

Titel:

Tierhaltung in Mietwohnung

Normenkette:

BGB § 535

Leitsatz:

Wenn in einem Formularmietvertrag eine Zustimmung des Vermieters für das Halten eines Hundes vorgesehen ist, darf der Vermieter die Zustimmung nur verweigern, wenn hinreichende sachliche Gründe vorliegen. (Rn. 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnung, Hundehaltung, Zustimmung des Vermieters, Anspruch auf Zustimmung

Fundstellen:

ZMR 2019, 411

LSK 2018, 44387

BeckRS 2018, 44387

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, der Hundehaltung für einen Hund der Kläger in der Mietwohnung ..., für eine Hunderasse Magyar Vizsla, Deutsch-Drahthaar/Deutsch-Kurzhaar, Weimaraner oder entsprechende Mischlinge dieser Rassen mit einer Widerristhöhe von ca. 52-64 cm zuzustimmen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits haben samstverbindlich die Beklagten zu tragen.
4. Das Urteil ist in Ziffer 3 vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren von den Beklagten die Zustimmung zu einer Haltung eines Hundes der im Antrag aufgeführten Hunderassen/-mischlinge mit einer Wiederristhöhe von ca 52-64 cm. Daneben machen sie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten geltend.

2

Die Kläger sind Mieter, die Beklagten Vermieter einer ca. 144 qm großen 4,5-Zimmer-Wohnung im 3. Stock ..., die die Kläger mit ihren beiden Töchtern bewohnen. Das Anwesen steht unter Denkmalschutz. Nach den Vereinbarungen im Mietvertrag ist eine Tierhaltung in den Mieträumen ohne Einwilligung der Vermieter nicht gestattet, es sei denn es handelt sich lediglich um Kleintiere.

3

Zwischen den Parteien ist ein weiterer Rechtsstreit vor dem Amtsgericht München unter dem Aktenzeichen 411 C 17585/16 anhängig, in dem sie über das Vorhandensein von Mängeln der Wohnung, der Berechtigung zur Mietminderung und eines Anspruches auf Mängelbeseitigung streiten. Dies betrifft insbesondere die Fenster, Türen und Böden der Wohnung.

4

Mit Schreiben vom 15.10.2017 baten die Kläger die Beklagten um Zustimmung zur Haltung eines kleinen Parson Russell Terriers (ca. 30-40 cm Wristhöhe).

5

Mit Schreiben ihrer Rechtsanwältin vom 15.11.2017 forderte diese ... Hausverwalter der Beklagten, auf, sich spätestens bis zum 24.11.2017 zu dem Begehren der Kläger zu äußern.

6

Mit Schreiben vom 02.05.2018 sprachen die Kläger gegenüber dem Hausverwalter, ..., „ein Hausverbot/Wohnungsverbot“ ... „auf Grund Ihrer zahlreichen Unterstellung und Verleumdungen“ insbesondere bzgl. des vorliegenden Verfahrens und des Mängelprozesses (Az. 411 C 17575/16) aus.

7

Im Schreiben vom 16.05.2018 führten sie hierzu weiter aus: „Persönlich ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum die Beklagtenpartei es wagt gegenüber dem Gericht und uns, solche Unwahrheiten und Lügen, ohne jegliche Nachweise auszusprechen und zu verbreiten.“ Der Kläger habe deswegen Strafanzeige bei der Polizei gestellt.

8

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

9

Den Klägern stünde ein Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Hundehaltung zu.

10

Die Kläger möchten einen Hund voraussichtlich aus einem Tierheim holen, so dass der Zustimmungsantrag nicht auf eine konkrete Hunderasse beschränkt werden könne.

11

Kurzhaarige ungarische Vorstehhunde der Rasse Madyar Vizsla oder ein Magyar Mischling hätten einen sehr guten Charakter, seien sehr familienfreundlich und würden nicht ständig bellen. Einen solchen Hund würden die Kläger bevorzugt nehmen.

