
Datum: 12.01.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 350/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0112.210C350.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

2

Entscheidungsgründe

3

Die Klage ist unbegründet.

4

Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Beseitigung des Hundes der Rasse Cocker Spaniel aus der streitgegenständlichen Wohnung und auf Unterlassung der Hundehaltung ohne Zustimmung der Klägerin.

5

Die Klägerin kann ihren Anspruch nicht auf § 10 Abs. 1 d) des Mietvertrags stützen, in der u.a. festgehalten ist: "Das Mitglied verpflichtet sich, keine Hunde und Katze zu halten". Denn diese Formularklausel ist unwirksam: So ist die Bestimmung nach dem objektiven Empfängerhorizont so zu verstehen, dass das Halten von Hunden und Katzen generell verboten sein soll. Dies ist aber unzulässig, da ein generelles Verbot der Hundehaltung jegliche Interessenabwägung ausschließt (vgl. Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. VI 230; *Eisenschmid* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 535 BGB Rn. 508).

6

Da es an einer wirksamen Regelung der Hundehaltung fehlt, kommt es auf die gesetzliche Regelung an und somit auf die Frage, ob das Halten eines Hundes in der Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch i.S. des § 535 Abs. 1 BGB gehört. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (WuM 2008, 23 ff.) erfordert die Beantwortung dieser Frage

"eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters (Blank, a.a.O.; Knops, a.a.O.)."

8

Nach diesem Maßstab gehört die Haltung des Cocker Spaniels in der streitgegenständlichen Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Beklagte nur einen Hund in der Wohnung hält und es sich bei einem Hund um ein traditionell als Haustier gehaltenes Tier handelt; dies gilt auch gerade bei der konkreten Hunderasse Cocker Spaniel. Ferner hat der Beklagte durch eine Unterschriftenliste substantiiert dargelegt, dass sich keiner der Mieter des Hauses Äußere Kanalstraße ... und ... von dem Hund des Beklagten gestört und belästigt fühlt. Dies hätte die Klägerin nicht nur pauschal bestreiten dürfen, zumal sie die Hundehaltung ja gerade im Hinblick auf mögliche Hausfriedensstörungen und gesundheitliche Probleme anderer Mieter generell nicht dulden möchte. Hinzu kommt, dass der Cocker Spaniel unstrittig bereits seit dem Jahr 2007 in der Wohnung des Beklagten wohnt und der Klägerin bislang offensichtlich überhaupt nicht – und damit auch nicht negativ – aufgefallen ist; denn nach ihrem eigenen Vortrag hat die Klägerin die Hundehaltung erst im April 2011 festgestellt. Ob der Beklagte die Hundehaltung der Klägerin im Jahr 2007 angezeigt hat oder der Klägerin die Hundehaltung bereits früher anderweitig bekannt gewesen ist, mit der Folge, dass ein Beseitigungsanspruch nunmehr rechtsmissbräuchlich oder verwirkt ist, kommt es letztlich im konkreten Fall nicht an. Denn die Klägerin legt ihrerseits nicht einen Umstand dar, der im konkreten Fall im Rahmen einer Interessenabwägung für eine vertragswidrige Nutzung spricht: Vielmehr weist die Klägerin lediglich allgemein auf den Hausfrieden hin, bei dem es "erfahrungsgemäß .. immer wieder zu Konflikten" komme; so seien "oftmals gesundheitliche Probleme anderer Mieter Anlass für Zwistigkeiten im Haus". Daher sei "generell beschlossen worden", keine Hunde- und Katzenhaltung zu bewilligen. Entscheidend für eine Interessenabwägung sind nach der oben zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes jedoch nicht generelle Erwägungen, sondern die Umstände im Einzelfall. Inwiefern aber gerade die Hundehaltung des Beklagten den Hausfrieden stört oder den Interessen der Klägerin oder anderer Mieter entgegen steht, ist nicht dargelegt. Es kann bei der Interessenabwägung zu Gunsten der Klägerin auch nicht berücksichtigt werden, dass sie generell beschlossen hat, keine Hunde- und Katzenhaltung zu bewilligen. Denn soweit bei der Interessenabwägung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch die bisherige Handhabung des Vermieters zu berücksichtigen ist, kommt es nach Auffassung des Gerichts darauf an, wie der Vermieter die Situation in vergleichbaren Fällen gehandhabt hat. Dass ein Vermieter generell beschließt, Hunde- und Katzenhaltung nicht (mehr) zu dulden, ist demgegenüber kein zulässiger Gesichtspunkt einer einzelfallbezogenen Abwägung. Eine vertragswidrige Nutzung würde sich auch nicht daraus ergeben, dass der Beklagte – was zwischen den Parteien streitig ist – keine Zustimmung der Klägerin eingeholt hat. Denn eine Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht ergibt sich hier weder

9

aus der – unwirksamen – Vertragsklausel noch aus dem Gesetz. Dass das Gesetz an anderer Stelle (§§ 553, 554a BGB) eine Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht normiert, lässt nicht den Schluss auf einen allgemeinen Grundsatz zu. Vielmehr lässt sich aus der Existenz der genannten Bestimmungen gerade umgekehrt der Schluss ziehen, dass der Gesetzgeber die Fälle, in denen die Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs von einer Zustimmung des Vermieters abhängig sein soll, ausdrücklich geregelt hat. Hiernach ist die Frage einer vertragswidrigen Nutzung wie dargelegt nur nach einer Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden. Ob eine Erlaubnis des Vermieters eingeholt worden ist, spielt dabei auch nach der Rechtsprechung des BGH keine Rolle; vielmehr erteilt der BGH der Auffassung, die eine Haltung von Haustieren von der Erlaubnis des Vermieters macht, so z.B. auch der von der Klägerin zitierten Entscheidung des OLG Hamm (WuM 1981, 53), in der o.g. Entscheidung eine Absage. Es ist der Klägerin auch nicht darin zu folgen, dass eine Abwägung überhaupt nicht stattfinden kann, wenn ein Mieter nicht um Zustimmung nachsucht. Eine Abwägung von Interessen kann vielmehr jederzeit erfolgen. So hätte die Klägerin auch in vorliegendem Fall mit der Klage und während des Rechtsstreits konkrete Gesichtspunkte vortragen können, die gegen eine Haltung des Hundes in der Wohnung des Beklagten sprechen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

10

Streitwert: € 500,00

11