



Hunde und Katzen müssen draußen bleiben? So einfach dürfen es sich Vermieter nicht machen, sagt der BGH. Nötig ist eine Abwägung der Interessen im Einzelfall. Das könnte richtig kompliziert werden.

# Hund muss nicht ausziehen

## BGH kippt Tierverbot für Mieter – Einzelfall-Entscheidung erforderlich

**Karlsruhe.** (dpa) Vermieter dürfen die Haltung von Hunden und Katzen in Mietwohnungen nicht generell verbieten. Derartige Klauseln in Mietverträgen seien eine unangemessene Benachteiligung der Mieter, entschied der Bundesgerichtshof in einem am Mittwoch verkündeten Urteil. Erforderlich sei vielmehr eine Abwägung der Interessen im Einzelfall (Az. VIII ZR 168/12).

Die Richter gaben der Klage eines Mieters aus Gelsenkirchen statt. Er wollte in seiner Wohnung einen kleinen Mischlingshund halten, obwohl er nach dem Mietvertrag verpflichtet war, „keine Hunde und Katzen zu halten“. Diese Klausel sei unwirksam, entschied der BGH. „Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hund- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet.“

Die Unwirksamkeit des Verbots führe jedoch nicht dazu, „dass der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann“, stellte der 8. Zivilsenat

des BGH klar. Vielmehr müsse eine „umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen“. Auch gebe es Möglichkeiten, die Klauseln so zu formulieren, dass sie gültig sind und dennoch „kein Wildwuchs entsteht“, sagte der Vorsitzende Richter Wolfgang Ball bei der Urteilsbegründung.

Der Eigentümerverband Haus & Grund kritisierte die Entscheidung. „Das Urteil führt dazu, dass der Vermieter nicht mehr die Möglichkeit hat, ein Haus entweder grundsätzlich tier- oder kinderfreundlich zu halten“, sagte Haus & Grund-Rechtsexperte Kai Warnecke der Nachrichtenagentur dpa.

Das werde zu mehr Streitigkeiten zwischen den Mietern führen, ergänzte Warnecke. „Katzen benutzen zum Beispiel gerne Sandkästen auf Spielplätzen als Katzenklo. Streit darüber lässt sich verhindern, wenn man die Haltung von Katzen generell untersagt.“ Die vom BGH vorgesehene Einzelfallabwägung

hält Warnecke für realitätsfern. „Derartige umfangreiche Abwägungen kann man einem privaten Eigentümer nicht zumuten.“

Zustimmung fand das Urteil hingegen beim Deutschen Mieterbund: „Das ist ein gutes und gerechtes Urteil, das vielen Mietern die Chance gibt, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten“, kommentierte der Mieterbund-Direktor. „Es ist letztlich kein Grund ersichtlich, warum Mieter nicht einen kleinen Hund halten dürfen, wenn der niemanden im Haus stört.“

Im konkreten Fall aus Gelsenkirchen handelte es sich um einen Hund mit einer Schulterhöhe von 20 Zentimetern. Die Mieter hatten das Tier auf Empfehlung eines Arztes als Gefährten für ihren kranken Sohn angeschafft. Im Prozess hatten sie Bestätigungen der Nachbarn vorgelegt, dass diese sich nicht an dem Hund stören. Im konkreten Fall, sagte der Vorsitzende Richter Ball, „gibt es nur Argumente für das Interesse des Mieters, diesen allseits wohlgeleiteten Hund in der Wohnung zu halten“.