12

Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Präjudiz für die Sach- und Rechtslage nehmen die Kläger von der rein als Beispiel in der Klage aufgeführten Rasse Rhodesia Ridgeback rein vorbehaltlich Abstand.

13

Eine artgerechte Tierhaltung sei in der 143 qm großen Wohnung mit lichtdurchfluteten Zimmern und zwei Balkonen jederzeit auch für große Hunde uneingeschränkt möglich.

14

Die anderen Mieter des Anwesens hätten der begehrten Tierhaltung zugestimmt.

15

Auch die direkten Nachbarn der Kläger, die Familie ..., die am meisten betroffen sei, habe der Hundehaltung problemlos zugestimmt. Die Kläger hätten die Mitbewohner auch nicht mit ihrer Befragung überrumpelt, sondern ihnen gesagt, dass sie nicht sofort zusagen müssten

16

Viele Nachbarn hätten in der Vergangenheit selbst Tiere, teilweise sogar Hunde oder Katzen halten dürfen. Laut Aussage der Nachbarn habe Herr ... selbst kurz einen Dackel gehalten. Zudem habe die Familie ... jahrelang zwei Katzen gehalten. Familie ... im Erdgeschoss habe eine Katze.

17

Die Kläger seien von klein auf mit Tieren und Hunden aufgewachsen. Der Vater der Klägerin sei Jäger. Beide Kläger hätten jahrelang selbst Hunde gehalten. Sie könnten auf eine über 20-jährige Erfahrung mit der Haltung von Hunden zurückblicken.

18

Mit Einzug in die Mietwohnung vor ca. 11 Jahren sei von der damaligen Vermieterin, Frau ..., mündlich die Haltung eines Hundes zugesagt worden.

19

Im Jahr 2014 habe der damalige Hausverwalter ... hochmals per E-Mail die Haltung eines kleinen Hundes zugesagt.

20

Unrichtig sei, dass die Wohnung sich in einer ruhigen Wohnlage befinde. Die ... werde von Lkws und Transportern befahren. Es gebe Veranstaltungen wie z.B. den Stadtteilflohmarkt. Regelmäßig kämen Baustellen dazu. Auch würden Filmaufnahmen getätigt. In der Nähe fänden Hochzeiten und Taufen statt. Bei der kleinen Kirche im angrenzenden Friedhof würde mindestens zweimal am Tag die Glocke geläutet werden.

21

Unrichtig sei auch die Behauptung der Beklagten, ein Hund wäre mehrere Stunden allein zu Haus und ein Jaulen und Bellen sei vorprogrammiert.

22

Die Klägerin arbeite ca. 3,5 Tage (Montag-Donnerstag) als Notarfachangestellte in einem Notariat am Münchner ... platz. Sie sei in der Lage, von Mittwoch bis Mittwoch ab 17.15 Uhr und morgens sowie am Donnerstag ab ca. 16.15 Uhr sowie den gesamten Freitag, Samstag und Sonntag für den Hund da zu sein. Außerdem habe sie die Möglichkeit, einen Hund ins Büro mitzunehmen, da ihre Chefin selbst einen Hund habe.

23

Der Kläger arbeite als freiberuflicher Fotograf und könne seine Zeit selbst einteilen sowie den Hund jederzeit zu seinen Arbeitsstätten mitnehmen. Er halte sich nicht viel im Ausland auf. Die meisten Aufträge würden aus München oder zumindest aus Deutschland kommen.

24

Es käme allenfalls ein paar Mal im Jahr vor, dass er 2-3 Tage am Stück nicht in München sei. Da er Kaltakquise betreibe, könne er sich die Zeit frei einteilen.

