

## **Tierhaltung in der Mietwohnung – das Wichtigste zusammengefasst**

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

### 1) Grundsätze

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 Formalklausel vorbehalten und sie ggf. versagen oder zurücknehmen kann, hat der BGH bereits vor einigen Jahren geklärt. In einem Urteil vom 14. November 2007<sup>1</sup> hat er dazu folgenden Leitsatz aufgestellt:

#### 1) Die Klausel in einem formularmäßigen Mietvertrag

*„Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters“*

*hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand.*

2) 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.

Der BGH meint zwar, die Entscheidung über die Haltung von Kleintieren in einer Mietwohnung entziehe sich „jeder schematischen Lösung“ und sei von Fall zu Fall unter *Abwägung aller Umstände* zu entscheiden. Dabei komme es vor allem auf

- *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*

an. Damit hat der BGH – entgegen seiner eigenen Einschätzung – der Praxis ein geradezu *perfektes Prüfungsschema* an die Hand gegeben.

### 2) Haltung eines Hundes in der Mietwohnung – Formalklauseln im Mietvertrag

Aufschlussreich für mögliche Regelungen im Mietvertrag und ihre Grenzen sind zwei BGH-Entscheidungen aus dem Jahr 2013 und ein neueres Urteil des LG Koblenz.

---

<sup>1</sup> Urteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, NJW 2008, = WuM 2008, 218 = Grundeigentum 2008, 48 = NZM 2008, 78 = DWW 2008, 13 = ZMR 2008, 111

BGH-Fall 1<sup>2</sup>:

Der Vermieter wollte dem Mieter die Haltung eines Hundes der Rasse Bearded Collie (ausweislich Wikipedia im Durchschnitt etwa 53 cm groß und 18 - 27 kg schwer) in einer im dritten Obergeschoss eines Altbaus in einer Großstadt gelegenen Wohnung untersagen. Zur Tierhaltung enthielt der Mietvertrag folgende Formulklausel:

*"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."*

Bemerkenswert und für die Praxis wichtig ist bereits die Aussage des BGH, die Sätze 1 und 2 der Regelung seien für sich genommen nicht zu beanstanden, weil sie den Zustimmungsvorbehalt (einschließlich der Widerrufsmöglichkeit) des Vermieters zur Haltung von Haustieren an „legitime, berechnigte Vermieterinteressen“ knüpfen. Würde sich die Regelung auf diese Bestimmungen beschränken, hinge die Zustimmung zur Haustierhaltung ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien ab, die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs (der Wohnung) abzielten. „Gekippt“ hat der BGH die Klausel jedoch wegen des „freien Ermessens“ des Vermieters „im Übrigen“. Danach sei die Ausübung des Ermessens des Vermieters an keine nachprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden; in seiner „mieterfeindlichsten Auslegung“ (§ 305c BGB) berechnigte Satz 3 der Klausel 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 nicht in Betracht.

Das Argument des Vermieters, in der Wohnung sei eine artgerechte Haltung des Hundes nicht möglich, lässt der BGH 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.

BGH-Fall 2:

Einige Zeit später hat der BGH 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 hatte 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:

<sup>2</sup> Beschluss vom 22. Januar 2013 – VIII ZR 329/11, Grundeigentum 2013, 346 = WuM 2013, 152 = NZM 2013, 265 = NJW-RR 2013, 522 = ZMR 2013, 425

<sup>3</sup> Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12, WuM 2013, 295 = NJW 2013, 1526 = Grundeigentum 2013, 678 = NZM 2013, 378 = ZMR 2013, 618 = DWW 2013, 134

*„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, kam der Mieter nicht nach. Das Berufungsgericht hat die entsprechende Klage der Vermieterin (der Genossenschaft) 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. Es gelte daher die gesetzliche Regelung, und danach sei dem Mieter die Haltung des "streitgegenständlichen" Hundes zu gestatten.

Wie zu erwarten, hat der BGH 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.

Die Unwirksamkeit der Klausel hat jedoch *„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 von dem Ergebnis einer umfassenden Abwägung der jeweiligen Einzelfallumstände ab, konkret: der betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragspartien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn. Danach war die Haltung des Hundes in diesem Fall unbedenklich.