



Urteil: Voraussetzungen für Widerruf der Erlaubnis für Hundehaltung eines Mieters

31.08.2021 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 9. September 2020 (Az.: 65 S 255/19, juris) entschieden, dass der Widerruf der Erlaubnis des Vermieters zur Hundehaltung unwirksam ist, wenn sich der Mieter nach einer Abmahnung an die Regeln gehalten hat, die ihm im Rahmen der erteilten Genehmigung zur Hundehaltung auferlegt worden sind.

Im entschiedenen Fall ging es um Hundehaltung, die nach dem Mietvertrag der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedurfte. Die beklagten Mieter hatten ordnungsgemäß angefragt und die Vermieter hatten die Zustimmung erteilt. Gemäß der Regelung im Mietvertrag kann eine Zustimmung widerrufen werden, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder Umstände eintreten, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt würde.

Außerdem war im Mietvertrag geregelt, dass die Tierhalter dafür zu sorgen hatten, dass durch die Tiere weder Schmutz noch andere Belästigungen verursacht werden. Hunde mussten innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen sein.

Der Mieter kann, so das Landgericht Berlin, grundsätzlich auf den Fortbestand einer einmal erteilten Erlaubnis zur Hundehaltung vertrauen. Eine formularvertragliche Vereinbarung, wonach eine Erlaubnis jederzeit widerrufen werden darf, verstößt gegen § 307 BGB. Die Erlaubnis darf nur widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, auch ohne dass es eines vertraglichen Widerrufsvorbehaltes bedarf. Ein wichtiger Grund kann insbesondere vorliegen, wenn der Mieter einen als gefährlich geltenden Hund anschafft und der Vermieter hiervon bei der Erteilung der Erlaubnis keine Kenntnis hatte, wenn von dem Tier konkrete nicht ganz unerhebliche Störungen ausgehen oder der Tierhalter sich als verantwortungslos erweist.

Das Landgericht Berlin verweist insoweit auf die BGH-Rechtsprechung aus dem Jahr 2007 (Urteil vom 14. November 2007, Az.: VIII ZR 340/06).

Nach Erteilung der Erlaubnis zur Hundehaltung hatte die Beklagte den Hund auch ohne Leine im Haus/in den Außenanlagen geführt. Ihr wurde deswegen im Dezember 2018 eine Abmahnung erteilt. Die Beklagte wurde darauf hingewiesen, dass der Hund nicht unangeleint geführt werden dürfe. Im August 2019 kam es dann zu Vorfällen, bei denen der Hund nicht angeleint war.

Die Vermieterin hatte dennoch die Abschaffung des Hundes, als Anspruch auf Unterlassung der Hundehaltung klageweise geltend gemacht. Das Amtsgericht Berlin hatte dieser Klage stattgegeben. Hiergegen war die Mieterin in Berufung gegangen. Auf die Berufung hin hat das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts Pankow-Weißensee aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Nach der erst in der zweiten Instanz durchgeführten Beweisaufnahme stellte sich, nach Überzeugung des Landgerichtes Berlin, heraus, dass kein Verstoß gegen die zuvor verlangte Anleinpflcht des Hundes vorgelegen habe. Die von der Vermieterin benannten Zeugen konnten deren Sachverhaltsschilderung nicht bestätigen. Darüber hinaus bewertete das Landgericht Berlin die angegebenen Vorfälle auch weniger schwerwiegend als das Amtsgericht zuvor.

In dem einen Fall resultierte dies daraus, wie die Beweisaufnahme ergeben hatte, dass der Hund der Beklagten und ein weiterer Hund miteinander gespielt hatten, beide Hunde angeleint waren und sich während des Spiels die Leinen verheddert hatten, sodass die

Leine des Hundes der Beklagten kurzfristig gelöst werden musste, um die Leinen voneinander zu trennen. Dieser Umstand reicht nicht aus, um einen Verstoß gegen die Anleinpflcht zu sehen.

Auch bei dem anderen Vorfall, bei dem der Hund kurzzeitig um das Auto der Beklagten herum lief während sie im Auto räumte, ist kein Verstoß gegen die Anleinpflcht zu sehen. Das Landgericht Berlin beurteilte dies als kleinliche Auflage, deren Verstoß nicht für eine weitere Abmahnung bzw. ein Unterlassungsverlangen der Vermieterin ausreichte.

Im Rahmen der Interessenabwägung kam es zum Ergebnis, dass die Beklagte die Anliegen der Vermieter und die weitreichenden Regeln des Wohnquartiers nicht missachtet hatte. Wenn die Hundehalterin im Auto räumt und der Hund währenddessen kurzzeitig um das Auto herum läuft, so liegt darin kein Verstoß gegen das Verbot den Hund „stets an der Leine zu führen“. Es ist kein berechtigtes Interesse, weder des Vermieters noch anderer Mieter oder Eigentümer, ersichtlich, das betroffen sein kann, wenn im Zusammenhang mit der bevorstehenden oder gerade beendeten Pkw-Nutzung ein nicht als gefährlich geltender Hund nicht etwa unkontrolliert über das Gelände läuft, sondern lediglich in der Nähe der Hundehalterin den Pkw umkreist.

Download:

Urteil vom 9. September 2020 aus juris

Downloads

09-21_voraussetzung_widerruf_der_erlaubnis_der_hundehaltung_anlage_juris

55.99 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-voraussetzungen-fuer-widerruf-der-erlaubnis-fuer-hundehaltung-eines-mieters>