

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 541 BGB

- 1. Die Haltung von mehr als einem Hund in einer Mietwohnung entspricht in der Regel nicht mehr vertragsgemäßen Gebrauch.**
- 2. Handelt es sich um eine 2,5 Zimmerwohnung, gilt dies unabhängig davon, dass eventuell noch nicht miteingerechnete Nutzflächen vorhanden sind.**

AG München, Urteil vom 12.05.2014; Az.: 424 C 28654/13

Tenor:

1. Die Beklagten werden verurteilt, die Haltung von mehr als einem Hund in der von ihnen bewohnten Wohnung zu unterlassen.
2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, es zu unterlassen, Besucher des Klägers mit Schimpfworten, insbesondere mit "Halts Maul du blöde Kuh" zu bezeichnen.
3. Die Beklagte zu 1) wird weiter verurteilt, es zu unterlassen, Decken aus dem Fenster der Wohnung auszuschütteln, wenn sich andere Personen unterhalb des Fensters befinden.
4. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung aus den Ziffern 1.-3. durch Sicherheitsleistung i. H. v. EUR 3.000,00, im Übrigen durch Sicherheitsleistung i. H. v. 11/10 des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe bzw. i. H. v. 11/10 des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

6. Der Streitwert wird festgesetzt auf EUR 4.000,00.

Tatbestand:

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über eine Wohnung.

Die Beklagten halten in ihrer Wohnung fünf Hunde. Der Kläger forderte sie mit Schreiben vom 26.07.2013 auf, die Hundehaltung einzustellen.

Der Kläger trägt vor, die Hundehaltung sei nicht zulässig. Sie sei auch nicht außerhalb des Mietvertrages zugestanden oder vereinbart worden. Die Beklagte zu 1) habe eine Decke aus ihrem Fenster ausgeschüttelt, als eine Besucherin sich im Hof unterhalb des Fensters befunden habe. Dabei seien Abfallgegenstände wie Hundeknochen, Zahnstocher und Slip Einlagen in den Hof und auf die Zeugin Z gefallen. Darauf angesprochen habe die Beklagte zu 1) die Zeugin beschimpft mit "Halts Maul du blöde Kuh!".

Zuletzt hat der Kläger beantragt:

1. Die Beklagten werden verurteilt, die Haltung von fünf Hunden in der Wohnung zu unterlassen.
2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, es zu unterlassen, Besucher des Klägers mit Schimpfworten, insbesondere mit "Halts Maul du blöde Kuh" zu bezeichnen.
3. Die Beklagte zu 1) wird weiter verurteilt, es zu unterlassen, Decken aus dem Fenster ihrer Wohnung auszuschütteln und insbesondere im Rahmen des Ausschüttelns Gegenstände auf die Besucher des Hauses zu werfen.

Die Beklagten haben zuletzt beantragt:

Klageabweisung.

Die Beklagten tragen vor, sie hätten den Kläger über die beabsichtigte Hundehaltung vor Vertragsschluss informiert. Dieser sei damit einverstanden gewesen. Es liege nunmehr an seiner Frau, dass man so gegen sie vorgehe. Zu den von dem Kläger geschilderten Auseinandersetzungen mit der Zeugin Z sei es nicht gekommen. Vielmehr habe die Zeugin Z die Beklagte zu 1) angegriffen.

Es wurde Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen Z in der öffentlichen Sitzung vom 07.04.2014.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie die Protokolle der öffentlichen Sitzungen vom 19.02.2014 (Blatt 29 d. A.), vom 24.03.2014 (Blatt 34 d. A.) und vom 07.04.2014 (Bl. 45 d.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Der Kläger kann von den Beklagten gem. § 541 BGB verlangen, dass die Beklagten nicht mehr als einen Hund in der Wohnung halten. Die Beweisaufnahme hat zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass mündlich die Haltung eines Hundes zugestanden war. Im schriftlichen Mietvertrag sind die Formularfelder insoweit

offen gelassen. Der Zeuge Y konnte aber angeben, dass der Kläger schon, als eine Ausnahme unter den ihm bekannten Vermietern, mit der Haltung eines Hundes einverstanden war. Der Zeuge konnte aber ausschließen, dass man über das Halten von mehr als einem Hund oder gar drei oder fünf Hunden gesprochen hätte. Die Beklagten sind damit mit ihrem Sachvortrag beweisfällig geblieben. Sie konnten nicht beweisen, dass sie bei Vertragsschluss mit dem Kläger vereinbart hätte, auch die Haltung von mehreren Hunden sei zulässig.

Die Haltung von mehr als einem Hund entspricht in der Regel nicht mehr vertragsgemäßen Gebrauch. Es handelt sich hier um eine 2,5 Zimmerwohnung. Das gilt unabhängig davon, dass eventuell noch nicht miteingerechnete Nutzflächen vorhanden sind. Nach einer Abmahnung kann der Kläger als Vermieter nach § 541 BGB Unterlassung des vertragswidrigen Verhaltens verlangen.

Der Kläger hat weiterhin einen Anspruch darauf, dass die Beklagte zu 1) es unterlässt, Besucher des Klägers zu belästigen oder gar zu beleidigen. Eine Abmahnung ist in solchen Fällen entbehrlich. Die Beklagte zu 1) mag zwar den vertragsgemäßen Gebrauch noch nicht überschreiten, wenn sie Decken aus dem Fenster ausschüttelt. Dies gilt aber nur, wenn sie gleichzeitig dabei sicher stellt, dass keine Gegenstände sich in der Decke befinden, die dann herunterfallen und den Raum unterhalb des Fensters verschmutzen und natürlich darüber hinaus, wenn sie sicherstellt, dass keine Personen sich unterhalb des Fensters befinden.

Im Übrigen begeht die Beklagte zu 1) nicht nur eine Beleidigung gegenüber der Besucherin des Klägers oder seiner Frau, wenn sie diese mit "Halts Maul du blöde Kuh!" anredet. Dies stellt darüber hinaus auch ein vereinbarungswidriges Verhalten dar, da die Klägerin dadurch erheblich und schuldhaft den Hausfrieden stört.

Die Beweisaufnahme hat den Vortrag des Klägers zur Überzeugung des Gerichts erbracht. Die Zeugin Z war glaubwürdig und konnte die Angaben des Klägers bestätigen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht geschätzt, § 3 ZPO.