



Kein Hund, keine Katze, keine Klausel?

## Kein Hund, keine Katze, keine Klausel?

AGB-Kontrolle und Mietrecht in Kombination entfalten eine ungeheure Dynamik. Warum? Ein Blick in § 307 BGB könnte und sollte hier einiges erhellen – diese Norm setzt voraus, dass wesentliche Grundgedanken der privatautonom geregelten Materie verstanden und angewandt werden. Der im Folgenden besprochene Fall des BGH ging durch die Medien und könnte insofern auch für die mündliche Prüfung inspirierend auf Prüfer wirken. BGH, Urt. v. 20. 3. 2013 – VIII ZR 168/12, nachzulesen in der NJW 2013, 1526 oder auf [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de).

---

Soweit hier von Interesse, schlossen die Parteien einen Wohnraummietvertrag der u.a. ungefähr folgende Regelung enthielt: „Der Mieter ist nicht berechtigt ohne Zustimmung des Vermieters Haustiere mit Ausnahme üblicher Kleintiere (Zierfische, Kanarienvögel etc.) in der Wohnung zu halten, sofern nach § 16 nichts anderes geregelt ist“. Der besagte § 16 des Mietvertrages wurde überschrieben mit: „Sonstige Regelungen“ und enthielt handschriftlich eingefügt: „Dem Mieter ist nicht gestattet, in der Wohnung Hunde und/oder Katzen zu halten“. Der Mieter hält einen Kleinhund (20 cm. Schulterhöhe) in der Wohnung. Der Vermieter verlangt nun Entfernung des Hundes aus der Wohnung sowie Unterlassung, den Hund weiter in der Wohnung zu halten.

Der Anspruch des Vermieters könnte sich aus dem Mietvertrag gem. § 535 BGB ergeben. Als Vermieter hat er gegen den Mieter prinzipiell einen Anspruch darauf, dass sich der Mieter an die Vertragsabreden hält und – sofern eine Zuwiderhandlung hinreichend wahrscheinlich ist – weitere vertragswidrige Handlungen unterlässt. Der Vermieter hat also dann einen Anspruch auf Entfernung des Hundes, wenn dies vertraglich geschuldet war und ist. Das ist durch die Inbezugnahme des § 16 des Vertrages in die „Tierhaltungsklausel“ zunächst relativ eindeutig gegeben. Allerdings könnte diese Klausel eine unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung sein. Die Folge wäre § 306 BGB zu entnehmen: Sie wäre mindestens unbeachtlich, der Vertrag im Übrigen wirksam.

Der Eigenschaft als Allgemeine Geschäftsbedingung steht nicht die Handschriftlichkeit entgegen. Als vom Unternehmer-Vermieter einseitig gestellte Bedingung ist sie eine AGB. Sie unterliegt damit der Kontrolle nach § 307 BGB (die ansonsten spezielleren §§ 308 f. BGB sind nicht einschlägig). Damit stellt sich die Frage, ob die Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt. Bei dieser Beurteilung sind der Vertragscharakter, die regelmäßigen Umstände des Vertragsschlusses und der Grundsatz der kundenfeindlichen Auslegung zu beachten. Kundenfeindliche Auslegung ist eine Konsequenz des Verbots der geltungserhaltenden Klauselreduktion und sollte als Stichwort in jeder AGB Klausur fallen.

Nach diesen Auslegungsgrundsätzen wäre eine Kleintierhaltung in jedem Falle ausgeschlossen, unabhängig davon, ob im konkreten Fall der Vermieter überhaupt ein schützenswertes Interesse an dem Verbot hat oder nicht. Eine solche Regelung benachteiligt einen Mieter unangemessen, weil ohne billigen Grund des Vermieters.

Damit ist nicht gesagt – was der BGH mehrfach darlegt – dass Vermieter es immer zu gestatten hätten dass Tiere in der Wohnung gehalten würden. Notwendig sei vielmehr eine Interessenabwägung im Einzelfall. Diese Einzelfallabwägung sei nach eben jener kundenfeindlichen Auslegung aber nicht vorgesehen. Damit verstößt die Klausel gegen § 307 BGB.

Ein Anspruch könnte sich aber noch aus § 535 BGB direkt ergeben. Dazu müsste der Vermieter darlegen, dass die Tierhaltung im konkreten Fall den Wohnzweck beeinträchtigt. Das könnte etwa der Fall sein, wenn andere Mietparteien oder die Gebäudesubstanz beeinträchtigt würden. Derartige hat der Vermieter aber nicht plausibel darlegen können. Die geltend gemachten Ansprüche bestehen damit nicht.

Mehr über AGB-Kontrolle und Mietrecht lernen Sie in unseren Grundkursen ZR I, II und III sowie den ExOs. Einen Einblick in unser Probeskript zum Mietrecht finden Sie [hier](#).

Stand: 31.07.2013