



Urteil: Genehmigung für Haltung eines zweiten Hundes in einer Mietwohnung

31.08.2021 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 24. Januar 2020 (Az.: 66 S 310/19, Das Grundeigentum 2020/333 f.) zur Frage der Wirksamkeit einer mietvertraglichen Tierhaltungsklausel und der Frage, ob die Haltung eines zweiten Hundes vom Vermieter genehmigt werden muss, entschieden.

Das Landgericht Berlin hat in der Berufungsinstanz das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 31. Oktober 2019 bestätigt.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hatte entschieden, dass dem Hundehalter kein Anspruch auf die Genehmigung zur Haltung eines weiteren Hundes zusteht. Im entschiedenen Fall war im Mietvertrag eine 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.“

Diese Klausel sahen das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg und das Landgericht Berlin als wirksame Tierhaltungsklausel an. Sie enthält kein generelles Verbot der Tierhaltung, sondern eine zulässige Differenzierung, mittels welcher die Haltung insbesondere von Hunden von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht wird.

Nach der hier im Mietvertrag enthaltenen Formularklausel ist eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters vorzunehmen. Dabei sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, zu berücksichtigen. Darüber hinaus Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, ebenso die Anzahl und Art anderer Tiere im Haus sowie die bisherige Handhabung durch den Vermieter und besondere Bedürfnisse des Mieters (BGH-Urteil vom 14. November 2007, Az.: VIII 340/06).

Das Landgericht Berlin sah die durchgeführte Interessenabwägung des Vermieters als ausreichend und richtig an. Aus dem Umstand, dass der Vermieter zuvor die Haltung eines Hundes durch den Mieter gestattet hatte, ergebe sich reflexartig nicht, dass auch ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Haltung eines weiteren Hundes besteht. Ansonsten hätte der Mieter, der von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Haltung eines Hundes erhält, automatisch einen Anspruch auf die Haltung einer unbegrenzten Anzahl von Tieren.

Der Vermieter hatte hier nachvollziehbare Gründe für die Untersagung der Genehmigung der weiteren Hundehaltung vorgetragen. Mit der Haltung mehrerer Hunde sei eine größere Belastung von Wohnung, Haus und unmittelbarer Umgebung verbunden, da aufgrund der Haltung eines weiteren Hundes insbesondere Geräusche durch Bellen, Gerüche sowie eine verstärkte Benutzung der Wohnimmobilie zu erwarten sind. Derartige Belastungen sind bei der Haltung eines zweiten Hundes grundsätzlich in doppeltem Maß zu erwarten wie bei der Haltung eines Hundes. Denn durch den zweiten Hund ist die Gefahr gegeben, dass zukünftig durch das Miteinander-Balgen oder das gegenseitige Sich-Anbellen solche Beeinträchtigungen verstärkt auftreten würden.

Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass die Wohnung lediglich circa 50 qm groß ist.

Es käme durch „drei Bewohner“ zu einer wesentlich höheren Abnutzung, als nur mit einem Hund. Auch der Umstand, dass der derzeit von der Klägerin gehaltene Hund bereits hochbetagt und an Pankreatitis erkrankt war, führte ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Sofern dieser Hund verstirbt, ist es der Mieterin unbenommen, unmittelbar erneut einen Hund bei sich zu halten.

Download:

Beschluss vom 24. Januar 2020 aus juris

Downloads

09-21_genehmigung_zweithund_in_einer_mietwohnung_anlage

58.27 KB

PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-genehmigung-fuer-haltung-eines-zweiten-hundes-einer-mietwohnung>