

Amtsgericht München

Az.: 411 C 6862/12



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1) [REDACTED]
- Kläger -

2) [REDACTED]
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

wegen Unterlassung

erlässt das Amtsgericht München durch [REDACTED] Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.06.2012 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, das von ihr am Balkon der Wohnung [REDACTED] angebrachte Katzenetz zu entfernen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 50 % und die Beklagte 50 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Beide Parteien können die Vollstreckung der jeweiligen Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweilige Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger begehren von der Beklagten die Unterlassung, in der Mietwohnung Katzen zu halten, und die Beseitigung eines auf dem Balkon angebrachten Katzennetzes.

Die Beklagte hat von den Klägern eine 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. OG des aus 50 Wohnungen bestehenden Appartementhauses in [REDACTED] München angemietet.

Im Mietvertrag ist unter § 7 klauselartig folgendes festgelegt:

"Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs."

Die Beklagte hält ohne Zustimmung der Kläger in der Mietwohnung zwei Katzen und hat - ebenfalls ohne Einwilligung der Kläger - auf dem Balkon zwischen Brüstung und darüberliegendem Balkon ein Katzennetz angebracht.

Die Kläger haben die Beklagte mit Schreiben vom 11.11.2011 vergeblich aufgefordert, die Katzenhaltung zu unterlassen, und die nicht genehmigte Anbringung des Katzennetzes gerügt.

Die Kläger tragen vor, dass die Klage aus folgenden Gründen zuzusprechen sei:

Nach § 7 Abs. 2 des Mietvertrags sei die Tierhaltung ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

Die Regelung sei zulässig, da sie Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ausnimmt.

Hunde und Katzen würden nach der Rechtsprechung des BGH nicht zu den Kleintieren zählen. Darunter würden vielmehr nur Tiere fallen, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden.

Eine Katzenhaltung sei auf Grund der Größe der Wohnung (nur 33,36 qm) und dem Umstand, dass auch noch der Lebensgefährte in der Wohnung wohne, nicht artgerecht möglich. Die Katzen befänden sich ständig in der Wohnung. Es wird bestritten, dass sie untersucht wurden und gesund sind.

Die Teppichböden würden durch die Katzen beschädigt werden, da sie über Krallen verfügen. Auch werde der Teppichboden durch Katzenkot und -urin verunreinigt.

Die Beklagte habe in der Vergangenheit immer wieder Katzenkot in der Biotonne entsorgt, was zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Vermieter führe.

Auch verursache die verbotene Katzenhaltung einen Nachahmefekt. Zwei weitere Mieter hätten nach der Beklagten nun ebenfalls Katzen in der Wohnung aufgenommen und Katzennetze am Balkon angebracht und dies erst auf Aufforderung des Klägers wieder eingestellt.

Das Katzennetz sei zu entfernen, da der optisch architektonische Gesamteindruck der Fassade durch das deutlich von außen sichtbare Katzennetz beeinträchtigt werde.

Der Kläger beantragt,

I.
die Beklagte zu verurteilen, zur Vermeidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, einer Ordnungshaft von bis zu 6 Monaten, es zu unterlassen in der Wohnung [REDACTED] München, [REDACTED] Katzen zu halten;

II.
die Beklagte zu verurteilen, das von ihr am Balkon der Wohnung [REDACTED] angebrachte Katzennetz zu entfernen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass die Klage aus folgenden Gründen abzuweisen sei:

Das Halten der zwei Katzen als Kleintiere durch die Beklagte stelle einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar. Nach der Rechtsprechung des Landgerichts München würden Katzen zu den Kleintieren gehören wie auch Hamster, Meerschweinchen etc. Diese Tiere dürften deswegen erlaubnisfrei gehalten werden.

Von den zwei nach wie vor sehr kleinen Katzen würden keine Störungen ausgehen. Es handle sich um Britisch Kurzhaar Katzen, die ein sehr angenehmes ruhiges Wesen hätten und einen großen Teil des Tages schlafen würden.

