
Datum: 13.01.1981
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 4. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 4 Re Miet 5/80
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1981:0113.4RE.MIET5.80.00

Tenor:

Ist in einem Mietvertrag über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vereinbart, daß eine Tierhaltung des Mieters der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf, und ergeben sich aus dem. Gesamtverhalten der Parteien vor, bei und nach Vertragsschluß keine Anhaltspunkte für einen anderweitigen Vertragswillen, unterliegt die Entscheidung, ob der Vermieter die Zustimmung zur Haltung eines Hundes in der Mietwohnung erteilen oder versagen will, seinem Ermessen schlechthin. Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses kann in einem solchen Fall die Entfernung eines ohne seine Zustimmung gehaltenen Hundes aus dem Mietobjekt verlangen, sofern diesem Begehren nicht der Einwand des Rechtsmißbrauchs entgegensteht.

Gründe:

- I.) Das Landgericht hat über die Klage der Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses gegen einige ihrer Mieter zu befinden. Die Beklagten bewohnen aufgrund schriftlichen Mietvertrages Wohnungen xxx; der Klägerin in einem 8-Familien-Haus, welches wiederum zur einem Wohnblock gehört, der insgesamt 47 Wohneinheiten umfaßt. 1 2
- § 9 Ziff. 4 des Mietvertrages lautet: 3
- Für jede Tierhaltung, insbesondere der Hunde- und Katzenhaltung, jedoch mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Zustimmung kann widerrufen werden, falls das Tier sich als unsauber erweisen oder sonst zu Belästigungen der Mitbewohner des Hauses Veranlassung geben sollte. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. 4

Die Beklagten haben seit Juli 1979 einen Zwergdackel (Sache 4 Re Miet 5/80) bzw. seit September 1979 einen Schäferhund (Sache 4 Re Miet 6/80) ohne Zustimmung der Klägerin in ihre Wohnung aufgenommen. Mit ihrer Klage fordert die Klägerin von den Beklagten u.a., diese Hunde aus ihren Wohnungen zu entfernen. 5

Das Landgericht hat dem Senat gem. Beschlüssen vom 21.10.1980 die folgenden Rechtsfragen gem. Art. III Abs. 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dez. 1967 in der Fassung vom 5. Juni 1980 (BGBl. I Seite 657) zur Entscheidung vorgelegt: 6

a) Ist in einem Mietvertrag vereinbart, daß eine Tierhaltung des Mieters der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf, kann dann der Vermieter eines Mehrfamilienhauses die Entfernung eines ohne seine Zustimmung gehaltenen Hundes verlangen, solange diesem Begehren nicht der Einwand der Rechtsmißbräuchlichkeit entgegensteht? 7

b) Hilfsweise: 8

Falls Frage a) zu verneinen ist und das Entfernenverlangen auch in einem Mehrfamilienhaus ebenso wie die Versagung einer erbetenen Erlaubnis zur Tierhaltung die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens voraussetzt, genügt bei Fehlen besonderer für die Tierhaltung sprechender Gründe für deren Untersagung das durch die Eigenheiten eines Mehrfamilienhauses gekennzeichnete Interesse des Vermieters an möglichst weitgehender Einschränkung der Hundehaltung, wobei es nicht auf die Größe des Hundes ankommen kann (hier: Zwergdackel, Schäferhund)? 9

II.) Die Vorlage ist gem. den oben zu I genannten Vorschriften zulässig. 10

III.) Das Landgericht will die Vorlagefrage zu a) in einem umfassenderen Sinne beantwortet wissen, als deren Formulierung es ausdrückt: Wertet man die Gründe des landgerichtlichen Vorlagebeschlusses und ferner den Inhalt der hilfsweise vorgelegten Frage zu b), geht es dem Landgericht zum einen darum, ob dem Vermieter bei der Erteilung oder Versagung der Zustimmung zur Haltung eines Hundes in einem Mehrfamilienhaus ein Ermessen schlechthin eingeräumt ist, oder ob er vielmehr in der Ausübung dieses Ermessens gebunden ist, diese Bindung grob abstrahierend etwa umschrieben als "pflichtgemäßes Ermessen" (diese Umschreibung wählt das Landgericht im Vorlagebeschluß zu b)). Ferner geht es im Anschluß daran dem Landgericht darum, in welcher Weise der Vermieter seine Rechte wahrnehmen darf, wenn der Mieter einen Hund ohne Zustimmung des" Vermieters in das Mietobjekt aufgenommen hat. 11

IV.) Die so verstandene Vorlagefrage bescheidet der Senat wie aus der Beschlußformel ersichtlich aus den folgenden Gründen: 12

