine umfassende Abwägung vorzunehmen, sodass das Ergebnis nicht mathematisch ausgerechnet werden kann. Vielmehr müssen die Unwägbarkeiten

dieser Abwägung einberechnet werden. Hier ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. 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.