

## Übersicht zu Kurzvortrag Nr. 537

<b>Rechtsgebiet:</b>	Zivilrecht
<b>Aufgabenstellung:</b>	Anwaltliche Beratung
<b>Thema:</b>	Wirksamkeit eines formularmäßigen Tierhaltungsverbots mit Erlaubnisvorbehalt im Wohnraummietvertrag
<b>Normen:</b>	ZPO §§ 29a, 256 GVG § 23 BGB §§ 305, 305c, 307, 535

## Übersicht zur Vortragsakte (KV-Nr.: 537)

### Beteiligte:

Mandantin: Sophie Andersen, Im Windfang 4, 41334 Nettetal-Hinsbeck  
(Mieterin)

vertreten durch: Rechtsanwalt Dr. Markus Lessing, Nettetal-Lobberich

Weitere Beteiligte: Clarissa Sören, Doerkesplatz 12, 41334 Nettetal-Lobberich  
(Vermieterin)

Rechtsanwalt Dr. Johannes Voss, Nettetal-Lobberich  
(Rechtsanwalt der Vermieterin)

Leander Lehnhard, Heike Sebald, Paul Brieler (Nachbarn der  
Mandantin)

### Chronologie:

27.03.2008	Abschluss des Mietvertrages
01.04.2008	Beginn des Mietverhältnisses
18.08.2009	Schreiben der Mandantin: Bitte um Zustimmung zur Katzenhaltung
24.08.2009	Ablehnendes Schreiben der Vermieterin
28.08.2009	Schreiben des Rechtsanwalts der Vermieterin
<b>10.09.2009</b>	Mandantengespräch / <b>Zeitpunkt der Bearbeitung</b>

## Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr.: 537

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

Die Mandantin (im Folgenden "M") möchte wissen, ob Sie einen Anspruch auf die Haltung von zwei Katzen der Rasse Britisch Kurzhaar in ihrer Mietwohnung gegen ihre Vermieterin (im Folgenden „V“) hat und wie sie diesen Anspruch ggf. gerichtlich durchsetzen kann.

### A) Materiell-rechtliches Gutachten

Zunächst dürfte zu prüfen sein, ob M ein Anspruch gegen V auf die Haltung von zwei Katzen zusteht.

#### **I. Anspruch aus § 8 Abs. 2 des Mietvertrages**

Die Zulässigkeit der Haustierhaltung in einer Mietwohnung richtet sich primär nach den Bestimmungen des Mietvertrages (vgl. Palandt-Weidenkaff, BGB, 68. Aufl. 2009, § 535 Rn. 26). Vorliegend könnte sich ein Anspruch der M daher aus § 8 Abs. 2 des zwischen M und V am 27.03.2008 geschlossenen Mietvertrages ergeben, welcher ein Tierhaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt vorsieht. Nach dieser Klausel bedarf jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, der Zustimmung der V. Eine Zustimmung zu der seitens der M beabsichtigten Haltung von zwei Katzen hat V vorliegend ausdrücklich nicht erteilt. Fraglich ist jedoch, ob die Erlaubnisvorbehaltsklausel wirksam ist.

##### **1. Vorliegen von AGB**

Bei § 8 Abs. 2 des Mietvertrages dürfte es sich um eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte und einseitig von der V als Verwenderin gestellte Vertragsbedingung und damit um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB handeln. Diese ist auch wirksam in die mietvertragliche Vereinbarung mit M einbezogen worden.

##### **2. Verstoß gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB**

Diese Klausel dürfte jedoch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sein. Danach sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine solche Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist. Dies dürfte vorliegend der Fall sein.

##### **a) § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB**

Die unangemessene Benachteiligung der M i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB dürfte sich vorliegend daraus ergeben, dass nach der mietvertraglichen Klausel eine Ausnahme von dem Zustimmungserfordernis nur für Ziervögel und Zierfische besteht. Eine anderweitige Auslegung der Klausel dahingehend, dass neben den ausdrücklich genannten Ziervögeln und Zierfischen auch andere Kleintiere von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen sein sollen, findet in dem eindeutigen Wortlaut keine Grundlage und dürfte sich daher verbieten. Zumind. aber bestehen Zweifel, die gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten der V als Verwenderin gehen.

