

# Amtsgericht Wiesbaden

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 535, 541 BGB

- 1. Die Haltung von Haustieren ist nicht allein deshalb unzulässig, weil die aufgrund der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vermieterin erforderliche Erlaubnis nicht erteilt wurde. Über die Zulässigkeit der Tierhaltung ist vielmehr im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden.**
- 2. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe und Zustand der Wohnung, persönliche Verhältnisse und die Interessen der Mitbewohner und Nachbarn.**

AG Wiesbaden, Urteil vom 19.03.2013, Az.: 91 C 3026/12

### **Tenor:**

Der Beklagte wird verurteilt, eine der inzwischen insgesamt 4 von ihm in der im 1. Obergeschoss rechts des Vorderhauses der Liegenschaft A in Wiesbaden gelegenen Wohnung gehaltenen Katzen aus dieser zu entfernen.

Der Beklagte wird weiter bei Vermeidung der gerichtlichen Festsetzung eines Ordnungsgeldes, Ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft, verurteilt, es künftig zu unterlassen, mehr als 3 Katzen in den im Klageantrag zu Ziffer 1) näher bezeichneten Räumen zu halten.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin verlangt als Vermieterin von dem Beklagten die Einschränkung der bisherigen Tierhaltung.

Der Beklagte ist seit 1996 Mieter, die Klägerin Vermieterin einer Wohnung im Anwesen A Wiesbaden. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 03.09.1996, Blatt 5 ff. der Akten, Bezug genommen. In § 13 des Vertrages ist geregelt, dass die Tierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren der Erlaubnis des Vermieters bedarf.

Der inzwischen 43-jährige Beklagte wohnt seit seiner Kindheit in dem Anwesen der Klägerin, zunächst allerdings zusammen mit seiner Großmutter in einer anderen Wohnung. Als er in die streitgegenständliche Wohnung umzog, renovierte er sie vor Einzug umfänglich. Die Wohnung hat 2 Zimmer, Küche und Bad mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Der Beklagte ist gelernter Maler und Lackierer.

Die Klägerin duldet seit mehreren Jahren das Halten einer Katze in den Wohnräumen. Zurzeit der Klageerhebung hielt der Beklagte in der Wohnung 5 Katzen, von denen inzwischen eine gestorben ist.

Der Beklagte wurde mit Schreiben des X- e.V. vom 23.04.2012 aufgefordert, die Anzahl seiner Katzen zu reduzieren. Dem kam er nicht nach.

Die Klägerin behauptet, sie habe erst im Sommer des Jahres 2011 von ihrem Sohn, dem Zeugen B., erfahren, dass der Beklagte 5 Katzen in der Wohnung halte. Dies führe für die Mitmieter im Hause A zu nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen. Im Treppenhaus sei mehrfach die Woche der Geruch nach Tierexkrementen aus der Wohnung des Beklagten wahrzunehmen. Auch von der gemeinsam genutzten Mülltonne gingen Geruchsimmissionen nach Katzenkot und -urin aus, da der Beklagte seine Katzentoiletten in diese Mülltonne entleere. Angesichts der Größe der Wohnung seien die Katzen nicht artgerecht zu halten.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, drei der insgesamt fünf von ihm in der im 1. Obergeschoss rechts des Vorderhauses der Liegenschaft A in Wiesbaden gelegenen Wohnung gehaltenen Katzen abzuschaffen,

den Beklagten weiter bei Vermeidung der gerichtlichen Festsetzung eines Ordnungsgeldes, ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft zu verurteilen, es künftig zu unterlassen, mehr als zwei Katzen in den im Klageantrag zu Ziffer 1) näher bezeichneten Räumen zu halten.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte meint, die Tierhaltungsklausel in § 13 des Mietvertrages sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Er behauptet, im Treppenhaus seien keine unangenehmen Gerüche der Katzen des Beklagten, sondern Gerüche nach Fleisch und Blut aus der von dem Zeugen C. betriebenen Metzgerei wahrzunehmen. Der Geruch von Katzenkot und Katzenurin werde durch das in den Katzentoiletten verwendete Katzenstreu abgebunden. Außerdem werde das Katzenstreu jeweils in verschlossenen Plastiktüten entsorgt und zumeist bei dem Arbeitgeber des Beklagten entsorgt.

