

4. AUGUST 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Internationaler Tag der Katze:

### Was müssen Mieter bei der Katzenhaltung beachten?

- *Ein uneingeschränktes Verbot der Tierhaltung ist als standardisierte Klausel im Mietvertrag unwirksam*
- *Vermieter dürfen Haustiere nicht grundlos verweigern, sondern müssen die Ablehnung mit objektiven und sachlichen Gründen belegen können*
- *Einbau von nicht genehmigter Katzenklappe berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung, aber zum Schadensersatzanspruch*

**Berlin, 4. AUGUST 2020** – Die Liebe zum Tier: Am 8. August 2020 ist Weltkatzentag. Das beliebteste Haustier der Deutschen feiert seinen Ehrentag. Laut dem Industrieverband Heimtierbedarf e.V. (IVH) <sup>[1]</sup> lebten im Jahr 2019 rund 34 Millionen Heimtiere in deutschen Haushalten. Damit hält fast jeder zweite Haushalt in Deutschland mindestens ein Heimtier. Unangefochten auf Platz eins: die Katze. Insgesamt 14,7 Millionen Stubentiger leben in rund 23 Prozent der Haushalte in Deutschland. Vor diesem Hintergrund ist es also nicht verwunderlich, dass die Katze ihren eigenen Feiertag hat. Was bei der Katzenhaltung in Mietimmobilien zu beachten ist, fasst der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) hinsichtlich des Weltkatzentags zusammen.

#### **Generelles Haustierverbot ist rechtsunwirksam**

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Thema Tierhaltung ist eindeutig: Eine Klausel im vorformulierten Mietvertrag, welche die Tierhaltung pauschal und grundsätzlich verbietet, ist aufgrund unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (Urteil vom 20.01.1993, Az: VIII ZR 10/92). Die Haltung von Kleintieren wie Hamstern, Wellensittichen oder Aquarienfischen ist immer erlaubt, da deren Vorhandensein zum vertragsmäßigen Gebrauch der Wohnung zählt. Insbesondere wenn diese in einem Behältnis (Aquarium, Vogelkäfig, etc.) gehalten werden. Grundsätzlich dürfen auch Katzen und Hunde nicht im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen verboten werden (BGH, Urteil vom 20.03.2013, Az: VIII ZR 168/12). „Das bedeutet allerdings nicht, dass Mieter nun Katzen und Hunde ohne jegliche Rücksicht auf andere halten können. Vielmehr muss die Haltung auf Grundlage einer Interessenabwägung in jedem Fall einzeln beurteilt werden“, erklärt Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt bei McMakler.

#### **Erlaubnisvorbehalt des Vermieters bei Katzenhaltung**

Es gibt viele unterschiedliche Vertragsformulierungen zur Tierhaltung. Dabei dürfen durch vorformulierte Verträge Kleintiere nicht ausgeschlossen werden,

sofern eine angemessene Anzahl der Tierchen gehalten wird. Bei der Katzen- sowie Hundehaltung sollte der Vermieter vor der Anschaffung um Erlaubnis gefragt werden. Eine Klausel zum Erlaubnisvorbehalt ist wirksam, sofern sie nicht pauschal jede Tierhaltung erfasst, sondern sich nur auf bestimmte Tiere bezieht. „Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht pauschal oder willkürlich verweigern. Er muss sachliche und objektive Gründe für die Ablehnung vorlegen können. Neben dem berechtigten Interesse des Vermieters und der Nachbarn müssen unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt werden: Anzahl der Katzen in der Wohnung, das Verhalten des Tieres, die Art der Haltung sowie der Zustand und die Lage der Wohnung im Haus“, so Takjas von McMakler. Gleiches gilt, wenn ein Widerrufsrecht der Haustierhaltung im Mietvertrag besteht. Ein Rückzug der Erlaubnis ohne Angabe von Gründen würde den Mieter unangemessen benachteiligen.

