

Landgericht Mannheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 536, 550 BGB

- 1. Ist in einem Mietvertrag über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vereinbart, dass eine Tierhaltung des Mieters der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf, so bringt der Vermieter damit regelmäßig zum Ausdruck, daß er über die Zulässigkeit einer Tierhaltung nicht generell, sondern im Einzelfall entscheiden wird.**
- 2. Die Versagung der Zustimmung ist daher nur dann möglich, wenn hierfür konkrete Sachgründe vorliegen, die der Vermieter dem Mieter mitteilen muss.**

Landgericht Mannheim, Urteil vom 11.05.1983, Az.: 4 S 202/82

Gründe:

Das AG hat die Ansicht vertreten, daß die Klausel in § 9 des Formular-Mietvertrages, wonach "die Haltung von Haustieren aller Art ... grundsätzlich nur mit schriftlicher Genehmigung des Hauseigentümers erlaubt" ist, dahingehend ausgelegt werden müsse, daß die Erteilung der Erlaubnis im Ermessen des Vermieters schlechthin liege. Die Kammer ist demgegenüber der Ansicht, daß die Versagung der Zustimmung nach den vorliegenden vertraglichen Vereinbarungen nur dann möglich ist, wenn hierfür konkrete Sachgründe vorliegen. Die vom AG vorgenommene Auslegung wird der in diesen Fällen typischen Interessenlage nicht gerecht. Denn die Parteien haben verschiedene Möglichkeiten, die Frage der Tierhaltung entsprechend ihren Vorstellungen zu regeln. Besteht Einigkeit darüber, daß die Tierhaltung nicht gestattet sein soll, so kann dies in einer Verbotsklausel geregelt werden. Sind sich die Parteien umgekehrt darüber einig, daß der Mieter zur Tierhaltung berechtigt ist, so kann auch dies Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung sein. Will sich der Vermieter beim Abschluß des Vertrages noch nicht endgültig festlegen, sondern seine Entscheidung von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere von der Art des Tieres abhängig machen, so kann dieser Interessenlage durch die Vereinbarung einer Zustimmungsklausel von der hier vorliegenden Art Rechnung getragen werden. Durch die Verwendung der Zustimmungsklausel in einem Formularvertrag bringt der Vermieter deshalb regelmäßig zum Ausdruck, daß er über die Zulässigkeit einer Tierhaltung nicht generell, sondern im Einzelfall entscheiden wird. In diesem Sinne darf ein Mieter die genannte Klausel auch verstehen.

Der Mieter darf deshalb auch davon ausgehen, daß der Vermieter seine Zustimmung erteilt, falls nicht gewichtige Gründe im Wege stehen. Aus dem materiellen Inhalt der Klausel folgt auch die Pflicht des Vermieters, seine Gründe für die Verweigerung der Zustimmung offenzulegen. Nur so hat der Mieter Gelegenheit, eventuell bestehende Bedenken auszuräumen.

2. An dieser Auslegung ist die Kammer nicht durch den RE des OLG Hamm v. 13.1.1981 (WM 1981, 53) gehindert. Denn dieser RE gilt nur dann, wenn sich aus dem Gesamtverhalten der Parteien vor, bei und nach Vertragsschluß keine Anhaltspunkte für einen anderweitigen Vertragswillen ergeben (OLG Karlsruhe, Beschl. v. 7.7.1981, WM 1981, 248). Solche Umstände liegen hier aber vor. Denn die Parteien haben in der zum Mietvertrag gehörenden Hausgemeinschaftsordnung weiter vereinbart, daß das Mietverhältnis "auf gegenseitigem Vertrauen für die Gewährleistung eines friedlichen Zusammenlebens" und "auf der Grundlage gegenseitiger Rücksicht" aufgebaut sein soll. Aus dieser Formulierung ergibt sich, daß Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der vertraglichen Rechte und Pflichten des Mieters nicht rigoros entsprechend dem einseitigen Standpunkt einer Partei gelöst werden sollen, sondern daß die entgegengesetzten Interessen der Vertragspartner zunächst im Verhandlungsgespräch erörtert werden müssen und daß ein vernünftiger, sachgerechter Ausgleich gesucht werden soll. Dazu gehört auch, daß ein Vermieter sachlich prüft, welche Gründe einer Tierhaltung entgegenstehen und daß er dem Mieter diese Gründe mitteilt.

3. In dem vorliegenden Fall sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß von dem Hund konkrete Störungen ausgehen werden. In dem Schriftsatz des Klägers wird zwar die Ansicht vertreten, daß die Erfahrung zeige, "daß die Tierhaltung in Mehrfamilienhäusern häufig Anlaß für Querelen unter den Mietern" sei, weil von Hunden immer Belästigungen der unterschiedlichsten Art ausgehen. Einen derartigen Erfahrungssatz kann es nach Ansicht der Kammer schon deshalb nicht geben, weil die Sachverhalte außerordentlich unterschiedlich sind. Ob und in welchem Umfang von dem Tier Beeinträchtigungen ausgehen und ob diese als Belästigung empfunden werden, hängt maßgeblich von der Art des Tieres und seiner Erziehung sowie von der subjektiven Einstellung der Hausbewohner zur Frage der Tierhaltung ab. Dies ist letztlich auch mit einer der Gründe, warum über die Zulässigkeit der Tierhaltung nicht generell, sondern nur im Einzelfall entschieden werden kann.

4. Für die Einholung eines Rechtsentscheids gibt es keinen Anlaß, weil eine diesbezügliche Vorlage unzulässig ist (vgl. OLG Karlsruhe, a.a.O.).