Das Verbot des § 8 Abs. 2 des Mietvertrages erfasst danach auch Tiere, deren Vorhandensein von Natur aus keinen Einfluss auf die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen den Mietvertragsparteien haben. Es benachteiligt den Mieter unangemessen, wenn keine Ausnahme für Haustiere vorgesehen ist, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache i.S.v. § 535 Abs. 1 BGB gehört, weil von derartigen Haustieren in der Regel Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen (vgl. BGH NJW 2008, 218 – Urteil liegt den Kandidaten nicht vor; Palandt-Weidenkaff, aaO, § 535 Rn. 26; vgl. Palandt-Grüneberg, aaO, § 307 Rn. 129). Dies dürfte nicht nur bei den hier in § 8 Abs. 2 des Mietvertrages aufgeführten Ziervögeln und Zierfischen, sondern auch bei anderen Kleintieren, wie z.B. bei Hamstern und Schildkröten, der Fall sein, die ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden.

##### **b) § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB**

Eine andere Beurteilung dürfte auch dann nicht gerechtfertigt sein, wenn man – entgegen der Auffassung der V und mit der Ansicht der M – davon ausgehen würde, dass die Zustimmung zur Tierhaltung nach § 8 Abs. 2 des Mietvertrages nicht im freien Ermessen der V steht, sondern von dieser nur aus sachlichen Gründen versagt werden darf.

In diesem Fall dürfte eine Versagung der Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen zwar ausgeschlossen sein, weil von diesen Tieren Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. Ungeachtet dessen dürfte die Klausel dann aber nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam sein (vgl. BGH NJW 2008, 218 – Urteil liegt den Kandidaten nicht vor). Denn gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung, die nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Unwirksamkeit der Klausel führt, auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Dies dürfte hier der Fall sein. Die Klausel bringt nicht eindeutig zum Ausdruck, dass die Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen nicht versagt werden darf, weil es hierfür keinen sachlichen Grund gibt. Deswegen dürfte die Gefahr bestehen, dass Mieter durch die Klauselgestaltung von der Durchsetzung ihrer Rechte abgehalten werden.

#### **II. Anspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB**

Fehlt es damit an einer wirksamen Regelung der Tierhaltung im Mietvertrag, ist allein die gesetzliche Regelung maßgebend. Der Anspruch der M könnte sich daher aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben.

Nach dieser Vorschrift hat M Anspruch auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dessen Umfang sich nach dem Vertragsinhalt und Vertragszweck bestimmt (vgl. Palandt-Weidenkaff, aaO, § 535 Rn. 17). Zu prüfen dürfte daher sein, ob die beabsichtigte Katzenhaltung der M als vertragsgemäßer Gebrauch anzusehen ist. Bei einem Mietvertrag über eine Wohnung muss im Zweifel angenommen werden, dass der vertragsgemäße Gebrauch die Benutzung als Wohnung ist; in diesem Rahmen erfasst „Wohnen“ alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie gehört, also die gesamte Lebensführung des Mieters in allen ihren Ausgestaltungen und mit allen ihren Bedürfnissen (vgl. Schmidt-Futterer-Eisenschmidt, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 535 Rn. 196 mwN – Kommentar liegt den Kandidaten nicht vor). Die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung ist hierbei nach der Auffassung des BGH im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen sowie der Interessen der weiteren Beteiligten zu entscheiden; 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 und berechtigte Interessen der Nachbarn sowie – neben besonderen Bedürfnissen des Mieters – die bisherige Handhabung durch den Vermieter (vgl. BGH NJW 2008, 218; weitergehend: AG Bremen NJW-RR 2007, 959, wonach das Halten von Hunden und Katzen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung zählt – Urteile liegen den Kandidaten nicht vor). Vor diesem Hintergrund dürfte die seitens der M beabsichtigte Haltung von zwei Katzen der Rasse Britisch Kurzhaar zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören. Zwar wird sich dies nicht bereits aus einem Vergleich mit dem Mieter Brieler ergeben. Denn abgesehen davon, dass die Zustimmungserteilung in diesem Fall bereits vor längerer Zeit erfolgte, besaß dieser Mieter sein Haustier im Gegensatz zu M schon bei Vertragsschluss, so dass eine emotionale Bindung zu dem Tier bereits vorhanden war und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Mit Blick auf die Größe der Wohnung (70 qm), die M alleine bewohnt, dürfte jedoch ausreichend Platz für die Katzen vorhanden sein. Nach den Angaben der M handelt es sich bei den Katzen zudem um eine Rasse, die als besonders sauber gilt und nicht „kratz“, d.h. an Inventar keine Schäden hinterlässt, die über einen vertragsgemäßen Gebrauch hinaus gehen. Auch die übrigen Nachbarn der M haben ihren Angaben zufolge nichts gegen zwei Hauskatzen einzuwenden und stünden im Rahmen eines Prozesses als Zeugen zur Verfügung. M dürfte daher ein Anspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zustehen.

