

## **Tierhaltung in der Mietwohnung: BGH stärkt die Position des Mieters, wenn der Vermieter nicht zustimmt.**

BGH, Beschluss vom 30. Januar 2018 – VIII ZB 57/16<sup>1</sup>

Bei der Entscheidung der Frage, ob der Mieter ein Tier in seiner Wohnung halten darf, geht es in aller Regel – jedenfalls für den Mieter – um mehr als bei dem Streit um ein paar (oder auch mehr) Euro für die Betriebskostenabrechnung oder eine Mieterhöhung. Hier spielen häufig sehr subjektive, höchstpersönliche Gesichtspunkte eine Rolle, die sich schwer in Euro und Cent ausdrücken lassen, die aber letztlich entscheidend sind für die Frage, ob sich der Mieter mit Aussicht auf Erfolg gegen die ablehnende Haltung des Vermieters und eine entsprechende gerichtliche Entscheidung wehren kann. Konkret geht es darum, wie die mit einem Geldbetrag zu bemessende Einschränkung der Rechte des Mieters, die „Beschwer“, zu bemessen ist, wenn das Amtsgericht als Gericht erster Instanz die negative Entscheidung des Vermieters bestätigt. Feste Regeln, wie etwa bei einer Zahlungs- oder Räumungsklage (§§ 8, 9 ZPO), bestehen insoweit nicht; vielmehr ist der Streitwert bzw. die Beschwer nach freiem Ermessen des Gerichts festzusetzen (§ 3 ZPO).

Nach der Zivilprozessordnung ist der Weg in die zweite Instanz für die unterlegene Partei nur eröffnet, wenn ihre Beschwer 600 € übersteigt oder das Amtsgericht die Berufung – etwa wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache – zugelassen hat (§ 511 Abs. 2 ZPO). Selbst wenn das Amtsgericht in einem solchen Fall die Beschwer mit einem höheren Betrag festgesetzt hat, kann das Landgericht als Berufungsinstanz einen niedrigeren Betrag (bis zu 600 €) festsetzen und sodann die Berufung als unzulässig verwerfen – mit der Folge, dass die erstinstanzliche Entscheidung über die Untersagung der Tierhaltung rechtskräftig werden würde. Der Bundesgerichtshof hat sich in der Vergangenheit wiederholt mit derartigen Fällen befasst. In seiner jüngeren Rechtsprechung hat er zu Recht der subjektiven Seite, also der emotionalen, psychischen oder medizinischen Bedeutung der Tierhaltung für den Mieter (oder einen nahen Angehörigen als Mitbewohner), ein entscheidendes Gewicht beigemessen. Der aktuelle Beschluss vom 30. Januar 2018 ist ein ausgezeichnetes Beispiel für diese Linie.

### Der Fall:

Die bereits im Rentenalter befindlichen Mieter, offensichtlich ein Ehepaar, leben bereits seit längerem in der Wohnung und hatten bisher in ihrem Haushalt eine Schäferhündin gehalten. Nach dem Tod der Hündin baten sie den Vermieter, die Haltung eines neuen Hundes zu genehmigen, was der Vermieter jedoch unter Hinweis auf frühere Unzuträglichkeiten (u.a. Störung des Hausfriedens) ablehnte. Die Klage der Mieter auf Zustimmung des Vermieters zur

---

<sup>1</sup> WuM 2018, 174 (Stand 4. April 2018). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Schöneberg, 24. März 2016, 107 C 384/14, LG Berlin, 16. August 2016, 63 S 120/16) sind nicht veröffentlicht.

Haltung eines präzise beschriebenen Hundes (älter als vier Jahre, erzogen und ruhig, maximal 30 cm groß und 75 cm lang, kein Kampfhund o.ä.) hat das Amtsgericht im Hinblick auf die in der Vergangenheit vorgekommene und nach seiner Einschätzung jetzt wieder zu befürchtende Störung des Hausfriedens abgewiesen.

