

Amtsgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 541 BGB

- 1. Eine Tierhaltung gehört grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, so dass es keiner Genehmigung des Vermieters bedarf.**
- 2. Die Haltung von Hunden und Katzen fällt unter diese „gesamte Lebensführung des Mieters mit allen ihren Ausgestaltungen und allen ihren Bedürfnissen“. Durch das Halten eines Hundes oder einer Katze können kommunikative und pädagogische sowie medizinische Bedürfnisse erfüllt werden.**
- 3. Die Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens gebietet, dass der Mieter das Tier so hält, dass keine Störungen und Belästigungen auftreten, die nicht mehr als sozial-adäquat hingenommen werden können.**

AG Bremen, Urteil vom 05.05.2006, Az.: 7 C 240/05

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, in der von ihr gemieteten Wohnung W. die Hunde

„Janek“ (60 cm groß, schwarz mit weißem Brustlatz) und

„Pepsi“ (30 cm groß und schwarz)

zu halten.

Die Klage wird im Übrigen abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner 1/5 und die Beklagte 4/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger aber nur gegen Sicherheit in Höhe von Euro 2.750,00.

Die Kläger können die Vollstreckung durch die Beklagte gegen Sicherheit in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf Euro 2.500,00 festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger machen als Vermieter Ansprüche auf Unterlassung der Tierhaltung in einer Mietwohnung geltend.

Die Beklagte hat mit den Klägern am 09.02.2004 einen Mietvertrag über eine 26,23 m² große Wohnung in dem Haus W., ... Bremen abgeschlossen (Bl. 4 ff. d.A.). Der § 12 des Mietvertrages enthält die Regelung, dass der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedarf, wenn er sich Tiere halten will.

Die Beklagte hält 3 Tiere in ihrer Wohnung, nämlich:

1. einen großen Hund namens Janek (60 cm groß, schwarz mit einem weißen Brustlatz),
2. einen kleinen Hund namens Pepsi (30 cm groß, schwarz) und
3. eine Katze namens Basia.

Zunächst hielt die Beklagte in ihrer Wohnung nur den Hund Janek und zwar bereits seit dem Einzug.

Am 13.10.2004 wurde die Beklagte aufgefordert, den Hund abzuschaffen (Bl. 13 d.A.). Zu diesem Zeitpunkt lagen Beschwerden der Mitbewohner P. B., G. T., H. K. und W. M. vor.

Der Verwalter der Wohnanlage, Herr G., verwies in einem weiteren Schreiben vom 23.12.2004 (Bl. 15 d.A.) auf Beschwerden von sieben Hausmitbewohnern über zu lautes Hundegebell und forderte die Beklagte dazu auf, dafür Sorge zu tragen, dass der Hund nicht allein in der Wohnung verbleiben und im Übrigen ruhig bleiben solle.

Die Beklagte war in diesem Zeitraum und zwar bis Ende November 2005 berufstätig. Sie hat in Wechselschicht gearbeitet.

Ab Ende Juni 2005 hält die Beklagte den weiteren Hund Pepsi in der Wohnung, nachdem sie dort bereits seit Oktober 2004 auch die Katze Basia hält.

Unter Hinweis auf weitere Beschwerden von Mitbewohnern forderte der Verwalter G. die Beklagte mit Schreiben vom 01.08.2005 (Bl. 16 d.A.) dazu auf, die zwei Hunde abzuschaffen und auch wiederum dafür zu sorgen, dass die Hunde nicht weiter bellen.

Weitere Abmahnungen bzw. Aufforderungen, die Hunde abzuschaffen, erfolgten in Schreiben vom 24. August 2005 (Bl. 17 d.A.), 15. September 2005 (Bl. 18 d.A.) und vom 20. September 2005 (Bl. 19 d.A.), wobei jeweils auf entsprechende Beschwerden der Mitbewohner abgestellt wurde. Im letztbenannten Schreiben teilte der Verwalter G. der Beklagten auch ausdrücklich mit, dass eine erteilte Genehmigung für die Haltung eines kleinen Hundes widerrufen sei.

Die Kläger behaupten, die Beklagte habe keine Genehmigung zur Tierhaltung in der Wohnung erhalten. Die Hausverwaltung sei lediglich grundsätzlich dazu bereit gewesen, der Beklagten unter Umständen die Haltung eines Tieres zuzugestehen. Diese grundsätzliche Bereitschaft im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zur Tierhaltung sei mit der Auflage verbunden gewesen, dass die Beklagte, bevor sie ein Tier anschaffe, Details der Hausverwaltung angebe. Von diesen Details habe die tatsächliche Genehmigung abgehangen.