1.) Die Rechtsprechung beantwortet die vom Landgericht vorgelegte Frage, ob dem Vermieter in Fällen wie dem vorliegenden bei der Versagung oder Erteilung der Zustimmung ein Ermessen schlechthin eingeräumt ist oder nicht, uneinheitlich: Während einige Gerichte die hier in Rede stehende Vertragsbestimmung eher i.S. eines Ermessens schlechthin auslegen (vgl. z.B. Landgericht Berlin, ZMH 75, 217; AG Köln, WH 78, 167; LG Hamburg, ZKR 5, 41), wird in Richtung auf ein gebundenes Ermessen andererseits vertreten, der Vermieter dürfte die Zustimmung nur versagen, sofern gewichtige Gründe einer Zustimmung entgegenstehen (vgl. AG Dortmund, WM 73, 67). 13

2.1.) Bei der Auslegung von Vertragsbestimmungen wie der vorliegenden ist, wie regelmäßig, in erster Linie der Vertragswille der Parteien zu erforschen, wie er sich nach dem erkennbaren Gesamtverhalten der Parteien vor, bei und evtl. sogar nach Vertragsschluß darstellt, also unter Berücksichtigung auch aller im Einzelfall maßgebenden Umstände außerhalb der Vertragsurkunde. Die Vorlagefrage stellt sich so abstrakt, wie sie vom Landgericht formuliert und dem Senat zur Entscheidung vorgelegt worden ist, also nur dann, wenn solche für den Einzelfall maßgebenden, außerhalb der Vertragsurkunde selbst angesiedelten Umstände nicht vorgetragen noch sonstwie ersichtlich sind, die Auslegung sich vielmehr in erster Linie allein am Vertragswortlaut auszurichten hat.

2.2.) Wenn im Verträge lediglich ausgesprochen worden ist, für jede Tierhaltung bedürfe es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn also nicht näher bestimmt ist, auf welchem Wege der Vermieter zu seiner Zustimmung zu gelangen habe oder unter welchen Umständen er sie versagen dürfe, spricht ein solcher Wortlaut des Vertrages für die Einräumung eines Ermessens des Vermieters; schlechthin: Sine solche Zustimmung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, welche die sonst (bei Nichtzustimmung) gegebene Vertragswidrigkeit der Tierhaltung aufhebt. Setzt ein Vertrag für eine solche Zustimmung keine Maßstäbe, so kann regelmäßig (wenn nicht andere Umstände hinzukommen, siehe unten) als übereinstimmend Vertragswille der Partei nur angenommen werden, derjenige, der die Zustimmung durch Willenserklärung zu geben habe, solle diese Zustimmung gemäß seinem Willen geben oder versagen dürfen, er solle also in seinem Willen frei sein, das heißt die Abgabe der Erklärung solle seinem Ermessen schlechthin unterliegen. 15

2.3.) In Fällen der vereinbarten Zustimmungsbedürftigkeit kann im Einzelfall dann etwas anderes in Betracht kommen, wenn angenommen werden muß, die Vertragsparteien hätten dem Vermieter in Wahrheit kein Ermessen schlechthin einräumen wollen, hätten ihn vielmehr in der Ausübung seines Ermessens binden wollen, und wenn insoweit bzgl. der dabei anzuwendenden Maßstäbe eine Vertragslücke vorliegt. Werden indes in Fällen wie dem vorliegenden in der Vertragsurkunde anzuwendende Maßstäbe für das Geben oder Versagen der Zustimmung nicht genannt, kann nicht ohne weiteres von einer durch ergänzende Auslegung zu schließenden Vertragslücke ausgegangen werden: Eine Vertragslücke liegt nur dann vor, wenn ein Vertrag innerhalb des tatsächlich gesteckten Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarungen der Parteien ergänzungsbedürftig ist. Die ergänzende Vertragsauslegung muß sich als zwingende selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang des Vereinbarten ergeben, so daß ohne die vorgenommene Ergänzung das Ergebnis in offenbarem Widerspruch mit dem nach dem Inhalt des Vertrages, tatsächlich Vereinbarten stehen würde (vgl. BGH NJW 63, 2071 (2075)). Für eine solche richterliche Auslegung fehlt in Fällen wie dem vorliegenden aber jede Stütze. Denn es wird eben nicht deutlich, daß die Parteien entgegen dem oben behandelten Wortlaut des Vertrages in Wahrheit gewollt hätten, der Vermieter solle in seinem Ermessen gebunden sein; mithin ist für eine ergänzende richterliche Auslegung in Richtung auf die Maßstäbe eines solchen gebundenen Ermessens kein Raum. 16