Beschwerden der Nachbarn lägen nicht vor.

In der fast 40 qm großen Wohnung sei ausreichend Platz für die Katzen. Der Lebensgefährte der Beklagten würde nicht in der Wohnung wohnen.

Die Katzen seien laut tierärztlicher Untersuchung gesund und würden artgerecht gehalten werden. Sie haben einen Kratz- und Kletterbaum, einen Schlafplatz, eine Katzentoilette, einen Essplatz und katzentypisches Spielzeug.

Bestritten wird, dass durch die Katzen Teppichböden beschädigt und Verunreinigungen verursacht werden.

Bestritten wird ebenso, dass die Beklagte in der Vergangenheit immer wieder Katzenkot in der Biotonne entsorgt hat.

Die Katzenhaltung durch die Beklagte würde auch keinen Nachahmungseffekt erzielen, es seien vielmehr schon vor dem Einzug der Beklagten eine Vielzahl von Haustieren von Bewohnern gehalten worden.

Das Vorgehen der Kläger sei deswegen rechtsmissbräuchlich. So hätten die Kläger zum Beispiel das Halten einer Katze durch die Mieterin Frau [REDACTED] im Erdgeschoss und das Halten von Hund und Katze durch Frau [REDACTED] im dritten Stock in Kenntnis geduldet.

Auch habe der Kläger keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte das von ihr am Balkon angebrachte Katzenschutznetz entferne. Dieses sei von außen nicht sichtbar, da es sich um ein durchsichtiges dünnes Katzenschutznetz handle. Es handle sich um eine Sonderanfertigung einer Fachfirma, die sich seit 20 Jahren auf die Fertigung und Installation von fast unsichtbaren Katzenschutznetzen spezialisiert habe.

Die von der Klägerseite vorgelegte Fotografie wird daher in Zweifel gezogen.

Eine optische Beeinträchtigung der Fassade liege daher nicht vor. Im Übrigen sei der Balkon zum Hinterhof gerichtet, nicht zur Straßenseite.

Wesentlich stärker sichtbar seien die an den Balkonen angebrachten orangefarbenen Sonnenschutzgardinen.

Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage war bezüglich der beantragten Unterlassung der Katzenhaltung abzuweisen, bezüglich der beantragten Entfernung des Katzenschutznetzes am Balkon zuzusprechen.

Die Klage ist zulässig.

Insbesondere ist das Amtsgericht München örtlich und sachlich zuständig, da der Streit eine Mietwohnung in München betrifft, §§ 29 a ZPO, 23 Nr. 2 a GVG.

Dem Kläger steht kein Anspruch auf Unterlassung der Katzenhaltung gegen die Beklagte zu.

Grundsätzlich kann der Vermieter, wenn der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebraucht und dieses Verhalten auch nach Abmahnung nicht einstellt, gemäß § 541 BGB auf Unterlassung klagen.

Ob die Haltung von Tieren zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt.

Vorliegend wurde im Mietvertrag unter der Klausel § 7 (2) zur Tierhaltung geregelt, dass die Tierhaltung in den Mieträumen ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet ist, es sei denn es handelt sich um die Haltung von Kleintieren im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.

Ein absolutes formularmäßiges Tierhaltungsverbot, welches auch Kleintiere umfasst, wäre wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam.

Auch eine Klausel, nach der nur die Kleintierhaltung, nicht aber die Haltung größerer Tiere zulässig ist, wäre unwirksam.

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14.11.2007, Az.: VIII ZR 340/06, kann nämlich immer erst nach Abwägung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalles festgestellt werden, ob es sich bei der Tierhaltung um einen vertragsgemäßen Gebrauch handelt. Diese Abwägung wäre bei einer derartig starren Klausel nicht möglich, so dass auch eine solche Klausel gesetzeswidrig ist.

