

Der BGH zur Tierhaltung in Mietwohnung

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 14.11.2007 â€“ VIII ZR 340/06 - über die Tierhaltung in einer Mietwohnung zu entscheiden.

Der Kläger ist Bewohner einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten. Nach § 8 Nr. 4 des Mietvertrages bedarf â€žjede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, â€| der Zustimmung des Vermietersâ€œ. Der Kläger bat die Beklagte um Zustimmung zur Haltung von zwei Katzen der Rasse Britisch Kurzhaar. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung. Mit der Klage hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Abgabe der Zustimmungserklärung begehrt. Das Amtsgericht Krefeld, Urteil vom 23.05.2006, 10 C 52/06, hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht Krefeld, Urteil vom 8.11.2006, 2 S 46/06, hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision des Klägers hatte Erfolg.

Der BGH hat nun entschieden, dass die zitierte Klausel in § 8 Nr. 4 des Mietvertrages gemäß § 307 Abs. 1 BGB 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 â€“ in Ausnahmefällen kann der Vermieter auf Unterlassung klagen â€“ 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, was unentschieden bleiben konnte, 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 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.

Damit ist die Anschaffung von Hunden oder Katzen nicht automatisch möglich geworden. Vielmehr müssen Mieter, die nun keine wirksame Regelung über die Tierhaltung mehr haben, mit dem Vermieter über die Anschaffung größerer Haustiere verhandeln.

Die Haltung von Hunden oder Katzen ist auch in Zukunft von der Zustimmung des Vermieters abhängig. Dieser muss nun aber eine stichhaltige Begründung liefern.

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.

Frank Richter, Dossenheim
Rechtsanwalt
