



Thema heute: Darf der Vermieter das Halten von Katzen und Hunden generell verbieten?



Tiere, die in Mietwohnungen gehalten werden, haben schon des öfteren Probleme und Streitereien mit der Nachbarschaft und mit dem Vermieter ausgelöst. Ganz aktuell zum Thema meldete sich der Bundesgerichtshof mit einem Urteil von grundsätzlicher Bedeutung zu Wort. Mit dem neuen Rechtsspruch ist die Klausel, die Haustiere in Mietwohnungen verbietet, unwirksam geworden. Das bedeutet, es wird in Zukunft für Vermieter schwierig, ihren Mietern die Haltung von Katzen und Hunden zu verbieten.

Es ist im Detail betrachtet ein kluger Urteilsspruch, weil er in seiner Begründung voraussetzt, dass Nachbarn Rücksicht aufeinander nehmen sollten – unabhängig ob sie nun ein Haustier haben oder nicht. Während der Verhandlung stellte sich das Gericht die Frage, ob Hund und Katze fester Bestandteil von menschlichen Gemeinschaften sind. Immerhin leben Menschen mit ihrem besten Freund so in etwa seit 15.000 Jahren zusammen. Hauskatzen wurden seit ungefähr 10.000 Jahren nachgewiesen. Der BGH war in seiner Meinungsbildung jedoch viel aktueller und wollte wissen ob in unserer heutigen Zeit die Beziehungen von Katze und Hund eigentlich noch Bestand haben.

Seit sich der Mensch Haustiere hält, existieren gegensätzliche Auffassungen zwischen Tierfreunden und Tiergegnern, die rein zwangsläufig immer wieder zu Konflikten führen. Es waren die Tierfreunde, die zuletzt benachteiligt wurden und häufig ihre gerichtlichen Auseinandersetzungen mit andersdenkenden Nachbarn oder sturen Vermietern verloren.



Thema heute: Darf der Vermieter das Halten von Katzen und Hunden generell verbieten?

Durch das aktuelle Urteil wurde diese Benachteiligung ein für allemal aufgehoben: Es ist ab sofort nicht mehr zulässig, Mietern generell das Halten von Katzen oder Hunden zu verbieten.



Auslöser für diesen richtungsweisenden Urteilsspruch war die Klage einer Wohnungsbaugenossenschaft gegen eine ihrer Mietparteien, eine Familie mit einem neunjährigem Sohn, der unter psychischen Störungen leidet. Auf ärztliches Anraten wurde für den Jungen ein kleiner, freundlicher Hund der Rasse Malteser angeschafft. Diese Tiere sind bekannt für ihren friedlichen Charakter und sie erreichen gerade mal 20 cm Schulterhöhe.

Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten

Allerdings enthält der Mietvertrag eine zusätzliche Vereinbarung, eine Bestimmung, die in allen Mietverträgen der Genossenschaft zu finden ist mit dem prekären Wortlaut:

"Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten."

Dieser Passus war auch der Familie bekannt, als sie in die Wohnung einzogen – mit Hund. Es gab in der Folgezeit keinerlei Klagen von Seiten der Nachbarschaft über den Hund und es wurden auch keine Störungen bekannt, die durch das Fellknäuel verursacht wurden. Trotzdem beharrte man auf Vertragserfüllung: Die Eigentümer der Wohnung forderten die Familie in einem Schreiben auf, den Malteser abzuschaffen – in einem Zeitraum von vier Wochen.

Als Antwort wurde die Familie aktiv und startete eine breite Unterschriftenaktion, mit der alle Mietparteien im Haus bestätigten, dass sie keine Einwände gegen die Haltung des Hundes hätten. Um Ihre Position durchzusetzen, ging daraufhin die Wohnungsbaugenossenschaft per Gericht gegen die Familie vor.

Es kam zu zwei Verhandlungen: Das Amtsgericht entschied für den Vermieter, die Familie konterte und ging ihrerseits in die Berufung, und erhielt Recht. Jetzt konnte nur noch das oberste deutsche Zivilgericht den Streit entscheiden.



Thema heute: Darf der Vermieter das Halten von Katzen und Hunden generell verbieten?

Schon das Berufungsgericht hatte festgestellt, dass der Passus über Tierhaltung in § 16 Satz 1 des Mietvertrages nicht zur Geltung kommen kann, weil diese Regelung die Familie unangemessen benachteiligen würde. Generelle Hunde- und Katzenhaltung kann nicht pauschal verboten werden, da ein solches Verbot gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) verstößt.



Genau betrachtet, enthält der § 16 das generelle Verbot Katzen und Hunde in der Wohnung zu halten – ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen.

Diese Klausel schützt jedoch einzig und alleine die Interessen des Vermieters: Durch diesen Mietvertrag erhält er einen Freibrief, der es ihm ermöglicht „tierfreie Wohnungen“ anzupreisen – gegen alle Interessen von potentiellen, wohnungssuchenden Mietern mit Haustieren. Die Klausel provoziert eine echte, unangemessene Benachteiligung und ist deshalb unwirksam.

Die Rechte des Einzelnen müssen gewahrt werden

Die Gesetzgebung in der Bundesrepublik ist im Prinzip so ausgelegt, dass die Belange des Einzelnen stets zu berücksichtigen sind. Ein generelles Verbot von Tierhaltung – selbst in besonderen Härtefällen (etwa bei einem dringend benötigten Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund) ist nicht zulässig.

Es kommt noch hinzu, dass von Vermieterseite eigentlich kein Interesse an einem solchen Verbot zu erkennen ist, weil – wie in unserem Fall – die Mietsache nicht beeinträchtigt wird, Störungen nicht vorhanden sind und auch keinerlei Beschwerden aus der Nachbarschaft vorliegen.

Damit ist das generelle Verbot unwirksam geworden, was aber nicht bedeutet, "dass der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann", stellte der 8. Zivilsenat des BGH klar. Es müsse



Thema heute: Darf der Vermieter das Halten von Katzen und Hunden generell verbieten?

vielmehr eine "umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen".



Tierfreunde werden sich über die Entscheidung freuen, mit der der Bundesgerichtshof Vermieter gesetzlich verpflichtet, "dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren". Denn zu einem "vertragsgemäßen Gebrauch" der Wohnung gehört durchaus auch die Haltung von Tieren. Ausnahmen treten nur dann auf, wenn in dem jeweiligen Einzelfall Interessen des Vermieters oder der Nachbarn entgegenstehen.

Wir finden es gut und richtig, dass den willkürlichen Pauschalverboten ein Riegel vorgeschoben wurde und dass der BGH Vermieter zwingt, sich – wenn erforderlich – mit den Wünschen und Belangen einzelner Mieter zu beschäftigen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! Wir wünschen Ihnen ein friedliches und verständnisvolles Zusammenleben mit Ihren Haustieren und Ihren Nachbarn.

Ihre Kanzlei Schweizer & Burkert