25

Auch die beiden 12 und 14 Jahre alten Töchter, die nicht erst um 16 Uhr, sondern bereits mittags aus der Schule kämen, hätten schon Kontakt mit Hunden, z.B. oft im Tierheim und auch bei einem Hundetraining, gehabt. Sie würden sich zwar auch um den Hund kümmern, aber nicht allein.

26

Die Eltern der Kläger besäßen in ... ein Haus mit Garten, der Schwiegervater, ..., der Jäger ist, wohne in Beide Eltern/Schwiegereltern hätten sich bereits vor Jahren zur uneingeschränkten Urlaubsbetreuung angeboten.

27

Es gebe zahlreiche Parks in der Nähe und auch auf Ausflügen könnte der Hund mitgenommen werden.

28

Bestritten wird, dass sich die Kläger auf Grund des Klavierspielens beschwert und ein Unterlassen gefordert hätten. In der Wohnung unter den Klägern wohne bereits seit Jahren ... die kein Klavier habe. ... habe selbst einige Jahre zwei Hunde gehalten.

29

Wohnungen seien auf Wunsch der damaligen Vermieterin ... ausdrücklich an Familien mit Kindern vermietet worden. Unter den Klägern wohne die Familie ... mit zwei Kindern. Auch in anderen Wohnungen würden Familien leben. Auch diese würden bei Begehen des Treppenhauses Lärm verursachen.

30

Auch als der Hund von Herrn ... in der Erdgeschosswohnung beim täglichen Gassigehen um 23 Uhr im Treppenhaus so laut gebellt habe, dass man es bis zum 3. Stock gehört habe, habe es keinen im Haus gestört.

31

Etwaige Parkettschäden würden durch eine umfangreiche Hausratversicherung und eine hohe Mietkaution abgefangen werden. Desweiteren würde ab dem Tag der Hundehaltung auch eine umfangreiche

Hundeversicherung abgeschlossen werden. Im Übrigen handle es sich bei den Böden um ca. 100 Jahre alte, komplett abgenutzte Böden, die in der gesamten bisherigen Mietzeit der Kläger sowie des Vormieters, d.h. mindestens 20 Jahre nicht aufbereitet worden seien.

32

Im Bereich der Laufwege seien die Parkettböden mit bis zu 90 % mit Teppichen bedeckt, was Hausverwalter und Eigentümer wüssten. Auch der mangelhafte billige Laminatboden sei schon 11 Jahre alt und mit Teppichen abgedeckt.

33

Da die Beklagten rechtswidrig die Zustimmung zur Hundehaltung verweigert hätten, hätten sie den Klägern auch die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu erstatten, die sich bei einem Gegenstandswert von 4.000 € bei einer 1,3 Geschäftsgebühr aus insgesamt 413,64 € belaufen.

34

Die Kläger beantragen,

I.

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Hundehaltung für einen Hund der Kläger in der Mietwohnung ..., für eine Hunderasse Magyar Vizsla, Deutsch-Drahthaar/Deutsch-Kurzhaar, Weimaraner, Rhodesia Ridge back oder entsprechende Mischlinge dieser Rassen mit einer Widerristhöhe von ca. 52-64 cm zuzustimmen;

II.

die Beklagten zu verurteilen, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 413,64 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

35

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

36

Die Beklagten tragen vor, dass die Klage aus folgenden Gründen abzuweisen sei:

37

Eine Einigung hinsichtlich der Hundehaltung komme nicht in Betracht, da die Kläger erneut Anlass für weitere Streitigkeiten gegeben haben. Nachdem die Fassade saniert wurde, sei die Klagepartei mehrfach dabei beobachtet worden, wie sie Tauben im Bereich ihres Balkons fütterten und sich nun vermehrt dort Tauben aufhalten.

38

Der Klageantrag sei zu weitgehend und zu unbestimmt. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf eine allgemeine Genehmigung zur Hundehaltung.

