

# Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 535 BGB

- 1. Eine mietvertragliche Tierhaltungsklausel mit dem Wortlaut „Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.“ ist wirksam. Sie enthält kein generelles Verbot der Tierhaltung, sondern eine zulässige Differenzierung, mittels welcher die Haltung insbesondere von Hunden von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht.**
- 2. Die vermehrte Belastung von Wohnung, Haus und unmittelbarer Umgebung durch die Haltung eines zweiten Hundes kann insbesondere bei einer kleinen Wohnung die Untersagung durch den Vermieter der Genehmigung rechtfertigen.**
- 3. Es ist angemessen, das Ermessen des Vermieters bei der Genehmigung eines zweiten Hundes nur dann für eingeschränkt zu halten, wenn ausnahmsweise gravierende persönliche Gründe auf Seiten des Mieters die Genehmigung unabdingbar machen.**

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 31.10.2019, Az.: 23 C 158/19

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Erteilung einer Genehmigung zur Haltung eines zweiten Hundes.

Die Klägerin ist aufgrund Vertrages vom 10.12.2013 Mieterin und der Beklagte Vermieter einer Wohnung im 2. OG links des Hauses (...), welche aus 2 Zimmern, Bad und Küche, Flur und einem Keller besteht und eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> hat.

In § 11 "Tierhaltung" heißt es im Vertrag: Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Andere Tierhaltung des Mieters,

insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. (Für die Einzelheiten wird auf den Mietvertrag, Bl. 4 ff d.A. verwiesen.)

Mit Zustimmung des Beklagten hält die Klägerin eine zehn Jahre alte Mischlingshündin mit einer Höhe von ca. 50 cm, welche an Pankreatitis leidet. Anfang April 2019 bat die Klägerin den Beklagten, ihr die Haltung eines zweiten Hundes, den sie sich aus dem Tierheim ausgesucht hatte, zu genehmigen. Der Beklagte erteilte die Genehmigung nicht.

Die Klägerin meint, der Beklagte müsse ihr aus Gründen der Gleichbehandlung die Haltung des weiteren Hundes genehmigen, da er selbst und auch eine andere Mietpartei im Haus zwei Hunde hielten. Sie behauptet, wegen der Krankheit ihres Hundes sei mit dem Ableben zu rechnen. Sie wolle einen fließenden Übergang in der Hundehaltung haben.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, ihr die Haltung eines weiteren Mischlingshundes mit ca. 60 cm Widerristhöhe in der von ihr angemieteten Wohnung in (...) zu gestatten.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, er könne lediglich auf fünf der 20 Wohnungen im Haus Einfluss nehmen, da ihm nur diese gehörten. Soweit eine weitere Mieterin, Frau B., zwei Hunde im Hause halte, betreffe das ihn nicht, weil er nicht Eigentümer von deren Wohnung sei. Er meint, überdies gebe es keinen Anspruch auf Gleichbehandlung und behauptet, seine Situation sei mit der der Klägerin schon deswegen nicht vergleichbar, weil er über eine Wohnung mit drei Zimmern und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfüge, in welcher sich zwei Hunde artgerecht halten ließen, während dies in der deutlich kleineren Wohnung der Klägerin nicht der Fall sei. Er meint, die Haltung von mehr als einem Hund stelle keinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache mehr dar. Er behauptet, die Klägerin habe sich in der Vergangenheit wiederholt als nicht geeignet zur ordnungsgemäßen Hundehaltung erwiesen. Sie habe regelmäßig gegen die Anleinplicht verstoßen, ihr Hund belästige Nachbarn und richte Schäden in Hof und Garten an. (für die Einzelheiten wird auf Blatt 26 f d.A. verwiesen).

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig aber nicht begründet.

I.

Der Klägerin steht kein Anspruch auf Erteilung der begehrten Genehmigung nach § 535 BGB in Verbindung mit § 11 des Mietvertrages zu.

1. Die mietvertragliche Tierhaltungsklausel ist wirksam. Sie enthält kein generelles Verbot der Tierhaltung, sondern eine zulässige Differenzierung, mittels welcher die Haltung insbesondere von Hunden von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht (BGH, Urteil vom 20.03.2013 - VIII ZR 168/12).

2. Wird die Tierhaltung nicht generell verboten, sondern behält sich der Vermieter durch eine Formulklausel allgemein die Zustimmung zur Tierhaltung vor (beschränktes Verbot mit Erlaubnisvorbehalt), liegt darin die Zusage, über die Tierhaltung unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden (Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 535 Rn. 563). Der Mieter wird bei Vereinbarung