Der Klägerin sei bereits seit Jahren bekannt, dass der Beklagte mehrere Katzen halte. Zwei der Katzen seien zwölf Jahre alt und litten an einer chronischen Niereninsuffizienz. Eine dieser Katzen sei – unstreitig – inzwischen gestorben und auch die zweite Katze habe keine hohe Lebenserwartung mehr. Die weiteren Katzen seien 9 ½ Jahre, 8 Jahre und 1 ½ Jahre alt.

Der Beklagte halte die Katzen sauber und hygienisch, reinige mindestens 3-mal täglich die Katzentoiletten, auch mittags in der Mittagspause. Schäden in der Wohnung, z.B. Kratzspuren an den Wänden oder Böden gebe es nicht. Die Besucher des Beklagten sowie die Bewohner des Anwesens D. und E. hätten im Treppenhaus niemals Katzengeruch wahrgenommen.

Aufgrund des Verlangens der Klägerin, seine Katzen „abzuschaffen“ leide der Beklagte unter Unruhezuständen und Schlafstörungen. Die Trennung von den Katzen würde sehr wahrscheinlich eine schwerere psychische Erkrankung auslösen.

Das Gericht hat Beweis aufgrund des Beweisbeschlusses vom 04.12.2012, Blatt 149 ff. der Akten, durch Augenscheinseinnahme und durch Vernehmung der Zeugen B, C, D und E. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 25.02.2013, Blatt 174 f. der Akten, und vom 26.02.2013, Blatt 165 ff. der Akten, Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nur zum Teil begründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Entfernung einer weiteren Katze aus der Mietwohnung gemäß den §§ 541, 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Ein weitergehender Anspruch darauf, dass der Beklagte in der Wohnung nur noch 2 Katzen halten darf, besteht hingegen nicht, da angesichts der konkreten Umstände die Haltung von 3 Katzen noch als zum vertragsgemäßen Gebrauch gehörend anzusehen ist.

Zwar hat die Klägerin der Haltung von mehr als einer Katze nicht, wie dies in § 13 des Vertrages vereinbart, zugestimmt. Nach dem Grundsatzurteil des BGH (NJW 2008, 218) ist jedoch eine Tierhaltungsklausel mit Erlaubnisvorbehalt dann wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie keine Ausnahme für Haustiere vorsieht, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne von § 535 BGB gehört, weil davon in der Regel Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. In diesem Urteil hat der BGH weiter zu der Frage, ob das Halten von Hunden und Katzen in Mietwohnungen zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, sich einer vermittelnden Ansicht angeschlossen, wonach über die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden ist. Hierzu ist eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten vorzunehmen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe und Zustand der Wohnung, persönliche Verhältnisse und die Interessen der Mitbewohner und Nachbarn.

Unter Berücksichtigung der unstrittigen und der als erwiesen anzusehenden Umstände hält das Gericht das Halten von 3 Katzen in der Wohnung des Beklagten nach derzeitigem Stand für zulässig. Sollte es allerdings in der Zukunft zu Verschlechterungen der Situation, insbesondere durch zunehmende Geruchsbelästigungen im Treppenhaus kommen, könnte die Klägerin möglicherweise dann gegen die Tierhaltung vorgehen.

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass das Halten von Katzen vertragsgemäß ist, da Wohnungskatzen keinen störenden Lärm verursachen, bei artgerechter Haltung sehr reinlich sind und Sachbeschädigungen erfahrungsgemäß nicht verursachen (so auch AG Sinzig, NJW-RR 1990, 652). Im Rahmen der Augenscheinseinnahme wurde festgestellt, dass die Wohnung trotz der Katzen ordentlich aussieht und Schäden durch diese nicht feststellbar waren. Die Katzen haben mit der aufgestellten Pyramide und der Tonne sowie dem zusätzlichen Kratzbaum die Möglichkeit, sich an verschiedenen Orten aufzuhalten, zu spielen und zu kratzen. Die zwei vorhandenen Katzentoiletten mit Kratzstreu sorgen grundsätzlich auch für eine ausreichende hygienische „Entleerung“. So wurde in der Wohnung und im Treppenhaus kein katzentypischer Geruch festgestellt.