#### **B) Prozessuales Vorgehen / Zweckmäßigkeitserwägungen**

Nach der hier vertretenen Auffassung dürfte M zu raten sein, Klage gegen V zu erheben. Eine außergerichtliche Einigung erscheint mit Blick auf die ablehnenden Schreiben vom 24.08.2009 sowie vom 28.08.2009 nicht erfolgversprechend.

Sachlich dürfte gemäß § 23 Nr. 2 a) GVG das Amtsgericht zuständig sein, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum handelt. Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Nettetal dürfte sich aus § 29a ZPO (ausschließlicher Gerichtsstand) ergeben. Der Klageantrag dürfte auf die Feststellung gerichtet sein, dass die beabsichtigte Haltung von zwei Katzen der Rasse Britisch Kurzhaar in der Mietwohnung „Im Windfang 4, 41334 Nettetal-Hinsbeck“, 1. OG rechts, zum vertragsgemäßen Gebrauch dieser Mietsache gehört (vgl. BGH NJW 2008, 218 – Urteil liegt den Kandidaten nicht vor). Das erforderliche Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 Abs. 1 BGB dürfte gegeben sein, da es M um die Feststellung ihrer rechtliche Beziehung zur Mietsache und dem sich hieraus ergebenden Umfang ihrer Rechte aus dem Mietvertrag geht.

**KV-Nr.: 537**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 8 Blatt  
und ist vollständig durchnummeriert.

**Der Aufgabentext ist zu Beginn auf  
Vollständigkeit zu überprüfen.**

# Anwaltskanzlei Dr. Franck

Rechtsanwälte • Steuerberater

Anwaltskanzlei Dr. Franck, Düsseldorfer Straße 67, 41334 Nettetal

**Dr. Rainer Franck**  
**Dr. Markus Lessing**  
**Mathias Herrmann\***  
Rechtsanwälte

41334 Nettetal-Lobberich  
Düsseldorferstraße 67  
Telefon (0211) 49 27 67  
Telefax (0211) 49 27 77

\* zugleich Steuerberater

ML/A-063/09

Düsseldorf, den 10.09.2009

## Vfg.

### 1. Neues Mandat eintragen:

Sophie Andersen, Im Windfang 4, 41334 Nettetal-Hinsbeck.

### 2. Vermerk:

Nach telefonischer Terminvereinbarung erscheint Frau Andersen und überreicht folgende Unterlagen:

- Kopie des Mietvertrages vom 27.03.2008 (Anlage 1),
- Nachdruck ihres Schreibens vom 18.08.2009 (Anlage 2),
- Kopie des Schreibens ihrer Vermieterin vom 24.08.2009 (Anlage 3) sowie
- Kopie des Schreibens des Rechtsanwalts Dr. Voss vom 28.08.2009 (Anlage 4).