Wird die Tierhaltung dagegen nicht generell verboten, sondern behält sich der Vermieter lediglich durch eine Formulklausel allgemein die Zustimmung zur Tierhaltung vor, liegt darin die Zusage, über die Tierhaltung unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden.

Die vorliegende Klausel ist somit wirksam, da zum einen einschränkend geregelt wurde, dass darunter nicht Kleintiere fallen, und zum anderen auch bei den übrigen Tieren nicht ein generelles Verbot bestimmt wurde, sondern die Haltung lediglich von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht wird.

Katzen gehören nicht mehr zu den Kleintieren, so dass vorliegend die Haltung der streitgegenständlichen Katzen ohne Einwilligung des Vermieters grundsätzlich nicht zulässig ist.

Der Begriff Kleintiere ist gesetzlich nicht definiert.

Das Landgericht München I hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 1999 (14 S 13615/98) ausgeführt, dass "nach herrschender Meinung die Haltung von Kleintieren, zu denen wohl auch Katzen zu rechnen sind, nicht vertraglich untersagt werden kann".

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 2007 (Entscheidung vom 14.11.2007, VIII ZR 340/06) ausgeführt: "Insoweit ist in Rechtsprechung und Schrifttum streitig, ob - abgesehen von Kleintieren" ..."- die Haltung von Haustieren " ..."namentlich von Hunden und Katzen, in Mietwohnungen zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört". Der Bundesgerichtshof ging also offensichtlich bei seiner damaligen Entscheidung davon aus, dass Katzen nicht zu den Kleintieren gehören.

Das Gericht folgt der Auffassung des Bundesgerichtshofes. Typische Beispiele für Kleintiere sind Hamster, Mäuse, Vögel, Fische u.ä., während Hunde und Katzen nach der allgemeinen Ver-

kehrsanschauung nicht mehr unter den Begriff fallen. Die Ausnahme für Kleintiere lässt sich damit erklären, dass von Tieren, die in kleinen Käfigen/Aquarien gehalten werden, üblicherweise keine Beeinträchtigungen für den Vermieter und die Mitbewohner ausgehen.

Damit kann die Beklagte sich nicht darauf stützen, dass die Haltung der Katzen auf Grund der Vertragsklausel ohne Genehmigung des Vermieters zulässig ist.

Die Klausel darf jedoch nicht so ausgelegt werden, dass die Katzenhaltung immer ohne Erlaubnis des Vermieters unzulässig ist, denn dann würde es an der vom Bundesgerichtshof erforderlichen Abwägung im Einzelfall fehlen.

Die Kläger als Vermieter dürfen vielmehr eine Zustimmung zur Haltung der Katzen nur verweigern, wenn darunter unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht mehr von einem vertragsgemäßen Gebrauch ausgegangen werden kann.

Die Vermieter müssen dagegen die Tierhaltung dulden, wenn diese keine Beeinträchtigung der Wohnung oder Störung oder Gefährdung anderer Personen bewirkt.

Vorliegend werden die Katzen lediglich in der Wohnung gehalten, so dass eine Belästigung des Vermieters oder anderer Mitmieter durch herumlaufende Katzen ausscheidet. Dass der Vermieter oder Mitmieter durch von den Katzen ausgehenden Lärm belästigt worden sind, tragen die Kläger selbst nicht vor. Auch eine Gefährdung von Mitbewohnern durch die Katzenhaltung kann vorliegend ausgeschlossen werden und wurde auch nicht konkret behauptet.

Die Behauptung des Klägers, dass die Katzen den Teppich beschädigen und verunreinigen würden, ist eine Behauptung ins Blaue hinein. Der Kläger hat im Termin auf Nachfrage des Gerichts selbst angegeben, dass ihm konkrete Schäden nicht bekannt sind, sondern er diese nur vermutet.

