

Anspruch des Mieters auf Genehmigung der Hundehaltung

02.08.2019 Fachinformation

Das Amtsgericht München hat mit Urteil vom 3. August 2018 (Az.: 411 C 976/18, ZMR 2019/411 f.) entschieden, dass eine im Mietvertrag vorbehaltene Genehmigung der Hundehaltung vom Vermieter nur aus gewichtigen sachlichen Gründen versagt werden darf.

Im zu entscheidenden Fall baten die Kläger um Zustimmung zur Haltung eines kleinen Parsan Russell Terriers (ca. 30-40 cm Wristhöhe). Die Kläger wohnten in einer 143 Quadratmeter großen Wohnung mit zwei Balkonen. Die Kläger trugen auch vor, dass die anderen Mieter des Anwesens der begehrten Tierhaltung zugestimmt hätten und auch viele Nachbarn in der Vergangenheit selbst Tiere hatten.

Im Mietvertrag war geregelt, dass die Tierhaltung in den Wohnräumen ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet ist, es sei denn es handelt sich lediglich um Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.

Das Gericht hielt den Klageantrag für ausreichend bestimmt. Ein spezieller Hund musste vor Erteilung der Zustimmung nicht benannt werden, sondern der Hundetyp und dessen Größe reichten für einen bestimmten Klageantrag aus. Das Gericht hat entschieden, dass der Anspruch auf Genehmigung des Hundes besteht. Die Klausel im Mietvertrag sei zulässig. Auch der Vorbehalt der Zustimmung. Die Regelung bedeutet jedoch nach Auffassung des Gerichts, dass der Vermieter auch im Einzelfall eine Haltung von Katzen und Hunden nicht generell verbieten darf, sondern nur nach interessengerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermieter und Mietern zu entscheiden ist.

Das Gericht sah im zu entscheidenden Fall keine ausreichenden sachlichen Gründe, die es dem Vermieter erlaubt hätte, die Zustimmung zu der begehrten Hundehaltung zu verweigern. Das Gericht hat ausgeführt, dass die Kläger eine sehr große Wohnung mit mehreren Zimmern bewohnten. Vor der Wohnung in unmittelbarer Nähe sei auch eine größere Grünfläche leicht und schnell zu erreichen gewesen, sodass eine artgerechte Haltung auch möglich wäre. Sofern der Hund artgerecht gehalten und ausreichend Ausgang erhielt und richtig erzogen würde, sei in der Regel auch nicht davon auszugehen, dass er durch verstärktes Jaulen oder Gebell auf sich aufmerksam macht oder großen Schaden an der Wohnung anrichten würde.

Da die Mieterschaft des Anwesens auch nicht ausschließlich aus älteren, besonders ruhebedürftigen Personen besteht, sind auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten, die einer Zustimmung entgegenstehen würden.

Eine Ablehnung darf nicht auf bloße allgemeine Befürchtungen gestützt werden, sondern es müssen ausreichend konkrete Anhaltspunkte für eine zu erwartende, unzumutbare Belästigung vorliegen. Auch die begehrten Hunderassen weisen keine auffallenden Merkmale auf, die für eine besonders schwierige Haltung bzw. auf einen aggressiven Charakter schließen lassen, sodass hier die Zustimmung gegeben werden musste. Die Klage hatte damit Erfolg.

Download (unten): Urteil aus ZMR 2019/411 f.

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/anspruch-des-mieters-auf-genehmigung-der-hundehaltung>