Sodann schildert Frau Andersen den folgenden Sachverhalt:

„Ich bin aufgrund eines Mietvertrages vom 27.03.2008 Mieterin einer Drei-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Nettetal-Hinsbeck. Das Haus gehört meiner Vermieterin, Frau Clarissa Sören. Den Mietvertrag hatte Frau Sören mir seinerzeit zur Unterschrift vorgelegt.

Jetzt ist es so, dass ich Katzen schon immer sehr gemocht und früher auch stets eine Katze besessen habe. Nachdem diese verstorben war, habe ich in den vergangenen zwei Jahren allerdings vorübergehend auf die Haltung dieser Tiere verzichtet. Nun habe ich mich aber doch entschlossen, mir wieder zwei Katzen zuzulegen. Sie machen mir einfach so viel Freude. Mit Brief vom 18.08.2009 habe ich Frau Sören daher um ihre Zustimmung zur Haltung von zwei reinen Wohnungskatzen der Rasse „Britisch Kurzhaar“ gebeten. Völlig überraschend verweigerte Frau Sören die Zustimmung jedoch mit Schreiben vom 24.08.2009 und hat sogar noch einen Anwaltsbrief hinterher geschickt.“

### Auf Nachfrage:

„Es ist tatsächlich so, dass einem anderen Mieter die Haltung eines Haustiers gestattet worden ist. Deswegen dachte ich ja auch, dass mit den Katzen würde gar kein Problem geben. Dieser andere Mieter, Herr Paul Brieler, besaß sein Haustier – einen Hund – nämlich schon beim Abschluss seines Mietvertrages im Jahr 2005 und Frau Sören hat

ihm die Hundehaltung gestattet. Diese Ungleichbehandlung kann man doch mit Händen greifen.

Da wird doch ganz klar, dass Frau Sören einfach kein Katzenfreund ist. Sie selbst besitzt nämlich einen Hund und lässt sich wohl von ihren persönlichen Vorlieben beeinflussen. Das kann doch wohl nicht angehen. Ich dachte immer, ich kann in meiner Wohnung – in gewissen Grenzen natürlich – tun und lassen, was ich will. Frau Sören kann doch nicht einfach so frei nach ihrem Willen entscheiden, welches Haustier gehalten werden darf und welches nicht. Das muss sie doch anhand von nachvollziehbaren Gründen im Einzelfall entscheiden. Ich meine, dass man die Regelung im Mietvertrag so verstehen muss.

Außerdem leuchtet mir nicht ein, warum in der mietvertraglichen Regelung nur Ziervögel und Zierfische – und z.B. keine Hamster oder Mäuse usw. – ausgenommen sind. Das verstehe, wer will.“

Auf weitere Nachfrage:

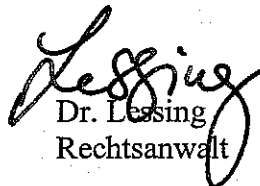
„Meine unmittelbaren Nachbarn, Frau Sebald und Herrn Lehnhard, habe ich bereits gefragt. Die wären mit der Haltung von zwei Katzen grundsätzlich einverstanden. Meine Wohnung, in der ich alleine lebe, ist mit 70 qm auch ausreichend groß.

Bitte prüfen Sie, ob ich die beiden Katzen in der Wohnung halten darf und wie ich diesen Anspruch gerichtlich durchsetzen kann. Da ich mit der Züchterin, von der ich die Katzen bekommen sollte, befreundet bin, wäre es auch möglich, zwei Katzen aus einem späteren Wurf zu bekommen.“

3. Mit den Unterlagen neue Handakte anlegen

rtl. 50-03-09  
Bü

4. WV: sodann

  
Dr. Lessing  
Rechtsanwalt



Haus & Grund®  
Eigentümerschutz · Gemeinschaft

## Mietvertrag Wohnraum

Abschrift für den Mieter

zwischen Cerissa Sören, Boerkasplatz 12, 41334 Nettetal-Lobberich  
- Vermieter -

und Herrn/Frau Sophie Andersen, Florast. 4, 41334 Nettetal-Lobberich  
- Mieter -

### § 1 Mietsache

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause Im Windfang 4, 41334 Nettetal-Hiusbeck, 1. OG rechts gelegene Wohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur (70qm)
- (2) Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubeneutzen: Waschküche, Trockenplatz, Trockenboden, Hofplatz, Garten.