einer Vorbehaltsklausel regelmäßig davon ausgehen können, dass der Vermieter seiner Abwägungspflicht nachkommen und die Zustimmung nur bei gewichtigen Gründen versagen wird. So kann der Mieter auf das Tier unter gesundheitlich-psychischen und therapeutischen Gründen angewiesen sein. Bei seiner Entscheidung hat der Vermieter u. a. auch zu berücksichtigen, ob er die Tierhaltung anderen Mietern im Hause erlaubt hat, ob er als im gleichen Haus wohnender Vermieter selbst ein Tier hält und ob ein sachlicher Grund für eine Ungleichbehandlung vorliegt (a.a.O. Rn. 104 ff.). Der Vermieter kann die Zustimmung versagen, wenn wegen der Größe der Wohnung und der Anzahl der Bewohner eine artgerechte Haltung des Tieres nicht gewährleistet ist. (a.a.O. Rn. 564). In der Instanzrechtsprechung wird daher überwiegend vertreten, dass die Genehmigung eines (ersten) Hundes gebundenem Ermessen unterliegt, sodass die Haltung eines Hundes nur bei konkreten sachlichen Gründen verweigert werden darf (AG Dortmund WuM 89,95). Die Gegenansicht, wonach der Vermieter schon hierbei ein freies Ermessen habe, welches aus einem Eigentumsrecht resultiere und nur bei Rechtsmissbrauch eingeschränkt sei (LG Berlin, GE 1998, 1401), wird dagegen inzwischen weniger vertreten.

3. Die Genehmigung kann danach hier versagt werden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die Klägerin nicht die Haltung eines ersten, sondern die eines zweiten Hundes begehrt.

a) Nach dem BGH verbietet sich bei der Frage der Genehmigung einer Haustierhaltung jede schematische Lösung. Zu berücksichtigen seien insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters (BGH NJW 2008, 218, beck-online).

b) Die Haltung eines Tieres, insbesondere eines Hundes, stellt einen Faktor der Lebensführung dar, welcher einem elementaren menschlichen Bedürfnis entsprechen kann. Vor diesem Hintergrund erscheint die Rechtsprechung der meisten Instanzgerichte zutreffend, wonach der Vermieter eine derartige Tierhaltung nur im Ausnahmefall und bei Vorliegen gewichtige Gründe untersagen kann. Ist aber das genannte elementare Bedürfnis durch die Haltung eines ersten Hundes gedeckt, können ähnlich schwerwiegende Gründe für einen Anspruch auf Genehmigung des zweiten Hundes nicht angeführt werden. Denn zwar mag das Zusammenleben mit mehreren Hunden für den ein oder anderen Menschen wünschenswert sein, der Unterschied zwischen dem Alleineleben und dem Zusammenleben mit einem Hund ist deutlich größer, als der zwischen der Haltung eines oder zweier Hunde. Sich auf ein anderes Lebewesen einzustellen, für es zu sorgen ihm zu kommunizieren ist ganz etwas anderes, als ohne tierische Gesellschaft zu leben. Dagegen verstärken sich diese Aspekte beim Zusammenleben mit mehreren Tieren zwar, es kommt aber nichts genuin Neues hinzu.

c) Dem Zuwachs an Gesellschaft steht bei der Haltung mehrerer Hunde auf der anderen Seite eine größere Belastung von Wohnung, Haus und Umgebung gegenüber. Auch sehr gut erzogene Hunde sind Lebewesen, die "Emissionen" verschiedener Art verursachen, das geht von Geräuschen über Gerüche bis zur verstärkten Benutzung der Wohnimmobilie. Die Auswirkungen für Wohnung, Haus und Mitmenschen sind bei der Haltung zweier Hunde im Großen und Ganzen doppelt so stark, wie bei der Haltung eines Hundes. Da der persönliche Nutzen wie oben ausgeführt nicht ebenso stark steigt, erscheint es sachgerecht, dem Vermieter eine Genehmigung eines zweiten Hundes einen deutlich größeren Ermessensspielraum einzuräumen. Seine Interessen am Erhalt des Eigentums und des Friedens in der Hausgemeinschaft erhalten hier ein stärkeres Gewicht. Es ist daher angemessen, das Ermessen des Vermieters bei der Genehmigung eines zweiten Hundes nur dann für eingeschränkt zu halten, wenn ausnahmsweise

gravierende persönliche Gründe auf Seiten des Mieters die Genehmigung unabdingbar machen.

c) Solche gravierenden persönlichen Gründe hat die Klägerin nicht vorgebracht. Insbesondere genügt es nicht, dass die von ihr gehaltene Hündin bereits zehn Jahre alt ist und möglicherweise in den nächsten Jahren versterben wird. Das entspricht nämlich dem normalen Gang des Lebens jeglicher Wesen. Es ist nicht üblich und auch schlecht möglich, hierfür in jeder Lage Vorsorge zu treffen. Wer etwa kurzlebige Rassen hält, müsste dann schon wenige Jahre nach der Anschaffung des ersten ein weiteres Tier anschaffen usw. Klägerin konnte die Krankheit ihres Hundes auch nicht so konkret schildern, dass sicherer absehbar wäre, wann diese versterben dürfte.

Auch die Tatsache, dass der Beklagte selbst zwei Hunde hält, reicht nicht aus um sein Ermessen zugunsten der Klägerin einzuschränken. Denn seine Wohnung ist fast doppelt so groß wie die der Klägerin und seine Hunde sind deutlich kleiner. Sowohl was die Möglichkeit artgerechter Haltung betrifft, als auch hinsichtlich der Beanspruchung des Wohnraums und der Mitbewohner gibt es daher keine Vergleichbarkeit.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO.