

## Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

### **Wieder aktuell: Tierhaltung in der Mietwohnung – BGH besteht auf Einzelfallprüfung und „liefert“ alle notwendigen Kriterien.**

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2013 – VIII ZR 329/11, und Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12

In der Praxis kommt es leider immer wieder vor, dass (auch „professionelle“) Vermieter sich selbst und ihrem Mieter unnötigen Verdross bereiten, weil sie wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofes entweder nicht kennen oder nicht beherzigen. Ein klassisches Beispiel hierfür ist die Tierhaltung in der Mietwohnung, die den BGH in den letzten Monaten mehrfach beschäftigt hat und Anlass für erneute, ganz grundsätzliche Klarstellungen war.

#### Fall 1 (VIII ZR 329/11):

Der Vermieter will dem Mieter die Haltung eines Hundes der Rasse Bearded Collie<sup>1</sup> in einer im dritten Obergeschoss eines Altbaus in einer Großstadt gelegenen Wohnung untersagen. Das Landgericht hat die Klage des Vermieters mit der Begründung abgewiesen, die Tierhaltungsklausel des Mietvertrages sei nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam, und gegen die Haltung des Hundes bestünden unter dem Gesichtspunkt des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung durch den Mieters keine durchgreifenden Bedenken.

Zur Tierhaltung enthält der Mietvertrag folgende Formularklausel:

*"Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters."*

#### Die Entscheidung:

Der BGH bestätigt das Berufungsurteil. Bemerkenswert und für die Praxis sehr wichtig ist bereits die einleitende Aussage<sup>2</sup>, *die Sätze 1 und 2 der Klausel seien für sich genommen nicht zu beanstanden*, weil sie den Zustimmungsvorbehalt (einschließlich der Widerrufsmöglichkeit) des Vermieters zur Haltung von Haustieren an „*legitime, berechnete Vermieterinteressen*“ knüpfen. Würde sich die Regelung auf diesen Bestimmungen beschränken, hinge die Zustimmung zur Haustierhaltung ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien ab, die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs

---

<sup>1</sup> Ausweislich Wikipedia wird der als Haushund einzuordnende Bearded Collie im Durchschnitt etwa 53 cm groß und erreicht ein Gewicht von 18 - 27 kg.

<sup>2</sup> in dem vorangegangenen Beschluss vom 25. September 2012 (im selben Verfahren)

(der Wohnung) abzielen. „Gekippt“ hat der BGH die Klausel jedoch wegen des „freien Ermessens“ des Vermieters „im Übrigen“ (Satz 3). Danach sei die Ausübung des Ermessens des Vermieters an keine nachprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden; in seiner „mieterfeindlichsten“ Auslegung berechtige dieser Satz den Vermieter auch dann zur Verweigerung der Zustimmung, wenn kein Versagungsgrund nach Satz 2 gegeben sei. Für einen derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt sei *kein berechtigtes Interesse des Vermieters* zu erkennen. Die „Rettung“ der Klausel durch Streichung des „anstößigen“ Satzes 3 komme wegen des Verbots der sog. geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht.

Auf das Argument des Vermieters, in der Wohnung sei eine artgerechte Haltung des Hundes nicht möglich, geht der BGH in dem zweiten Beschluss (vom 22. Januar 2013) ein; er lässt es unter mietrechtlichen Gesichtspunkten von vornherein nicht gelten; angesichts der Größe der Wohnung von 95 m<sup>2</sup> mit drei Zimmern, Küche, Bad, Diele und Balkon sei für diese Annahme nichts ersichtlich. Da auch das Vorbringen des Vermieters zur angeblich übermäßigen Abnutzung der Wohnung und zu "massiven Beschwerden" von Mitbewohnern unsubstantiiert war, hat der BGH die vom LG zugelassene Revision des Vermieters durch einstimmigen Beschluss (vereinfachtes Verfahren nach § 552a ZPO) zurückgewiesen.

