

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Hunde- und Katzenhaltung in der Mietwohnung grundsätzlich verboten?!

Der Bundesgerichtshof hat sich in dieser aktuellen Entscheidung mit der Frage befasst, ob die Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt, wirksam ist (BGH, Urteil vom 20.03.2013 - VIII ZR 168/12).

Der Beklagte mietete eine Wohnung der genossenschaftlich organisierten Klägerin. Der entsprechende Mietvertrag enthielt als zusätzliche Vereinbarung die Klausel, wonach das mietende Mitglied verpflichtete, "keine Hunde und Katzen zu halten." Der Beklagte zog daraufhin mit seiner Familie in die Wohnung ein. Mit einzog der Mischlingshund der Familie, der eine Schulterhöhe von etwa 20 cm maß. Die Klägerin forderte daraufhin den Beklagten auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Dieser Aufforderung kam der Beklagte nicht nach, woraufhin die Klägerin den Beklagten auf Entfernung des Tieres aus der Wohnung und auf zukünftige Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung in Anspruch nahm.

Der Klage wurde erstinstanzlich stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil geändert und die Klage abgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte in der Folge keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof sah es vielmehr als erwiesen, dass die entsprechende Klausel den jeweiligen Mieter unangemessen benachteiligt, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet. Zugleich verstoße die Klausel sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB. Aus diesem Grund verstoße sei die mietvertragliche Klausel, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Fazit: Die vorgenannte Entscheidung stellt keinen Freibrief für eine Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung – insbesondere ohne Rücksicht auf andere – dar. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, erfordert im Einzelfall auch weiterhin eine umfassende Interessenabwägung. Diese Interessenabwägung soll dabei alle im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner – insbesondere der Nachbarn – berücksichtigen. Insbesondere macht die besprochene Entscheidung den Einverständnisvorbehalt des Vermieters nicht entbehrlich. Unwirksam ist alleine die mietvertragliche vereinbarte, generelle Ablehnung von Hunde- und Katzenhaltung.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099