

VIII ZR 168/12 - BGH stärkt Mieter bei Hunde- und Katzenhaltung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob eine Formalklausel in einem Wohnraummietvertrag wirksam ist, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt.

Der Beklagte mietete eine [Wohnung](#) der Klägerin in Gelsenkirchen. Die Klägerin ist eine Genossenschaft, der auch der Beklagte angehört. Im Mietvertrag war - wie bei der Klägerin üblich - als "zusätzliche Vereinbarung" enthalten, dass das Mitglied verpflichtet sei, "keine Hunde und Katzen zu halten."

Der Beklagte zog mit seiner Familie und einem Mischlingshund mit einer Schulterhöhe von etwa 20 cm in die [Wohnung](#) ein. Die Klägerin forderte den Beklagten auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Der Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach. Hierauf hat die Klägerin den Beklagten auf Entfernung des Hundes aus der [Wohnung](#) und auf Unterlassung der Hundehaltung in der [Wohnung](#) in Anspruch genommen. Das [Amtsgericht](#) hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil geändert und die Klage abgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Allgemeine Geschäftsbedingung des [Vermieters](#), welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, gemäß § [307 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB](#) unwirksam ist. Sie benachteiligt den [Mieter](#) unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet. Zugleich verstößt sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des [Vermieters](#) in § [535 Abs. 1 BGB](#). Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall. Eine generelle Verbotsklausel würde - in Widerspruch dazu - eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen eine solche Abwägung eindeutig zugunsten des Mieters ausfiele.

Die Unwirksamkeit der [Klausel](#) führt nicht dazu, dass der [Mieter](#) Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann. Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § [535 Abs. 1 BGB](#) gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret [betroffenen](#) Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss. Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht eine Zustimmungspflicht der Klägerin zur Hundehaltung rechtsfehlerfrei bejaht.

BGH-Urteil vom 20. März 2013 - [VIII ZR 168/12](#); PM 47/13

AG Gelsenkirchen-Buer - Urteil vom 16. November 2011 – 28 C 374/11

LG Essen - Urteil vom 15. Mai 2012 – 15 S 341/11