

HALTUNG EINES YORKSHIRE-TERRIERS IN DER MIETWOHNUNG IST KEINE KLEINTIER- SONDERN HUNDEHALTUNG

10.01.2012 Fachinformation

Das Amtsgericht Berlin-Spandau hat durch Urteil vom 13. April 2011, Az. 13 C 5741/10, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2011, S. 1687, entschieden: Die Haltung eines Yorkshire-Terriers kann nicht als das Halten von Kleintieren angesehen werden. Vielmehr sei dies eindeutig eine Hundehaltung, die der vorherigen Zustimmung des Vermieters bedarf. Die Mieterin hatte sich auf die im Mietvertrag enthaltene Klausel berufen, wonach Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere ohne Einwilligung des Vermieters in haushaltsüblichem Umfang gehalten werden dürfen, und die Vermieterin um die Zustimmung zur Haltung eines Yorkshire-Terriers gebeten. In dem Vertrag hieß es weiter "Andere Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet." Diese Klausel ist im Formular des Grundeigentumverlages enthalten. Die Vermieterin lehnte die Zustimmung zur Haltung des Yorkshire-Terriers ab. Nachdem alle anderen Mietparteien des Hauses ihr Einverständnis mit der seitens der Mieterin beabsichtigten Hundehaltung erklärt hatten, verklagte die Mieterin die Vermieterin auf Zustimmung zur Haltung des Yorkshire-Terriers in ihrer Wohnung. Das Amtsgericht Spandau hat die Klage kostenpflichtig abgewiesen. Es beruft sich darauf, dass die im Mietvertrag enthaltenen Tierhaltungsklauseln unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung des BGH zur Regelung der Kleintierhaltung in Formularmietverträgen (BGH-Urteil vom 14. November 2007, Az. VIII ZR 340/06) als wirksam zu erachten ist. Da im Mietvertrag mithin eine wirksame Regelung zur Tierhaltung enthalten sei, komme eine einzelfallbezogene Interessenabwägung nicht in Betracht. Das Amtsgericht Spandau wendet sich damit eindeutig gegen die Entscheidung des Landgerichtes Kassel im Urteil vom 30. Januar 1997, wonach die Hunde der Rasse Yorkshire-Terrier von winzigem Ausmaß seien und daher vergleichbar mit einem Meerschweinchen. Von diesen Tieren gehe allenfalls ein leises, heiseres Krächzen aus. Diese rechtliche Schlussfolgerung des Landgerichtes Kassel überzeugen deshalb schon im Hinblick auf die Beschreibung der Eigenschaften des Yorkshire-Terriers nicht. Die Klausel ist auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass kleine Hunde den Kleintieren zuzuordnen sind, große Hunde der "anderen Tierhaltung". Einer solchen Auslegung steht eindeutig bereits der Wortlaut entgegen, der die Hundehaltung exemplarisch, jedoch generell der Zustimmungsbedürftigkeit zuordnet. Eine Differenzierung nach der Größe und den Eigenschaften des Hundes würde daher auch dem Inhalt der Klausel zuwiderlaufen. Die Vereinbarung ist nach Auffassung des Amtsgerichtes Spandau, die insoweit zu begrüßen ist, auch sachgerecht, weil ansonsten unpraktikabel, im Verhältnis der Mieter untereinander ungerecht und objektiv nicht mehr justiziable Einzelergebnisse entstehen würden. So könnte der Yorkshire-Terrier und der Zwergpudel als Kleintier, ein großer Pudel aber nicht mehr, der Schäferhund ganz sicher nicht und ein Dackel eventuell als ein solches Kleintier angesehen werden. Download des Urteils

Downloads