Ausreichende Anhaltspunkte für eine nicht artgerechte Tierhaltung liegen nicht vor. Die Kläger haben nicht substantiiert bestritten, dass die Katzen über einen Kratz- und Kletterbaum, einen Schlafplatz, eine Katzentoilette und einen Essplatz verfügen. Es handelt sich um sehr kleine Katzen. Eine reine Wohnungshaltung ist bei vielen Katzen üblich. Tierheime bieten selbst oft Katzen an, die nur in Wohnungen ohne Auslauf gehalten werden. Zudem werden zwei Katzen gehalten, so dass die Katzen auch ausreichend Gelegenheit haben, miteinander zu spielen.

Die Größe der Wohnung lässt, auch wenn die Beklagte noch einen Mitbewohner hätte, was bestritten wird, die Haltung der zwei auf den Lichtbildern abgebildeten Katzen ohne weiteres zu.

Soweit die Kläger die von der Beklagten bestrittene Behauptung belegen könnten, dass die Beklagte in der Vergangenheit unzulässig Katzenkot in der Biotonne entsorgt hat, könnte der Kläger hiergegen vorgehen. Dazu müsste aber nicht die Katzenhaltung an sich untersagt werden. Im Übrigen ist aber Vortrag der Kläger hierzu nicht ausreichend konkret. Eine Vernehmung des angebotenen Zeugen hat nicht im Wege der Ausforschung zu erfolgen.

Triftige Gründe, die Katzenhaltung zu untersagen, sind somit nicht gegeben. Die Haltung widerspricht nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch. Aus diesem Grund ist eine Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter nicht zulässig.

Damit kommt es nicht mehr darauf an, ob der Kläger - wie die Beklagte behauptet - schon seit längerem ähnliche Tierhaltung bei anderen Mietern duldet, was auch dafür sprechen würde,

dass die Katzenhaltung der Beklagten genehmigt werden müsste.

Der erste Klageantrag war daher abzuweisen.

Die Beklagte ist jedoch verpflichtet, das Katzennetz, das sie auf dem Balkon angebracht hat, zu entfernen.

Die Anbringung des Katzennetzes stellt eine Eigentumsstörung im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB dar. Auch optische Beeinträchtigungen stellen Eigentumsverletzungen dar. Sie ist auch nicht so geringfügig, dass sie nach einer Einzelfallabwägung hingenommen werden muss.

Zwar ist auf den von der Beklagten vorgelegten Bildern (Anlage B 2) ein Katzennetz nicht sichtbar. Diese Fotos sind jedoch bei bedecktem Himmel aufgenommen und zeigen den Balkon nur aus einem Blickwinkel. Das Foto der Kläger (Anlage K 3) ist dagegen aus einer kürzeren Entfernung aus einem anderen Blickwinkel bei Sonnenlicht gefertigt. Auf diesem Foto ist das Katzennetz eindeutig sichtbar.

Würde der Kläger dieses Netz bei der Beklagten genehmigen, könnten zahlreiche anderen Mieter ebenfalls bei Tierhaltung ein entsprechendes Netz anbringen, was zu einer erheblichen optischen Störung führen würde, da eine vergitterte Balkonfront sehr unattraktiv wirkt. Auch wenn die Balkonseite nur auf den Innenhof und nicht auf die Straßenseite zeigt, ist sie zumindest von allen Mietern wahrnehmbar. Dass auf allen Balkonen bereits deutlicher sichtbare Vorhänge angebracht wurden, ändert daran nichts. Vorhänge sind anders als Netze typische Wohnaccessoires, zudem wurden sie einheitlich an allen Balkonen angebracht.

Die Beklagte wird durch die Pflicht zur Entfernung auch nicht unverhältnismäßig in ihren Rechten eingeschränkt. Sie kann die Katzen in der Zeit auf den Balkon lassen, in der sie anwesend ist und sie beaufsichtigen kann.

Der zweite Klageantrag war daher zuzusprechen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung erging nach § 3 ZPO.

gez.