Die Beklagte habe beim Mietvertragsabschluss auch nur von einem kleinen Hund gesprochen. Für die Haltung mehrerer Tiere habe die Beklagte nie eine Genehmigung erhalten.

Die Kläger behaupten weiter, es seien gravierende Geräuschbelästigungen zu unmöglichen Zeiten verursacht worden. Die Hunde hätten bereits früh morgens und dann über mehrere Stunden gebellt. Teilweise hätten die Hunde auch abends gebellt. Nach Eintritt der Arbeitslosigkeit der Beklagten habe das Hundegebell zwar nachgelassen, sei aber immer noch zu hören gewesen. Ab dem 09.01.2006 sei es aber wieder zu erheblichen Störungen des Nachtfriedens gekommen. Es habe Hundegebell in den späten Abendstunden und in der Nacht gegeben.

Des Weiteren gingen von den Tieren auch erhebliche Geruchsbelästigungen aus, die andere Mieter beeinträchtigen würden. Die Beklagte würde die Hunde auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon urinieren lassen. Hierdurch würden bei warmem Wetter Geruchsbelästigungen für die in unmittelbarer Nähe liegenden Wohnungen im gleichen Haus auftreten. Seit Oktober 2005 hätten die Hunde ihre „Geschäfte“ auch im Treppenhaus gemacht. Hier seien Verunreinigungen und entsprechende Gerüche festzustellen gewesen.

Außerdem sei die Wohnung der Beklagten zu klein für die Haltung von 3 Tieren. Die Wohnung sei mit 3 Tieren überbelegt.

Die Kläger hatten ursprünglich beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die von ihr in ihrer Wohnung W. Str. ..., ... Bremen, gehaltenen Tiere (2 Hunde, 1 Katze) zu entfernen. Diesen Antrag haben die Kläger mit Schriftsatz vom 30.12.2005 neu gefasst, wobei im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 27. März 2006 (Bl. 87/88 d.A.) die beiden Hunde näher konkretisiert worden sind.

Die Kläger beantragen nunmehr unter weiterer Berücksichtigung der angeführten näheren Konkretisierung,

die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, in der von ihr gemieteten Wohnung W. Str. ... 3 Tiere, nämlich 2 Hunde und 1 Katze, zu halten,

sowie hilfsweise,

die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, in der von ihr gemieteten Wohnung W. Str. ... 1 Hund und 1 Katze zu halten (kleiner schwarzer Hund und Katze).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Verwalter der Wohnanlage, Herr G., habe ihr ausdrücklich die Tierhaltung genehmigt. Dies sei allerdings nicht schriftlich im Mietvertrag festgehalten worden.

Die Beklagte behauptet weiter, von ihren Tieren gingen keine Geräuschbelästigungen aus. Seit Oktober 2005 gebe es überhaupt kein Hundegebell mehr. Die Hunde hätten Halsbänder um, die verhindern würden, dass die Hunde bellen. Zum anderen sei die Beklagte ständig zu Hause, so dass sie sich um die Hunde kümmern könne. Wenn sie ausginge, würde sie die Hunde in aller Regel mitnehmen. Von der Katze würde auch keine Lärmbelästigung ausgehen.

Auch sei die Wohnung der Beklagten groß genug für die Haltung der 3 Tiere. Die Hunde hätten ihren Auslauf nicht in der Wohnung, in dieser hätten sie nur ihre Schlafgelegenheit. Für den Auslauf Sorge die Beklagte, indem sie mehrmals mit den Hunden nach draußen gehe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

Das Gericht hat die Beklagte persönlich angehört und Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen G.r, B., T., K. und M..

Hinsichtlich der Anhörung und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift vom 27. März 2006 (Bl. 87 ff. d.A.).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Kläger haben gegenüber der Beklagten bezüglich der zwei Hunde einen Unterlassungsanspruch gem. § 541 BGB, insoweit ist die Klage begründet.

Hinsichtlich der Katze besteht hingegen kein Unterlassungsanspruch, so dass die Klage insoweit als unbegründet abzuweisen ist.

Die Haltung der Hunde stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache iSd. § 541 BGB dar, wobei nach Ansicht des erkennenden Gerichts die Haltung von Hunden oder Katzen grundsätzlich einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache darstellen können.