Den Streitwert hat das AG auf 1.200 € festgesetzt und dies insbesondere mit den von den Mietern vorgetragenen und mit einer ärztlichen Bescheinigung belegten medizinischen (psychischen) Gründen begründet. Das Landgericht hat die Berufung der Mieter durch Beschluss als unzulässig verworfen, und zwar mit der Begründung, das Interesse eines Mieters an der Haltung eines Tieres sei regelmäßig mit 400 € zu bemessen; ein Grund, diesen Wert ausnahmsweise höher anzusetzen, sei nicht ersichtlich. Gegen den Beschluss des LG haben die Mieter Rechtsbeschwerde zum BGH eingelegt.

### Die Entscheidung:

Der VIII. Senat des BGH hat die Rechtsbeschwerde zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen (§ 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 ZPO). Er hat ihr auch in der Sache stattgegeben, den angefochtenen Beschluss des LG aufgehoben und das Verfahren zur neuen Entscheidung an eine andere Kammer des Landgerichts zurückverwiesen, weil das LG bei seiner Entscheidung über die Festsetzung der Beschwer wesentliche Umstände nicht berücksichtigt hat.<sup>2</sup>

1) Die einschlägige Rechtsprechung der Instanzgerichte ist sehr uneinheitlich. So ist beispielsweise nach Auffassung verschiedener Zivilkammern des LG Berlin die Beschwer des Mieters, dessen Klage auf Zustimmung zur Tierhaltung in erster Instanz abgewiesen worden ist, grundsätzlich nicht höher als 600 € festzusetzen.<sup>3</sup> Andere Gerichte orientieren sich z.B. an den fiktiven Kosten der zusätzlichen Abnutzung der Wohnung oder dem verkehrsüblichen Preis des Tieres.<sup>4</sup> Die wohl überwiegende Meinung stellt auf die Bedeutung der Tierhaltung für die Lebensführung des Mieters ab.<sup>5</sup> Diese Auffassung teilt der BGH.

2) Zwar geht der Senat zunächst von dem wirtschaftlichen Interesse des Mieters im konkreten Fall aus – was etwas überrascht, wenn man auf den Kern seiner Begründung kommt:

*Dieses Interesse schließt subjektive Gesichtspunkte ein, weil die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz ist und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglicht.<sup>6</sup>*

<sup>2</sup> Der ausschließlich verfahrensrechtliche Aspekt der Unterlassung der an sich erforderlichen Entscheidung des LG über die Zulassung der Berufung bei einer Beschwer unter 600 €, für die aus der Sicht des Amtsgerichts wegen der von ihm festgesetzten Beschwer von 1.200 € kein Anlass bestand, die das LG bei einer angenommenen Beschwer von 400 € (jedenfalls nicht mehr als 600 €) jedoch hätte nachholen müssen (BGH-Beschluss, RNR. 9-14), kann hier ausgeklammert bleiben

<sup>3</sup> Beschluss v. 30. Januar 2018, RNR. 19

<sup>4</sup> aaO RNR. 20, 21

<sup>5</sup> aaO RNR. 22; so auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 13. Aufl., § 535 BGB RNR. 573, 574

<sup>6</sup> aaO RNR. 25

Kommt es danach auch und *vor allem auf die persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse des Mieters* an, ist ein *Regelwert* oberhalb oder unterhalb der 600-€-Grenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO „*keine geeignete Orientierungshilfe*“. Vielmehr muss die Entscheidung im konkreten Einzelfall getroffen werden, wobei „*die zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.*“<sup>7</sup> Aus denselben Gründen muss auch ein mehr oder weniger schematischer Prozentsatz der vereinbarten Miete als Anknüpfungspunkt für die Bemessung der Beschwer ausscheiden, zumal es bei der Tierhaltung in einer Privatwohnung in aller Regel nicht um wirtschaftliche Hintergründe, sondern um ein Hobby oder sonstige ideelle Zwecke geht.

