

Rechtsprechung

BGH, 20.03.2013 - VIII ZR 168/12

Generelles Haltungsverbot für Hunde oder Katzen unwirksam

Die Klausel in einem Formularymietvertrag, die dem Mieter die Haltung von Hunden oder Katzen generell untersagt, ist unwirksam

Die Klausel in einem Formularymietvertrag, die dem Mieter die Haltung von Hunden oder Katzen generell untersagt, ist unwirksam

Dies hat der BGH mit *Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12* entschieden.

Die klagende Vermieterin nahm den beklagten Mieter unter Hinweis auf die in dem geschlossenen Mietvertrag gesondert eingetragene und von der Vermieterin üblicherweise verwendete Verpflichtung auf Unterlassung der Hunde- oder Katzenhaltung in Anspruch, nachdem dieser mit seiner Familie und einem kleinen Hund in die gemietete Wohnung eingezogen war und er der schriftlichen Aufforderung der Klägerin, den Hund binnen vier Tagen abzuschaffen, nicht nachgekommen war. Störungen und Beeinträchtigungen des Mietobjekts gingen von dem Hund nicht aus und wurden von der Klägerin auch nicht geltend gemacht. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat sie nach Berufung des Beklagten abgewiesen.

Die vom BGH zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Zu Recht habe das Landgericht ausgeführt, dass es sich bei der in dem Mietvertrag enthaltenen und hier streitgegenständlichen Verpflichtung zur Einhaltung der Katzen- und Hundehaltung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele, die mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren sei. Die Verpflichtung, so der BGH weiter, benachteilige den Mieter unangemessen, da sie eine Hunde- und Katzenhaltung generell ohne Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls versage. Hierdurch verstoße sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters. Sie schränke mit der in den Mietvertrag eingetragenen Verpflichtung die Gebrauchsbefugnis des Mieters noch stärker ein, als dies in Formularyklauseln der Fall sei, die die Haustierhaltung von einer in das freie Ermessen des Vermieters gestellten Erlaubnis abhängig machten. Da der BGH schon einen solchen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt für unwirksam erklärt habe, müsse dies erst recht gelten, wenn die Haltung von Katzen und Hunden von vornherein kategorisch ausgeschlossen wird.

Zwar könne nicht ausgeschlossen werden, dass es durch Haltung von Hunde oder Katzen zu Störungen kommen könne. Hieraus folge aber lediglich, dass der Vermieter nicht in jedem Fall verpflichtet sei, eine Hunde- oder Katzenhaltung zu erlauben; nicht hingegen sei er berechtigt, die Haltung dieser Tiere von vornherein generell zu untersagen. Dies gelte insbesondere auch deshalb, weil selbst evident berechnete Belange wie das Angewiesen sein auf Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund unberücksichtigt bleiben und es auch gelten soll, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters erkennbar sind und Störungen von dem Haustier nicht ausgehen.

Schlussendlich widerspreche die streitgegenständliche Klausel mangels jeglicher Einzelfall Abwägung dem wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 BGB.

Aus der Unwirksamkeit der Klausel folge nicht, so der BGH, dass jedermann ohne Rücksicht auf Vermieter und Nachbarn Hunde oder Katzen halten könne.

Vielmehr hänge die (Un-)Zulässigkeit von einer umfassenden Abwägung der Umstände des Einzelfalls ab.

Fazit: Die Haltung von Haustieren in der Wohnung kann nicht wirksam von vornherein generell ausgeschlossen werden. Vielmehr hängt die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von den Umständen des Einzelfalls ab. Kriterien könnten hier z. B. sein: Anzahl der Tiere, Tierart: Soll es ein Hund oder eine Katze sein oder deren mehrere, handelt es sich um einen Graupapagei oder um ein Terrarium mit Schlangen oder um eines mit Vogelspinnen? Soll ein Frettchen Haustier werden?

Den Parteien eines Mietvertrages ist daher anzuraten: Will der Mieter Haustiere in seine Wohnung aufnehmen, sollte er vorher beim Vermieter im Vorwege schriftlich um dessen Erlaubnis nachzufragen anstatt ihn vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Der Vermieter sollte seinerseits überprüfen, ob relevante Gründe gegen die beabsichtigte Tierhaltung in der Wohnung sprechen. Er soll hingegen nicht allein auf das möglicherweise im Vertrag enthaltene Tierhaltungsverbot verweisen.