So herrscht in Rechtsprechung und Literatur im wesentlichen Einigkeit darüber, dass das Halten von Kleintieren zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört.

Kleine Hunde und Katzen gehören jedoch nicht zu Kleintieren in diesem Sinne (Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 541, Rdnr. 54).

Ob das Halten von Hunden und Katzen einen vertragsgemäßen Gebrauch darstellt ist umstritten.

Nach einer Meinung gehört auch die Haltung dieser Tiere zum vertragsgemäßen Gebrauch. Der Mieter brauche keine Genehmigung zur Tierhaltung vom Vermieter. Der Vermieter habe jedoch einen Unterlassungsanspruch, wenn von dem Tier Störungen oder Belästigungen ausgingen (LG Hildesheim WuM 1989, 9; AG Friedberg/Hessen WuM 1993, 398; AG Dortmund, WuM 1989, 459; AG Köln MDR 1997, 344).

Nach der Gegenmeinung gehört die Haltung größerer Tiere nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch (Schopp ZMR 1994, 451). Dies habe zur Folge, dass der Mieter vertragswidrig handle, wenn er ohne Erlaubnis des Vermieters ein Tier in die Wohnung aufnehme. Umgekehrt sei die Tierhaltung aber vertragsgemäß, wenn der Vermieter die Erlaubnis ausdrücklich oder stillschweigend erteilt habe.

Eine vermittelnde Ansicht geht ebenfalls davon aus, dass das Halten von Hunden und Katzen wegen der Vielzahl der unterschiedlichen Interessenlagen nicht ohne weiteres als vertragsgemäß angesehen werden könne (Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 541, Rdnr. 57; LG Mannheim ZMR 1992, 545; AG Bayreuth, ZMR 2000, 765). Allerdings sei die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung Einzelfall bezogen auf Grund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden. Hierbei werde es insbesondere auf die Art und die Zahl der Tiere, auf die Größe der Wohnung und andere Umstände ankommen. Nach dieser Rechtsansicht hänge die Tierhaltung zwar von einer Erlaubnis des Vermieters ab. Der Mieter habe allerdings einen Rechtsanspruch auf Erteilung der

Erlaubnis, wenn seine Interessen an der Tierhaltung gewichtiger seien als die Interessen des Vermieters an der Versagung.

Nach Ansicht des erkennenden Gerichts gehört das Halten von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung im Sinne der eingangs dargestellten Ansicht zum vertragsgemäßen Wohngebrauch.

Das Wohnen umfasst begrifflich alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existentiellen Lebensmittelpunkt gehört, also die gesamte Lebensführung des Mieters mit allen ihren Ausgestaltungen und allen ihren Bedürfnissen (so BayObLG WuM 1981, 80). Die Haltung von Hunden und Katzen fällt unter diese „gesamte Lebensführung des Mieters mit allen ihren Ausgestaltungen und allen ihren Bedürfnissen“. Durch das Halten eines Hundes oder einer Katze können kommunikative und pädagogische sowie medizinische Bedürfnisse erfüllt werden (vgl. AG Friedberg/Hessen WuM 1993, 398, 399).

Da das Halten von Hunden und Katzen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung zählt, bedarf es keiner Genehmigung des Vermieters zur Tierhaltung.

Daher kann es für den vorliegenden Fall auch dahingestellt bleiben, ob die Beklagte vom Vermieter bzw. dem Verwalter eine Genehmigung erteilt bekommen hat oder nicht.

Auf den formularvertraglichen Erlaubnisvorbehalt (§ 12 des Mietvertrages) können die Kläger nicht abstellen, da dieser aufgrund seiner zu weit gehenden Fassung (... Tiere (Hunde, Katzen etc.)), die ein uneingeschränktes Genehmigungserfordernis suggeriert, in Gänze unwirksam ist (vgl. nur: Hülsmann, NZM 2004, S. 841 (842 mwN); vgl. auch Schmidt-Futterer/Blank, 8.A., RdNr. 65, 68 (Fn. 211), zu § 541 BGB; hierzu grundsätzlich: Bundesgerichtshof, WuM 1993, 109).

Im vorliegenden Fall ist die Haltung der beiden Hunde durch die Beklagte in der streitgegenständlichen Wohnung aber nicht mehr vom vertragsgemäßen Mietgebrauch umfasst.