Der Senat hat im Rahmen dessen auch erwogen: Die hier in Rede stehende Vertragsbestimmung könnte evtl. dann i.S. eines gebundenen Ermessens auszulegen sein, wenn das Halten von Kunden in einem Mietobjekt für den Fall, daß eine ausdrückliche vertragliche Regelung fehlt, heute kraft auch durch die Praxis bestätigten Mietrechts zum selbstverständlichen Bestand der Rechte eines Mieters zählen würde, wenn ferner der Mieter aus diesem Grund in Fällen wie dem vorliegenden bei Vertragsschluß davon ausgehen konnte, der Vermieter werde, wenn er schon seine Zustimmung erteilen müsse, in seinem Ermessen doch gebunden sein. Das kann jedoch nicht angenommen werden: Zwar wird 17

vertreten, bei Fehlen einer Absprache zähle die Hundehaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch eines Mietobjekts. Wohl überwiegend wird jedoch wegen der bei Kunden nie ganz auszuschließenden Gefahr der Gefährdung oder auch nur Belästigung von Mitbewohnern eines Miethauses oder von Nachbarn abgenommen, daß eine Hundehaltung nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch zählt (vgl. Staudinger-Emmerich, 12. Aufl., §§ 535, 536 Rn. 76, mit zahlreichen Nachweisen zum Meinungsstand); dem schließt sich der Senat jedenfalls für den mit der Vorlagefrage' angesprochenen Fall einer Miete in einem Mehrfamilienobjekt an. Es ist nach alledem nicht gerechtfertigt, in Fällen wie dem vorliegenden anzunehmen, der Mieter habe als Reflex aus einer durch das Mietrecht vorgezeichneten Praxis bei Vertragsschluß davon ausgehen können, der Vermieter werde in seinem Ermessen gebunden sein.

2.4.) Eine Vertragsabrede der vorliegenden Art überschreitet nicht die Grenzen der Vertragsfreiheit und ist nicht grundgesetzwidrig. Sie dient erkennbar dem Ziel, einer bei Hunden - wie oben bereits erwähnt - nie ganz auszuschließenden Gefährdung und Belästigung von Nachbarn und Mitbewohnern von vornherein dadurch zu begegnen, daß sich der Vermieter die Entscheidung über das Recht des Mieters zur Aufnahme des Tieres in das Mietobjekt vorbehält; dieser Vorbehalt gewinnt - wie im vorliegenden Fall - zumal bei größeren Wohnungsobjekten mit zahlreichen Mietparteien -besonderes Gewicht. Schon angesichts der daraus abgeleiteten Interessenlage kann nicht festgestellt werden, der Vermieter überschreite die Grenzen der Vertragsfreiheit, indem er auf eine Abrede der vorliegenden Art dringt. Ein Verstoß gegen Art. 2 Abs. 1 des GG (Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit) - das Landgericht hat erörtert, ob ein solcher Verstoß vorliegen könnte - ist mit einer solchen Abrede nicht verbunden. 18

2.5.) Außerhalb der eigentlichen Vorlagefrage sei bzgl. der hier zunächst behandelten Auslegungsfrage angefügt: Für eine Auslegung im obigen Sinne spricht in dem vom Landgericht zu entscheidenden Fall auch Satz 3 des oben zitierten § 9 Ziff. 4 des Mietvertrages: Denn während dem Vermieter für den Fall des Widerrufs der Zustimmung ausdrückliche Maßstäbe für einen solchen Widerruf an die Hand gegeben werden, sind diese für den Fall einer erbetene Zustimmung nicht genannt; auch das spricht für den Willen der Vertragspartner, dem Vermieter solle insoweit ein Ermessen schlechthin eingeräumt sein. 19

3.) Zum zweiten Teil der Vorlagefrage zu a), wie sie oben zu III erläutert worden ist: Nimmt ein Mieter in einem Falle wie den vorliegenden einen Hund ohne Zustimmung des Vermieters in seine Wohnung auf, so ist das vertragswidrig. Der Vermieter kann in diesem Fall die Entfernung des Hundes aus dem Mietobjekt verlangen; denn damit setzt er seinen Anspruch auf ordnungsgemäße Vertragserfüllung durch. Ebenso wie im Falle einer erbetenen Zustimmung darf der Vermieter bei der Durchsetzung dieses seines Rechts allerdings nicht rechtsmißbräuchlich handeln; das folgt aus allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts. Wann ein solcher Rechtsmißbrauch vorliegt, ist nicht Gegenstand der Vorlagefrage-; eine solche Frage würde einer generalisierenden Betrachtung auch weitgehend unzugänglich sein. 20

V.) Die Frage des Landgerichts zu b) ist dem Senat, das ergibt sich aus dem Inhalt der Frage selbst wie auch aus der ihr vom Landgericht beigegebenen Begründung, nur für den Fall vorgelegt worden, daß die Frage zu a) zu verneinen ist. Mithin hat der Senat; über diese Frage nichts zu befinden. 21