### § 2 Miete / Kautio

- (1) Die Miete beträgt monatlich 340,- €, in Worten: drei hundert vierzig Euro
- (2) Neben der Miete werden zur Abgeltung der bei Vertragsschluss bekannten Betriebskosten i.S.d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung als Pauschale 60,- € erhoben.
- (3) Der Mieter zahlt zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautio von zwei Netto-Monatsmieten. Die Zinsen von derzeit 1,5 % stehen dem Mieter zu.

### § 3 Mietzahlungen

- (1) Die Miete sowie die Vorauszahlungen/Pauschalen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter auf das Konto SparKasse Nettetal, BLZ: 30050110, Ko.Nr.: 41379720 zu überweisen.
- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarter Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

### § 4 Mietdauer / Kündigung

- (1) Der Mietvertrag beginnt am 01.04.108 und läuft unbestimmte Zeit.
- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

### § 5 Schönheitsreparaturen / Bagatellschäden

- (1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.
- (2) Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

[...]

### § 7 Benutzung der Mietsache


- (1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.
- (2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch). Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt.
- (3) Dieselbe Zustimmung ist erforderlich, wenn der Mieter Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

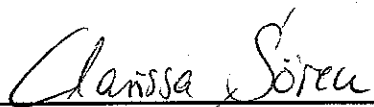
### § 8 Hausordnung / Tierhaltung

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung.
- (2) Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu 10 Tagen. Die Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

[...]

NetHotel ..... den 27/03/08

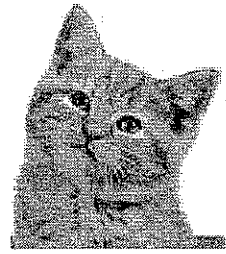
  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift des Mieters

  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift des Vermieters

**Hinweis des LJPA:** Von einem Abdruck der vertraglichen Bestimmungen im Übrigen wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass nicht abgedruckte Teile für die Bearbeitung nicht von Bedeutung sind.



*Sophie Andersen  
Im Windfang 4  
41334 Nettetal-Hinsbeck*



*An  
Frau Clarissa Sören  
Doerkesplatz 12  
41334 Nettetal-Lobberich*

*Nettetal-Hinsbeck, den 18.08.2009*

*Haltung von zwei Hauskatzen*

*Sehr geehrte Frau Sören,*

*ich beabsichtige, mir zwei reine Hauskatzen der Rasse „Britisch Kurzhaar“ zuzulegen und erbitte dafür Ihre Erlaubnis. Ich kann Ihnen versichern, dass diese Rasse als besonders sauber gilt. Aus Züchterberichten und Fachzeitschriften ergibt sich auch, dass allseits bekannt ist, dass diese Sorte auch nicht „kratzt“, also an Inventar usw. keine Schäden hinterlässt.*

*Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir bis zur nächsten Woche Ihren positiven Bescheid geben könnten, weil ich die Tiere aus einem Wurf in 10 Tagen erhalten könnte. Ich gehe davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken bestehen, weil die Wohnung für die beabsichtigte Tierhaltung groß genug ist und meine Nachfrage bei den Nachbarn (Herr Leander Lehnhard und Frau Heike Sebald) bereits ergeben hat, dass diese keine Einwände erheben.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Sophie Andersen*

