

Tierhaltung in Mietwohnungen

Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom 14.11.2007

Tierhaltung in Mietwohnung

Der unter anderem für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte 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 "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 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 hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision des Klägers hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat 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 – 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, was offen bleiben kann, 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 ertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört. Die Beantwortung dieser Frage erfordert bei anderen Haustieren als Kleintieren eine um-fassende 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. Da es im Streitfall an der Feststellung der erforderlichen Tatsachen und der gebotenen umfassenden Interessenabwägung fehlte, hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz rückverwiesen.

Urteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06

AG Krefeld, Urteil vom 23. Mai 2006 – 10 C 52/06 ./.

LG Krefeld, Urteil vom 8. November 2006 – 2 S 46/06

Karlsruhe, den 14. November 2007