



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

MIETRECHT

Tierhaltung in Mietwohnung

- Newsbeitrag vom 17.12.2007 -

In einem formularmäßigen Wohnungsmietvertrag ist die Klausel

"Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters."

unwirksam, da sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (Leitsatz des Verfassers).

(Urteil des BGH v. 14.11.2007 - VIII ZR 340/06)[kurz]

Sachverhalt:

Die Vertragsparteien verband ein formularmäßiger Mietvertrag, in welchem sich die oben genannte Regelung fand. Der Kläger bat den Vermieter um Genehmigung zur Haltung von zwei "reinen Wohnungskatzen" der Rasse Britisch Kurzhaar. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung. Sodann verfolgte der Kläger die begehrte Zustimmungserklärung auf dem Klageweg.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Die zugelassene Revision zum Bundesgerichtshof hatte Erfolg.

Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof gelangte zu der Auffassung, dass die streitgegenständliche Klausel unwirksam ist, denn sie benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Die Beeinträchtigung ergibt sich für den Bundesgerichtshof aus der Tatsache, dass eine Ausnahme vom Erfordernis der Genehmigung nur für Ziervögel und Zierfische, nicht aber für andere Kleintiere, wie Hamster und Schildkröten besteht.

Die Klausel regelt ein so genanntes Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Von diesem Verbot sind lediglich Ziervögel und Zierfische ausgenommen. Nach dem Bundesgerichtshof hat eine derartige Klausel jedoch eine Ausnahme für sämtliche Haustiere zu regeln, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört. Dabei ist zu beachten, dass dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht nur die Haltung von Zierfischen und Ziervögeln, sondern - und dies entspricht ganz herrschender Ansicht - auch die Haltung von anderen



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

Kleintieren, wie etwa Hamster und Schildkröten unterfällt, denn von diesen Kleintieren gehen in der Regel ebenso keine Beeinträchtigungen der Mietsache oder Störungen Dritter aus.

Da die Klausel jedoch nicht dahingehend zu verstehen war, dass neben Zierfischen und Ziervögeln auch andere Kleintiere vom Erlaubnisvorbehalt ausgenommen waren, ist die Klausel unwirksam.

Der Rechtsstreit wurde deshalb an das Landgericht zurückverwiesen. Dort ist nun zu klären, ob die vom Kläger begehrte Haltung von zwei Katzen dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entspricht. Dabei weist der Bundesgerichtshof ausdrücklich darauf hin, dass diese Frage nicht generell beantwortet werden kann. Vielmehr hat das Landgericht eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen und dabei insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen.

Zu welchem Ergebnis das Landgericht hierbei gelangen wird, steht in den Sternen.

Jan Hartmann
Rechtsanwalt

Tierhaltung, Haustiere, Kleintiere, vertragsgemäßer Gebrauch, Zustimmung, Hamster, Zierfische, Ziervogel, Mietvertrag, Formularvertrag, unangemessene Benachteiligung