

# Landgericht München I

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 550, 553 BGB

- 1. Ob die Katzenhaltung eine die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses begründende erhebliche Vertragsverletzung des Mieters ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles.**
- 2. Nach herrschender Meinung kann die Haltung von Kleintieren, zu denen wohl auch Katzen zu rechnen sind, nicht vertraglich untersagt werden kann, insbesondere nicht in Formularverträgen.**

LG München I, Urteil vom 27.01.1999, Az.: 14 S 13615/98

#### **Gründe:**

Die zulässige Berufung ist nicht begründet.

Die behauptete unerlaubte Katzenhaltung - Gegenstand der fristlosen Kündigungen v. 7. 10. 1997 und 19. 5. 1998 - ergibt auch unter Berücksichtigung des Vorbringens des Klägers in der Berufungsinstanz kein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 553 BGB, da eine etwaige Pflichtverletzung der Beklagten unter Berücksichtigung aller Umstände nicht erheblich ist.

Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob der Kläger als damaliger Vertreter des Voreigentümers die Beklagten ausdrücklich auf das Tierhaltungsverbot hingewiesen hat. Den Beklagten kann - die Behauptung des Klägers als richtig unterstellt - gleichwohl nicht als erheblicher Pflichtverstoß angelastet werden, eine Katze trotz Abmahnungen seitens des Klägers zu behalten. Hierbei ist zu Gunsten der Beklagten zu berücksichtigen, daß nach herrschender Meinung die Haltung von Kleintieren, zu denen wohl auch Katzen zu rechnen sind, nicht vertraglich untersagt werden kann, insbesondere nicht in Formularverträgen (vgl. hierzu Emmerich/Sonnenschein, Handkommentar, 7. Aufl., § 535 BGB Rn. 31). Den Beklagten mußte sich somit nicht aufdrängen, bei einem Beharren auf der Tierhaltung Rechte des Vermieters zu verletzen. Das Verhalten der Beklagten kann auch deshalb nicht als Affront gegenüber dem Kläger gewertet werden, da - insoweit unstreitig - die Katze bereits 1995 angeschafft worden ist und es zunächst wegen dieser Katze zu keinerlei Problemen mit dem Kläger oder dem Voreigentümer gekommen ist. Dies konnte die Beklagtenseite zur Auffassung verleiten, eine Beseitigung der Katze liege nur im Interesse des jetzigen Klägers, der damals noch nicht der Vermieter war. Ob tatsächlich der Voreigentümer von der Katzenhaltung gewußt hat, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Objektiv konnten die Beklagten jedenfalls den Eindruck gewinnen, der Voreigentümer selbst sei an der Durchsetzung des vertraglichen Tierhaltungsverbotes nicht in dem Maße interessiert wie

der Kläger. Hinzu kommt, daß unstreitig der Kläger selbst einen Hund hält, obwohl nach eigener Sachdarstellung bei Vertragsabschluß das Tierhaltungsverbot allgemein mit einer Tierhaarallergie der Ehefrau des Klägers begründet worden ist, also auch mit einer Hundehaarallergie (vgl. Berufungsbegründungsschriftsatz Seite 4 oben). Auch wenn man unterstellt, daß dieser Hund erst dann angeschafft worden ist, als dieser für "allergienegativ" befunden worden ist, konnten die Beklagten bei objektiver Würdigung mutmaßen, das Tierhaltungsverbot in Verbindung mit der behaupteten Katzenallergie der Ehefrau des Klägers sei ein nur vorgeschobener Abmahnungsgrund. Nachdem zudem die Katze in einer abgeschlossenen Wohneinheit gehalten wird und die Ehefrau des Klägers zufällige "Begegnungen" mit Katzen schlechthin wohl nie vermeiden kann, kann unter Würdigung all dieser Umstände das auch emotional verständliche Beharren auf der Katzenhaltung nicht als die Interessen des Klägers grob mißachtender bewußter Vertragsverstoß gewertet werden.

Zu Recht weist das AG(München) in diesem Zusammenhang

darauf hin, daß zur Durchsetzung eines etwaigen wirksamen vereinbarten Tierhaltungsverbotes des Klägers daher auf das verhältnismäßige Mittel der Unterlassungsklage gemäß § 550 BGB zu verweisen ist.