#### Fall 2 (VIII ZR 168/12)

Am 20. März 2013 hat der VIII. Senat einen ähnlichen Fall entschieden, in dem es um die Haltung eines Mischlingshundes mit der beachtlichen Schulterhöhe von etwa 20 cm in einer Wohnung einer Genossenschaft geht.<sup>3</sup> Den Hund hat der Mieter auf ärztliches Anraten für seinen Sohn angeschafft, was er bei Abschluss des Mietvertrages der Vermieterin auch offenbarte. Der Mietvertrag enthält in § 11 folgende Klausel:

*„Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im 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 (z.B. Fischer, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart.“*

In § 16 findet sich folgende – bei der Vermieterin übliche – maschinenschriftliche "zusätzliche Vereinbarung":

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

Probleme mit der Haltung des Hundes gab es in der Folgezeit nicht. Der einige Monate nach dem Einzug des Mieters erteilten Aufforderung der Vermieterin, den Hund binnen vier Wochen abzuschaffen, kommt der Mieter nicht nach. Das Berufungsgericht hat die entspre-

<sup>3</sup> Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12, WuM 2013, 295 = NJW 2013, 1526

chende Klage der Vermieterin mit der Begründung abgewiesen, bei der "zusätzlichen Vereinbarung" handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die die bei der Tierhaltung erforderliche umfassende Interessenabwägung ausschließe und deshalb unwirksam sei; eine einschränkende Auslegung des Verbots der Tierhaltung „nur für den Regelfall“ komme wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht.. Es gelte daher die gesetzliche Regelung, und danach sei dem Mieter die Haltung des "streitgegenständlichen" Hundes zu gestatten.

#### Die Entscheidung:

Wie zu erwarten, hat der BGH auch hier das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt. Die Kernaussage lautet:

*Eine (Formular-)Klausel, die eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet, benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs.1 BGB) verstößt. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall.*

Eine generelle Verbotsklausel würde jedoch eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen eine solche Abwägung eindeutig zu Gunsten des Mieters ausfiele, insbesondere etwa in Härtefällen, in denen ein Hund wegen einer Behinderung des Mieters oder aus therapeutischen Gründen gehalten werde oder wenn von dem Tier keine Beeinträchtigungen der Mietsache oder Störungen anderer Hausbewohner ausgehen.

Ist die Klausel demnach unwirksam, hat dies „nicht zur Folge, dass jedermann ohne Rücksicht auf die Belange von Vermieter und Nachbarn Hunde oder Katzen halten könnte.“ Vielmehr hängt die Zulässigkeit einer Tierhaltung gemäß § 535 Abs.1 BGB (vertragsgemäßer Gebrauch) von dem Ergebnis einer umfassenden Abwägung der jeweiligen Einzelfallumstände ab, konkret: der betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn. Diese Abwägung hatte das LG rechtsfehlerfrei vorgenommen mit der Folge, dass die Revision der Genossenschaft zurückzuweisen war.

#### Zusammenfassung / Auswirkungen für die Praxis / Formulierungsvorschlag

Dass die Haltung eines Tieres in der Mietwohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zählt, der Vermieter aber – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – sich die Erlaubnis zur Tierhaltung im Mietvertrag durch eine Formularklausel vorbehalten

kann, hat der BGH bereits in einem Urteil vom 14. November 2007<sup>4</sup> geklärt, dessen Leitsatz alle wesentlichen Kriterien wie folgt zusammenfasst:

*„Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.“<sup>5</sup>*

Dankenswerterweise hat es der BGH damals nicht bei der abstrakten Grundsatzaussage belassen, sondern – trotz der Absage an „jede schematische Lösung“ – der Praxis und den Gerichten die maßgebenden Gesichtspunkte für die Abwägung im Einzelfall mit auf den Weg gegeben:

- *Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,*
- *Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie*
- *die berechtigten Belange der Mitbewohner und Nachbarn und*
- *etwaige besondere Bedürfnisse des Mieters.*

Mit dem neuen Urteil vom 20. März 2013 hat der BGH seine bisherige Linie in vollem Umfang bestätigt. Vermieter, insbesondere Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sollten ihre Formularverträge spätestens jetzt auf derartige Klauseln überprüfen und ggf. "nachbessern". Eine „haltbare“ Klausel<sup>6</sup> könnte etwa folgendermaßen lauten:

*„§... Tierhaltung*

*(1) Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist die Haltung von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen ungefährlichen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden; sie bedarf nicht der Zustimmung des Vermieters.*

*(2) Der Vermieter kann die Zustimmung widerrufen, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.“*

<sup>4</sup> VIII ZR 340/06, NJW 2008, = WuM 2008, 218 = Grundeigentum 2008, 48 = NZM 2008, 78 = DWW 2008, 13 = ZMR 2008, 111

<sup>5</sup> Unterstreichung hinzugefügt

<sup>6</sup> aber ohne Gewähr