3) Konsequenter stellt der Senat sodann – außer der Art und Anzahl der Tiere – auf die persönlichen Verhältnisse des Mieters ab, insbesondere sein Alter und die individuellen Bedürfnisse und Beweggründe, namentlich solche pädagogischer oder therapeutischer Art, die Freude an der Tierhaltung oder sogar die Notwendigkeit einer Tierhaltung, wie sie gerade im entschiedenen Fall mit den von den Mietern vorgebrachten gesundheitlichen Gründen eine Rolle spielen und vom Amtsgericht zutreffend berücksichtigt worden sind.<sup>8</sup> Nach diesen Maßstäben übersteigt die Beschwer der in erster Instanz unterlegenen Mieter „ersichtlich“ die Grenze von 600 € mit der Folge, dass die Berufung zulässig ist und nunmehr eine andere Kammer des Landgerichts eine Sachentscheidung zu treffen hat.

Der Leitsatz lautet:

*1. Wird eine Klage des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Tierhaltung in der gemieteten Wohnung abgewiesen, erfordert die Beurteilung, ob der Wert des Beschwerdegegenstandes einer dagegen gerichteten Berufung die Wertgrenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO übersteigt, eine umfassende Betrachtung des auf die begehrte Tierhaltung in der Mietwohnung gerichteten Interesses des Mieters. Das schließt subjektive Gesichtspunkte ein, weil die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz ist und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglicht. Daher sind nicht nur objektive Kriterien, sondern namentlich die Beweggründe und Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen.*

*2. Diese Gewichtung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die zu berücksichtigenden Umstände individuell und vielgestaltig sind, so dass sich jede schematische Lösung verbietet (...).*

Anmerkungen:

#### 1) Genehmigung der Tierhaltung - Grundsätze

In seiner Rechtsprechung zum Komplex Tierhaltung in der Mietwohnung hat der VIII. Senat des BGH in den letzten 10 Jahren immer wieder Anlass zu sehr grundsätzlichen Aussagen

<sup>7</sup> aaO RNr. 26

<sup>8</sup> aaO RNr. 28, 29

gehabt. Während er früher in dieser Hinsicht sehr zurückhaltend war und für den in erster Instanz unterlegenen Mieter eine Beschwer von nicht mehr als 600 € für angemessen hielt<sup>9</sup>, hat er in einem Grundsatzurteil vom 14. November 2007<sup>10</sup> eine regelrechte Wende vollzogen. Der entsprechende Leitsatz lautet:

*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.*

In einem Urteil vom 20. März 2013<sup>11</sup> hat der Senat schließlich eine formularmäßige Klausel, die dem Mieter die Haltung von Katzen und Hunden generell untersagt, für unwirksam erklärt, weil sie eine solche Tierhaltung *ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen* verbietet.<sup>12</sup>

Auf diese beiden Entscheidungen hat sich der Senat auch in dem neuen Beschluss vom 30. Januar 2018 bezogen. Damit bleibt er konsequent bei seiner Linie der Betonung der Entscheidung nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls und der Ablehnung jeglicher schematischer Behandlung. Das mag für die anwaltliche und gerichtliche Praxis mit einem erhöhten Prüfungs- und Begründungsaufwand verbunden sein, ist im Hinblick auf die u.U. doch erhebliche Bedeutung der Frage aber unvermeidlich.

## 2) Notwendige Abwägung der beiderseitigen Interessen

Selbstverständlich verkennt der Senat nicht, dass das Interesse des Mieters sorgfältig gegen die berechtigten Belange des Vermieters abzuwägen ist. So hat er in einem Beschluss vom 25. September 2012<sup>13</sup> die folgende Klausel

*„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.“*

geprüft und (nur) deshalb für unwirksam erklärt, weil sie die Zustimmung des Vermieters „im Übrigen“ in sein „freies Ermessen“ stellt, dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist. Die einleitenden Sätze 1 und 2, also den allgemeinen

<sup>9</sup> Beschl. vom 6. Mai 2003 – VIII ZB 16/03 (Hundehaltung) und vom 18. Mai 2005 – VIII ZB 113/04 (Haltung von drei Tauben), zit. nach Urteil v. 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218 = Grundeigentum 2008, 48 = WuM 2008, 23 = NZM 2008, 78 = DWW 2008, 13 = ZMR 2008,

<sup>10</sup> VIII ZR 340/06 aaO (Fußn. 9)

<sup>11</sup> VIII ZR 168/12, WuM 2013, 295 NJW 2013, 1526 = DWW 2013, 134 = Grundeigentum 2013, 678 = NZM 2013, 378 = ZMR 2013, 618

<sup>12</sup> aaO RNr. 16

<sup>13</sup> VIII ZR 329/11, WuM 2013, 220 = NJW-RR 2013, 584 = NZM 2013, 380

Zustimmungsvorbehalt mit der Ausnahme für Kleintiere und die Möglichkeit der Versagung der Zustimmung aus hinreichend genau bezeichneten sachlichen Gründen hat er ausdrücklich gebilligt.