Die Befugnis des Mieters, einen Hund oder eine Katze zu halten, hat ihre Schranken in der Obhutspflicht und der Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens. Die Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens gebietet, dass der Mieter das Tier so hält, dass keine Störungen und Belästigungen auftreten, die nicht mehr als sozial-adäquat hingenommen werden können (so AG Dortmund, WuM 1989, 495, 496).

Aufgrund der Beweisaufnahme steht zur vollen Überzeugung des Gerichts fest, dass durch die Haltung der beiden Hunde „Pepsi“ und „Janek“ Störungen vielfach und dauerhaft aufgetreten sind, die auch bei toleranter Betrachtung das sozial-adäquate noch hinnehmbare Maß bei weitem übersteigen.

Danach ist ein „Hausfrieden“ nicht mehr gewahrt worden. Die Hunde der Beklagten haben die Mitbewohner vielmehr durch lautes Gebell erheblich gestört. Es handelte sich dabei nicht um vereinzelt Bellen, sondern um das Gebell zweier Hunde, das stundenlang andauerte. Solches Hundegebell hat es sowohl im Jahr 2005 als auch im Jahr 2006 gegeben und damit auch in einem Zeitraum, in welchem die Beklagte nicht mehr berufstätig war und in welchem es nach der Darstellung der Beklagten zu überhaupt keinem Hundegebell mehr gekommen sei.

Aufgrund der Beweisaufnahme ist das genaue Gegenteil feststellbar.

Die Hunde haben auch nachts laut und lang anhaltend gebellt, so dass Mitmieter davon wach geworden sind und sich dadurch gestört fühlten.

So gab der Zeuge K. u.a. an, dass er sich gerade durch das Gebell in der Nachtzeit gestört gefühlt habe. Dies habe er zwischen 02.00 Uhr und 03.00 Uhr nachts oder auch nach 23.00 Uhr abends wahrgenommen. Hierdurch sei er geweckt worden, auch habe er nicht mehr einschlafen können. Hierbei habe er auch durchaus vernehmen können, dass es sich ursprünglich nur um einen und dann um einen weiteren Hunde gehandelt habe. Auch in den Monaten nach November 2005 habe es diese Lärmbelästigungen gegeben. Insoweit kann auch auf die weiteren Angaben des Zeugen im Sitzungsprotokoll Bezug genommen werden. Danach gab es nachts durchgehendes Hundgebell von 22.00 Uhr bis 01.20 Uhr morgens und auch an einigen Tagen durchgehendes Hundgebell von ca. 45 Minuten bis 75 Minuten. Das Bellen der Hunde sei auch so durchdringend, dass er sich diesem nicht habe entziehen können.

Der Zeuge G., der sich als Verwalter des Hauses nicht durchgängig in diesem aufhält, konnte nur Angaben zu Hundgebell anlässlich eines Besuches im August/September 2005 machen.

Dagegen hat der Mitbewohner M. das von ihm als Belästigung empfundene Hundgebell sehr plastisch mit den Worten umschrieben: „Den Krach würde ein Toter hören“. Hierbei gab er an, dass es gerade im Sommer 2005 sehr schlimm gewesen sei und die Hunde, nachdem er gegen 17.00 Uhr von der Arbeit gekommen sei, bis gegen 22.30 Uhr und manchmal auch bis 23.30 Uhr ununterbrochen gebellt hätten. Dies sei inzwischen aber nicht mehr so schlimm, jetzt würden die Hunde nur noch gelegentlich nach 22.00 Uhr oder 23.00 Uhr bellen.

Auch der Zeuge B. bestätigte das anhaltende Bellen der Hunde im Sommer 2005. Danach hätten die Hunde von morgens bis in den Nachmittag hinein gebellt und zwar während der Abwesenheiten der Beklagten. In der Folgezeit sei es dann ruhiger geworden, wobei aber auch dann die Hunde morgens gegen 08.00 Uhr bis 09.00 Uhr gebellt hätten. Dies habe er als störend empfunden, da er nachts arbeite und sich gegen 05.00 Uhr ins Bett lege. Ab Januar 2006 habe sich die Situation aber wieder geändert. Seit Januar 2006 sei regelmäßig deutlich Hundgebell zu verschiedenen Zeitpunkten und hierbei über Zeiträume von 5 - 10 Minuten bis über 4 Stunden zu vernehmen, wobei innerhalb dieser Zeiträume die Hunde immer wieder 1 - 5 Minuten lang bellten, wobei in den Monaten Januar - März die Belästigungen wohl insgesamt nur noch viermal im Zeitraum nach 22.00 Uhr gelegen hätten. Das Hundgebell als solches habe er aber immer sehr deutlich wahrgenommen. Er habe sich hierdurch gestört gefühlt und er habe auch nicht sofort wieder einschlafen können.