### **Interessenabwägung: Katzenhaarallergie**

Die Katzenhaarallergie eines Nachbarn kann die eigene Katzenhaltung beeinflussen – muss sie aber nicht. Das beweist die unterschiedliche Rechtsprechung in den folgenden Fällen. In einem Fall (Landgericht München I, Urteil vom 25.03.2004, Az: 34 S 16167/03) wollte ein Mieter einer Genossenschaftswohnung für seinen Sohn, der unter Panikattacken und Schlafstörungen litt, aus therapeutischen Gründen eine Katze anschaffen. Dem widersprach ein Wohnungsnachbar, der an allergischem Asthma erkrankt war. Das Landgericht entschied zu Gunsten des Nachbarn. Im Rahmen der Interessenabwägung wurde die Gefahr, dass der Erkrankte unter einem lebensbedrohlichen Asthmaanfall leiden könnte, schwerwiegender beurteilt als die psychische Entwicklung des Kindes ohne Katze. Demgegenüber stehen ein älteres Urteil des Amtsgerichts Hannover sowie des Amtsgerichts Köln (Urteil vom 09.08.2012, Az: 210 C 103/12). Im Fall des AG Köln verbot die Vermieterin präventiv Katzenhaltung, um allergische Mieter zu schützen, ohne dass ein konkreter allergischer Mieter in dem Haus wohnte. Das Gericht sah diese Begründung als für ein generelles Verbot unzureichend an und wies auch darauf hin, dass bei einer reinen Stubenkatze ohnehin kaum Gefahr für einen Kontakt mit den Nachbarn bestehe. „Eine Katzenhaarallergie des Nachbarn bedeutet nicht gleich pauschal, dass die Tierhaltung untersagt werden kann. Ausschlaggebend ist hierbei immer die Interessenabwägung im Einzelfall“, erläutert Philipp Takjas von McMakler. „Klarer ist die Rechtslage beispielsweise bei möbliert vermieteten Wohnungen, da Katzenhaare vor allem aus Polstermöbeln nur sehr schwer zu entfernen sind“, fügt Takjas hinzu.

### **Wie viele Katzen sind zu viele?**

Je mehr, desto besser – denkt sich vielleicht so mancher Katzenliebhaber. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Urteil vom 31.07.1996, Az: 8 C 185/96) hat jedoch entschieden, sieben Katzen in einer Drei-Zimmer-Wohnung sind leider

fünf zu viel. Angesichts der Größe der Wohnung und des Zusammenlebens mit den anderen Hausbewohnern musste die Mieterin die Zahl ihrer Stubentiger auf zwei beschränken. Ähnlich ging es dem Eigentümer einer Ein-Zimmer-Wohnung. Dieser hielt in seinem 42 Quadratmeter großen Eigentum gleich 14 Katzen. Das Berliner Kammergericht (Urteil vom 03.06.1991, Az: 24 W 6272/90) entschied, bei mehr als vier Katzen liegt kein ordnungsgemäßer Gebrauch des Wohneigentums mehr vor. Hintergrund der Klage war, dass sich andere Hausbewohner über die starke Geruchsbelästigung beschwert hatten. Grundsätzlich sollte die Anzahl der Samtpfoten in einer Wohnung auf eine angemessene Menge beschränkt werden.

### **Schäden durch Katzenhaltung**

Immer mehr Mieter möchten ihren Katzen mit Hilfe einer Katzenklappe das Rein- und Rausgehen erleichtern. Der Einbau einer vom Vermieter nicht genehmigten Katzenklappe ist zwar vertragswidrig, rechtfertigt jedoch nicht die Kündigung des Mietvertrags. So entschieden sowohl das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Urteil vom 19.02.2004, Az: 9 C 619/03) als auch das Amtsgericht Erfurt (Urteil vom 09.07.1999, Az: 223 C 1095/98). Es entsteht jedoch ein Schadenersatzanspruch des Vermieters – und das kann beim Auszug durchaus teuer werden.

„Ein Schadenersatzanspruch ist nicht immer gegeben. Wurde die Tierhaltung vom Vermieter geduldet, gehören beispielsweise auch Kratzspuren auf einem Parkettboden zur vertragsmäßigen Nutzung der Wohnung“, so der Syndikusrechtsanwalt Takjas. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Urteil vom 23.03.1999, Az: 8 C 126/98) hat entschieden, dass die durch das Tier verursachte Abnutzung des Bodens bei artgerechter Haltung zum üblichen Mietgebrauch gehört.

### **Fazit**

„Der Vermieter muss nicht jedes Haustier dulden, darf aber auch kein generelles Haustierverbot aussprechen. Die Kleintierhaltung ist immer erlaubt, solange es sich um eine übliche Anzahl der Tiere handelt. Um ein Verbot der Tierhaltung aussprechen zu können, muss dieses unter einem Erlaubnisvorbehalt stehen. Der Vermieter muss dabei in jedem Fall einzeln die Interessenlage beurteilen. Bei einer artgerechten Haltung und einer angemessenen Anzahl der Stubentiger sollte der Katzenhaltung aber nichts im Wege stehen“, resümiert Philipp Takjas von McMakler.

<sup>[1]</sup> Quelle: repräsentative Erhebung, die der Industrieverband Heimtierbedarf (IVH) e.V. und der Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe Deutschlands e.V. (ZZF) beim Marktforschungsinstitut Skopos in Auftrag gegeben haben (haushaltsrepräsentative Umfrage, Basis 7.000 Befragte)

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.