CLARISSA SÖREN  
DOERKESPLATZ 12 41334 NETTETAL-LOBBERICH

Frau  
Sophie Andersen  
Im Windfang 4  
41334 Nettetal-Hinsbeck

Nettetal-Hinsbeck, 24.08.2009

**Ihr Schreiben vom 18.08.2009**

Sehr geehrte Frau Andersen,

mit Ihrem Brief baten Sie mich darum, dass ich Ihnen die Tierhaltung (zwei Katzen) in den von mir vermieteten Räumen gestatte. Das lehne ich ausdrücklich ab. Ich verweise auf den von Ihnen anstandslos unterzeichneten Mietvertrag vom 27.03.2008. In § 8 Absatz 2 des Vertrages heißt es:

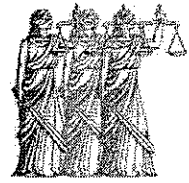
*„Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu 10 Tagen. Die Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.“*

Der Vertragstext ist eindeutig.

Ich stelle anheim, den Mietvertrag zu kündigen, wenn Ihnen dies nicht passt, und werde mir selbst rechtliche Schritte vorbehalten, falls Sie die Tiere unerlaubt halten sollten.

Mit freundlichem Gruß

  
e. Sören



Dr. Johannes Voss, LL.M.  
Rechtsanwalt

Mit mir kommen Sie zu Recht!

◆ RA Dr. Voss, LL.M. Postfach 1364 41303 Nettetal

---

41334 Nettetal-Lobberich	Bankverbindung:
Hochstraße 10	Deutsche Bank
Tel. 02153/5578076	BLZ 314 700 24
Fax 02153/5578077	Kto. 189 567 89

---

Frau  
Sophie Andersen  
Im Windfang 4  
41334 Nettetal-Hinsbeck

28.08.2009  
S.25-03.01/09

Sehr geehrte Frau Andersen,

hiermit zeige ich an, dass ich Ihre Vermieterin, Frau Clarissa Sören, vertrete und versichere anwaltlich meine ordnungsgemäße Beauftragung.

Ihnen steht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zu der beabsichtigten Katzenhaltung zu. Ich nehme Bezug auf das Schreiben meiner Mandantin vom 24.08.2009 und führe dazu ergänzend aus:

Sie haben in § 8 des Mietvertrages ein sogenanntes Tierhaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt vereinbart. Eine solche formularmäßige Regelung ist wirksam, wenn – wie hier – Kleintiere von dem Verbot ausgenommen sind und für die Zustimmung kein Schriftformerfordernis aufgestellt wird.

Die Entscheidung meiner Mandantin, ob sie im Einzelfall die Zustimmung erteilt, unterliegt ihrem freien Ermessen. Im Mietvertrag sind für die Erteilung der Zustimmung keine Maßstäbe gesetzt worden.

Selbst wenn der Mietvertrag eine entsprechende vertragliche Vereinbarung nicht vorsehen würde, bestünde ein Anspruch auf Tierhaltung nicht, weil die Haltung von Tieren wie Katzen wegen der nie ganz auszuschließenden Gefährdung oder Belästigung von Mitbewohnern oder Nachbarn jedenfalls in Mehrfamilienhäusern nicht mehr von dem durch den Mietvertrag erlaubten Wohnzweck gedeckt ist.

Meine Mandantin sieht die Angelegenheit daher hiermit als erledigt an.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Voss

Rechtsanwalt

### Vermerk für die Bearbeitung

Die Angelegenheit ist aus anwaltlicher Sicht zu begutachten. Dabei sollen auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens angestellt werden. Zeitpunkt der Begutachtung ist der

**10.09.2009.**

Sollte eine Frage für beweisheblich gehalten werden, so ist eine Prognose zu der Beweislage (z. B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.

Werden Anträge an ein Gericht empfohlen, so sind diese am Ende des Vortrages auszuformulieren.

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich aus dem Sachverhalt nicht etwas anderes ergibt.

Nettetal verfügt über ein Amtsgericht und liegt im Bezirk des Landgerichts Krefeld sowie des Oberlandesgerichts Düsseldorf.

Der Bearbeitung ist der geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.