### 3) Zur Bedeutung der aktuellen Entscheidung für die Praxis

Es wäre verfehlt, den Beschluss vom 30. Januar 2018 lediglich als eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung einzuschätzen. Zwar geht es – formell betrachtet – lediglich um die Bemessung der prozessualen Beschwer, also der notwendigerweise in einem Euro-Betrag auszudrückenden Belastung des unterlegenen Mieters durch eine erst- oder zweitinstanzliche Entscheidung, und damit um die Frage, ob nach den allgemeinen Bestimmungen der ZPO die Berufung gegen ein erstinstanzliches Urteil statthaft ist; denn nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist dies, wie erwähnt, nur der Fall, wenn die Beschwer der unterlegenen Partei 600 € übersteigt. Die Alternative der Zulassung der Berufung auch bei einer geringeren Beschwer – z.B. wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache (§ 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) – hat der BGH im vorliegenden Fall verneint, weil die zugrundeliegende Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter dem Mieter die Haltung eines Tieres untersagen kann, durch die BGH-Rechtsprechung hinreichend geklärt ist.<sup>14</sup>

Die Argumente des Senats, dass im vorliegenden Fall die Beschwer, also die eigentlichen Folgen einer rechtskräftigen Untersagung der Tierhaltung für die Mieter so schwer wiegen, dass der vom LG angenommene Betrag von unter 600 € gänzlich unangemessen ist (und der vom AG festgesetzte Betrag vom 1.200 € angemessen war), gehen jedoch über ihre prozessuale Bedeutung weit hinaus. Im Kern stellt die Entscheidung klar, dass

*die Haltung eines Tieres in der Mietwohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung (§ 535 Abs. 1 BGB) gehört, mithin die private Existenz und die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens des Mieters unmittelbar betrifft und der Vermieter daher seine Zustimmung nur versagen kann, wenn seine Belange die Interessen des Mieters überwiegen, insbesondere etwa deshalb, weil eine Störung des Hausfriedens (durch Belästigung von Mitbewohnern) oder eine Beschädigung der Wohnung oder der Anlage zu befürchten ist.*

Ob derartige Gründe – entgegen der Auffassung des Amtsgerichts – vorliegen, muss das LG nun in einer neuen Verhandlung prüfen.

### 4) Formulierungsvorschlag Tierhaltungsklausel

Zwingend erforderlich ist eine Tierhaltungsklausel im Mietvertrag selbstverständlich nicht; ohne eine solche Regelung gilt unmittelbar das Gesetz, konkret: § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB. Es kommt also im Einzelfall darauf an, ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung zählt. Angesichts des weiten Auslegungsspielraums dieser Bestimmung ist

<sup>14</sup> Beschl. vom 30. Januar 2018 aaO, RNr. 14

jedoch eine vertragliche Regelung im Interesse beider Parteien zur Klarstellung auf jeden Fall zu empfehlen.

Eine Klausel, die den Maßstäben des BGH entspricht, kann ohne weiteres einen Zustimmungsvorbehalt enthalten – das ist ja letztlich der Sinn einer solchen Regelung. Von diesem Vorbehalt muss sie jedoch eine Ausnahme für „harmlose“ Kleintiere vorsehen, deren Haltung keinerlei nachteilige Folgen für den Vermieter oder die Mitbewohner verursachen kann. Und schließlich muss die Klausel die Voraussetzungen für eine Untersagung der Tierhaltung oder den Widerruf der Zustimmung durch den Vermieter so klar wie möglich beschreiben. Danach könnte die Klausel folgendermaßen lauten:

*(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 versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen oder Belästigungen ausgehen oder zu befürchten sind.*