

**Der BGH zur Tierhaltung in Mietwohnung**

Der Bundesgerichtshof hatte schon mehrfach über die Tierhaltung in Mietwohnungen zu entscheiden.

Dem Urteil vom 14.11.2007 – VIII ZR 340/06 – lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Der Kläger ist Bewohner einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten. Nach § 8 Nr. 4 des Mietvertrages bedarf „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, ... der Zustimmung des Vermieters“. Der Kläger bat die Beklagte um Zustimmung zur Haltung von zwei Katzen. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung.

Der BGH hat dort entschieden, dass die zitierte Klausel unwirksam ist, da sie den Kläger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Die Benachteiligung ergibt sich daraus, dass eine Ausnahme von dem Zustimmungserfordernis nur für Ziervögel und Zierfische besteht, hingegen nicht für andere kleine Haustiere. Deren Haltung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, weil von ihnen in der Regel – in Ausnahmefällen kann der Vermieter auf Unterlassung klagen – Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. Das ist nicht nur bei den in der Klausel aufgeführten Ziervögeln und Zierfischen, sondern auch bei anderen Kleintieren der Fall, die, wie etwa Hamster und Schildkröten, ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Die Klausel ist auch dann unwirksam, wenn danach, die Zustimmung zur Tierhaltung nicht im freien Ermessen des Vermieters stehen sollte, sondern von diesem nur aus sachlichen Gründen versagt werden dürfte. Denn sie bringt nicht eindeutig zum Ausdruck, dass die Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen nicht versagt werden darf, weil es hierfür keinen sachlichen Grund gibt. Es besteht deshalb die Gefahr, dass der Mieter insoweit unter Hinweis auf die Klauselgestaltung von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird.

Fehlt es an einer wirksamen Regelung im Mietvertrag, hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung davon ab, ob sie zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört. Die Beantwortung dieser Frage erfordert bei anderen Haustieren als Kleintieren eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung

## FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

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 zweiten Verfahren (VIII ZR 168/12, Urteil vom 20.03.2013) hat der BGH sich darauf aufbauend mit der Frage befasst, ob eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag wirksam ist, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt.

Der Beklagte mietete eine Wohnung der Klägerin. Im Mietvertrag war als „zusätzliche Vereinbarung“ enthalten, dass der Mieter verpflichtet sei, „keine Hunde und Katzen zu halten“. Der Beklagte zog mit seiner Familie und einem Mischlingshund mit einer Schulterhöhe von etwa 20 cm in die Wohnung ein. Die Klägerin forderte den Beklagten auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Der Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach.

Der BGH meinte, dass eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermieters, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet. Zugleich verstößt sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall. Eine generelle Verbotsklausel würde - in Widerspruch dazu - eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen eine solche Abwägung eindeutig zugunsten des Mieters ausfiele.

Die Unwirksamkeit der Klausel führt nicht dazu, dass der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann. Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § 535 Abs. 1 BGB gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss.

# FRANK R. K. RICHTER

KASTANIENWEG 75a

69221 DOSENHEIM

Eine Rechtsschutzversicherung kann die nicht unerheblichen Prozessrisiken, die durch die Notwendigkeit von Gutachten ggf. verschärft werden, abfedern. Denn auch der Prozessgewinner kann auf beträchtlichen Kosten sitzen bleiben, wenn der Schuldner nicht liquide ist.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Richter

Rechtsanwalt und Mediator

Rechtsanwalt Frank Richter

Kastanienweg 75a

D-69221 Dossenheim

Tel.: +49 - (0) 6221 - 727 4619

Fax: +49 - (0) 6221 - 727 6510

Mailto: [anwalt@richterrecht.com](mailto:anwalt@richterrecht.com)

Internet: [www.richterrecht.com](http://www.richterrecht.com), [www.reitrecht.de](http://www.reitrecht.de)

- insb. Pferde- bzw. Tierrecht, Vereinsrecht, Strafrecht,  
Straßenverkehrsrecht, Internetrecht, gewerblicher Rechtsschutz,  
Kapitalanlagerecht -