Allerdings sieht es das Gericht aufgrund der Beweisaufnahme als erwiesen an, dass es zumindest in geringfügigem Umfang in der Vergangenheit durch die Katzen durchaus zu Beeinträchtigungen der Mitmieter kam. So bekundete der Zeuge B., dass er, wenn er

einmal im Jahr bei dem Beklagten war, um die Wasseruhren abzulesen, es dort nach Katzen gestunken habe. Im Treppenhaus habe es allerdings nur manchmal leicht gerochen. Außerdem sieht es das Gericht als erwiesen an, dass die Zeugin D., sich im Sommer 2010 oder 2011 durch Katzengerüche, die durch geöffnete Fenster in ihre Wohnung eindringen, gestört fühlte. Zu dieser Zeit war der Geruch für die Zeugin störend, da sie wegen eines Unfalls viel zu Hause war und es in ihrer Dachgeschosswohnung bei offenen Fenstern intensiv roch. Sie bekundete weiter, dass sie auch danach manchmal den Katzengeruch wahrgenommen habe, wenn es draußen wärmer gewesen sei. Allerdings bekundet sich auch, dass sie eine „sehr gute Nase“ habe und sie wegen des Geruchs in der Folgezeit wegen anderer hochrangiger Dinge nichts unternommen habe. Demgegenüber bekundeten die Zeugen E. und D, die ebenfalls in dem Haus wohnen, dass sie im Treppenhaus keine unangenehmen Gerüche von Katzen wahrgenommen hätten.

Das Gericht hält die Angaben aller Zeugen für glaubhaft. Es ist nachvollziehbar, dass die Zeugin D., als sie häufig nach ihrem Unfall in der Wohnung war, Gerüche eher als störend empfand, als wenn sie tagsüber arbeitete. Die Zeugin zeigte jedenfalls keinen Belastungseifer zu Lasten des Beklagten. Gleiches gilt für den Zeugen E. Bei Würdigung der Aussagen dieser beiden Zeugen ergeben sich jedoch im Normalfall keine übermäßigen Beeinträchtigungen für die Mitmieter. Insoweit ist die Behauptung der Klägerin von regelmäßigen Geruchsbeeinträchtigungen im Treppenhaus und der Mülltonne nicht erwiesen.

Das Gericht hält jedoch in konkretem Fall allenfalls das Halten von 3 Katzen für vertragsgemäß.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung vornehmlich zu Wohnzwecken und nicht zur Tierhaltung vermietet wird. Die Wohnung ist auch mit 57 m<sup>2</sup> nicht sehr groß. Bei einer übermäßigen Tierhaltung, hier von mehr als 3 Katzen, kann der Beklagte offenbar nicht gewährleisten, dass es zumindest in vereinzelt Fällen zu Geruchsbelästigungen der Mitmieter kommt. Dies ergibt sich möglicherweise auch daraus, dass der Beklagte lediglich zwei Katzent Toiletten hat, was für 4 bzw. ursprünglich 5 Katzen bei berufsbedingter Abwesenheit des Beklagten zumindest für mehrere Stunden, nicht optimal sein dürfte.

Der Anspruch der Klägerin ist auch nicht verwirkt. Soweit der Beklagte behauptet, die Klägerin sei bereits seit vielen Jahren darüber informiert, dass der Beklagte mehrere Katzen halte, ist der Vortrag unsubstantiiert und damit unbeachtlich. Selbst wenn die Klägerin nach der Beschwerde der Zeugin D. gegenüber dem Zeugen F., im Sommer 2010 von der Haltung mehrerer Katzen erfahren hätte, wäre der Anspruch mangels von Umständen, auf die der Beklagte hätte vertrauen dürfen, noch nicht verwirkt.

Soweit der Beklagte für die Zumutbarkeit der Entfernung der Katzen anführt, dass er, wenn er sich von mehreren Katzen trennen müsse, wahrscheinlich eine schwere psychische Erkrankung erleide, hält das Gericht dies zum einen bei der Entfernung nur einer Katze nicht für naheliegend, da der Beklagte nach eigenem Vortrag ohnehin mit dem Ableben der ältesten Katze in naher Zukunft rechnen muss. Zum anderen kann sich der Beklagte hierauf nach Auffassung des Gerichts schon deshalb nicht berufen, da er dies hätte vermeiden können, wenn er, wie dies vertraglich vorgesehen war, die Klägerin vor dem Beginn um Genehmigung der Tierhaltung gebeten hätte.

Der Unterlassungsanspruch ist gemäß § 541 BGB begründet. Die Wiederholungsgefahr ergibt sich daraus, dass der Beklagte der vorgerichtlichen Aufforderung zur Unterlassung der übermäßigen Tierhaltung nicht nachkam. Die Gründe der Begrenzung auf 3 Katzen ergeben sich aus obigen Ausführungen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 Satz 1 ZPO.