

§ 535 BGB

Der mietvertragliche Genehmigungsvorbehalt zur Hundehaltung in der Wohnung gestattet das Verbot der Hundehaltung, wenn ein anderer Mieter im Gebäude unter einer Tier- oder Hundehaar-Allergie leidet und insoweit auch betroffen würde.

Die Genehmigung der Hundehaltung kann in der Regel nicht von der Stellung einer zusätzlichen Mietsicherheit abhängen.

(AG Aachen, Urteil vom 4.11.2005 – 85 C 85/05)

Zum Sachverhalt: Die Parteien streiten um die vermietet-seitige Zustimmung zur Hundehaltung in einer Wohnung. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 30.6.1999 mieteten die Kläger von den Beklagten eine Wohnung im Objekt. Unter § 8 Ziff. 4 des Mietvertrags heißt es: „Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, bedarf der Zustimmung des Vermieters. (...) Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.“

Anfang Oktober 2004 wändten sich die Kläger zunächst telefonisch an die Beklagten, um von diesen die Zustimmung zur Hundehaltung in der Mietwohnung zu erhalten. Nachdem die Beklagten hierauf nicht reagierten, baten die Kläger sie mit Schreiben vom 14.10.2004 erneut um die Erlaubnis zur Hundehaltung und führten in dem Schreiben aus, dass die Haltung eines Hundes beruflichen Zwecken der Klägerin zu 2), die in der Begleitung Demenzkranker tätig ist, dienen solle. Die Beklagten reagierten hierauf mit Schreiben vom 18.12.2004, in welchem sie die Zustimmung unter Hinweis auf § 8 Ziff. 4 des Mietvertrags verweigerten.

Die Beklagten behaupten, dass die unstreitig in dem Hause wohnende Zeugin Z. unter einer Hundehaarallergie leide. Bereits die bloße Anwesenheit eines Hundes in dem Hause sei geeignet, die Zeugin gesundheitlich zu beeinträchtigen. Weiter behaupten die Beklagten, dass der Mietvertrag mit der Zeugin bereits am 21.9.2004 abgeschlossen worden sei. Bereits bei Anmietung der Wohnung habe sich die Zeugin danach erkundigt, ob in dem Hause Tiere gehalten würden, und dies damit begründet, dass sie aufgrund ihrer Allergie in keinem Haus wohnen könne, in dem Tiere gehalten würden. Die Kläger vertreten die Auffassung, dass sie im Hinblick auf die von ihnen behauptete gesundheitliche Situation der Mitmieterin Z. berechtigt seien, die Zustimmung zur Hundehaltung zu verweigern, und verweisen auf die Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 9.1.2003 – 333 S 51/01 AIM 2004, 55 f., in welcher zutreffend darauf hingewiesen werde, dass bei einer eventuellen Gestattung der Tierhaltung der Mieter sicherstellen müsse, dass die Wohnung zum Ende des Mietverhältnisses frei von Spuren der Tierhaltung sei.

Aus den Gründen: Die zulässige Klage ist begründet. Die Beklagten sind verpflichtet, den Klägern die Haltung eines Hundes in dem Objekt zu gestatten bzw. dieser Hundehaltung zuzustimmen. Vorliegend kann dahinstehen, ob man die Haltung eines Hundes bereits als Teil des allgemeinen Mietgebrauchs ansieht oder nicht. Aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag ergibt sich bereits, dass die Beklagten als Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung allein aus gewichtigen Gründen verweigern können und insoweit in der Ausübung ihres Ermessens nicht frei sind, insbesondere nicht allein der Grenze des Rechtsmissbrauchs unterliegen. Im Rahmen der vermietenseits zu treffenden Abwägungsentscheidung, in der sowohl die Interessen der Kläger an der Haltung eines Hundes wie auch die Interessen der Beklagten und der anderen Mieter des Hauses gegeneinander zu gewichten und bewerten sind, haben die Beklagten ihre Verweigerung der Zustimmung allein auf die behauptete Hundehaarallergie der Zeugin Z. gestützt. Zwar ist eine solche Allergie und die mit dieser verbundene Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigungen Dritter grundsätzlich geeignet, einen berechtigten Grund für die Verweigerung der Hundehaltung darzustellen und die entsprechende Abwägungsentscheidung des Vermieters als ermessensgerecht anzusehen, vorliegend sind die Beklagten jedoch für ihre Behauptung, dass eine Hundehaltung durch die Kläger gesundheitliche Gefahren für die Zeugin Z. berge, beweisfällig geblieben. Der Zeuge Dr. K. hat ausführlich und anschaulich dargelegt, dass zwar bei der Zeugin Z. eine Hundehaarallergie nicht ausgeschlossen werden könne, aber auch keine objektivierbaren Befunde für eine solche Allergie vorliegen. Allein im Hinblick auf die Veranlassung der Zeugin zur Entwicklung von Allergien sei dieser angeraten worden, dass sie im eigenen Haushalt keine Hunde bzw. Tiere halten solle. Ausreichend sei aber die Vermeidung eines unmittelbaren Kontakts zu Tieren. Das Gericht hat keine Anhaltspunkte, an den ausführlichen Angaben des Zeugen zu zweifeln. Insoweit ist festzustellen, dass nicht nachzuweisen ist, dass die Zeugin an einer Hundehaarallergie leidet, und jedenfalls schon die Vermeidung unmittelbaren Kontakts zu Tieren ausreicht, um eine Gesundheitsgefährdung der Zeugin auszuschließen. Haben die Beklagten somit nicht zu beweisen vermocht, dass der einzige von ihnen angeführte Grund der Verweigerung zur Zustimmung zur Hundehaltung tatsächlich besteht, so ist festzustellen, dass die Ermessensentscheidung der Beklagten zugunsten der Kläger hätte ausfallen müssen.

Soweit die Beklagten auf die Entscheidung des Landgerichts Hamburg Bezug nehmen und darauf verweisen, dass im Fall einer Genehmigung der Tierhaltung eine zusätzliche ausreichende Kautio n gestellt werden müsse, teilt das erkennende Gericht die Ansicht des Landgerichts Hamburg nicht. Dass die Wohnung im Fall einer Beendigung des Mietverhältnisses in dem vertraglich vereinbarten Zustand zu übergeben ist, ergibt sich unmittelbar aus dem Mietvertrag selbst. Im Hinblick auf diese vertragliche Verpflichtung haben die Kläger bereits eine Kautio n geleistet. Warum bzw. dass aus der Tierhaltung ein erhöhter Renovierungsbedarf folgt, erschließt sich auch unter Berücksichtigung der Ausführungen des Landgerichts Hamburg nicht.