Der Zeuge T., dessen Wohnung sich nicht direkt neben und auch nicht direkt über der Wohnung der Beklagten befindet, sondern um eine Wohnung versetzt im darüber liegenden Stockwerk, bekundete im wesentlichen, dass er sich auch im Sommer 2005 erheblich gestört gefühlt habe. In der Folgezeit sei dies dann weniger geworden, so dass er sich nicht mehr gestört gefühlt habe. Die Hunde hätten nur mal „kurz gekläfft“, was aber „in Ordnung“ gehe. Dies habe sich dann aber ab Januar 2006 wieder grundlegend geändert. Hier gibt er dann für einzelne Tage durchgehendes Hundgebell „im Duett“ über den Zeitraum von 1 Stunde bis 3 Stunden an, wobei sich einzelne Zeiträume auch auf den Zeitraum nach 22.00 Uhr erstrecken. In den Folgemonaten sei es dann aber wieder ruhiger geworden, wobei er durchgehendes Hundgebell von einer halben Stunde nicht für erwähnenswert halte.

Die benannten Zeugen, bei denen auch durchaus ein Eigeninteresse am Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits unterstellt werden kann, haben durchweg einen glaubwürdigen Eindruck vermittelt. Diese haben im Ergebnis auch glaubhaft eine Beeinträchtigung durch die beiden Hunde dargestellt, die keineswegs mehr hinnehmbar ist.

Der Umstand, dass sich die Zeugenaussagen hinsichtlich einzelner Zeitpunkte bzw. Zeiträume nicht decken, stellt deren Grundaussage über die jeweils subjektiv empfundene deutliche Beeinträchtigung, der sich diese auch nicht entziehen konnten, nicht in Frage. Die Zeugen haben unterschiedliche Lebensrhythmen, deren Wohnungen liegen jeweils anders zu der der Beklagten. Die Zeugen haben auch unterschiedliche Charaktere, was sich auch in einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung der objektiven Beeinträchtigungen niederschlagen mag. Das Gericht hätte es im Übrigen hingegen eher als „bedenklich“ empfunden, wenn die Zeugen identische Aussagen gemacht hätten. Hier hätte der Schluss nahe gelegen, dass eine Absprache erfolgt wäre. Für eine dahingehende Annahme gibt es im vorliegenden Fall aufgrund der Beweisaufnahme keinen Anhaltspunkt.

Das seitens der Zeugen bekundete Hundegebell ist nicht mehr sozial-adäquat, da es nicht nur gelegentlich sondern stundenlang stattfindet und sich auch in verhältnismäßig kurzen Zeiträumen wiederholt und dies auch zu den allgemeinen Ruhezeiten (vgl. Stornel, Mietrecht, 3. Auflage, Rdnr. 167).

Im Ergebnis kommt es daher auch nicht mehr darauf an, dass aufgrund der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts ferner feststeht, dass es die Beklagte zugelassen hat, dass die Hunde „ihr Geschäft“ auf dem Balkon verrichtet haben, was nicht nur zu erheblichen Geruchsbelästigungen geführt hat, sondern auch aus hygienischen Gründen nicht hinnehmbar ist.

Das Gericht nimmt insoweit nur auf die Aussagen der Zeugen Mi. und B. Bezug.

Ob die Hunde auch im Treppenhaus uriniert haben, konnte das Gericht nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen. Aufgrund der vom Zeugen B. bekundeten Tatsachen mag dieses für diesen zwar „klar“ gewesen sein, dass einer der Hunde der Beklagten dort uriniert habe. Das Gericht vermag diesen Schluss nicht zu ziehen.

Das Halten der Katze ist jedoch vom vertragsgemäßen Mietgebrauch mitumfasst.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme kann eine Störung durch diese nicht festgestellt werden.

Die Beklagte ist wiederholt abgemahnt worden.

In den Abmahnungen des Herrn G. ist die Beklagte darauf hingewiesen worden, dass das Bellen der Hunde und der durch die Hunde verursachte Gestank missbilligt wird. Sie hatte Gelegenheit zur Abhilfe erhalten.

Der dargestellt vertragswidrige Gebrauch der Mietsache wurde gleichwohl fortgesetzt, so dass die Kläger auf Unterlassung klagen konnten.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.