39

Im Mietvertrag sei in zulässigerweise vereinbart worden, dass eine Tierhaltung nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig ist. Es stehe damit im freien Ermessen des Vermieters, eine Genehmigung zu erteilen oder abzulehnen. Sogar ein im Vertrag enthaltenes Verbot der Hundehaltung bei der Vermietung eines Einfamilienhauses sei nach einer Entscheidung des LG Nürnberg-Fürth, Az.: 7 S 4598/79 wirksam. Laut Bundesverfassungsgericht verletze ein solches Verbot die Mieterin auch nicht in ihrem Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (BVerG, WuM 81, 77; BGH ZMR 1995, 417).

40

Dieses Ermessen habe der Vermieter vorliegend sachgerecht ausgeübt. Der reine Wunsch des Mieters, einen Hund zu halten, sei nicht geeignet, die Interessen des Vermieters zu überwiegen. Es müsse eine umfassende Interessenabwägung stattfinden und geprüft werden, ob das vertraglich vereinbarte Interesse des Vermieters durch höherrangige Interessen des Mieters verdrängt wird. Ein Rechtsmissbrauch komme nur in Betracht, wenn der Mieter zwingend auf die Hundehaltung angewiesen ist, was hier nicht der Fall ist. Die Beklagten könnten auch nicht darauf verwiesen werden, dass sie zunächst die Haltung des Hundes und

seine konkreten Auswirkungen auf die Mietsache sowie die anderen Hausbewohner abwarten müssten. Andernfalls würden sämtliche von der höchstrichterlichen Rechtsprechung als zulässig erachtete Tierhaltungsklauseln ins Leere laufen.

41

Vorliegend gebe es mehrere Gründe, die gegen die Haltung des begehrten großen Hundes sprechen.

42

Die beantragten Hunderassen seien nicht geeignet, um in einer im 3. Stock gelegenen Wohnung in einem Mietshaus gehalten zu werden. Es handle sich um große Hunde, die bis zu 70 cm hoch würden, und über einen ausgeprägten Jagdtrieb verfügen würden.

43

Sie müssten ausreichend und artgerecht beschäftigt werden, z.B. in der Jagd, in der Rettungshundearbeit, beim Hundesport o.ä.. Eine Unterforderung könne zu Verhaltensproblemen führen. Der Rhodesia-Ridgeback sei bereits 1992 als Hund mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit in der Rasse-Liste eingestuft worden. Zwar wurde er 2002 wieder aus dieser Liste gestrichen, aber in der Schweiz werde er dort noch in der Liste geführt. Die Haltung dort ist bewilligungspflichtig.

44

Die gewünschten sehr großen Hunde würden viel Bewegung und Ausdauer benötigen. Hier könne es dem Vermieter nicht zugemutet werden, zunächst einmal die Hundehaltung hinzunehmen und erst gegen ggf. spätere Beeinträchtigungen vorzugehen, zumal wenn der Mieter die im Vertrag enthaltene zulässige Klausel akzeptiert hat.

45

Bestritten werden die behaupteten Erfahrungen der Kläger mit Hunden.

46

Es gebe schon seit einigen Jahren keine Hunde mehr im Haus. Die Beklagten hätten auch nicht anderen Mietern eine Hundehaltung genehmigt. Es habe lediglich vor Jahren eine Hundehaltung in den unteren Etagen gegeben.

47

Das Anwesen steht unter Denkmalschutz und ist zum Zeitpunkt der Jahrhundertwende errichtet worden. Es existieren lediglich Fehlböden, d.h. Holzbalkendecken mit einer Kiesschüttung auf Schilfmatten, so dass ein moderner Schallschutz nicht besteht.

48

Die Kläger hätten sich bereits selbst sofort über das Klavierspielen des neu eingezogenen Mieters in der Wohnung, die unter den Klägern liegt, beschwert und gerügt, dass das Haus extrem hellhörig sei.

49

Auch die im Treppenhaus befindliche Holzterrasse verfüge nicht über Schalldämmmaße, wie es heutzutage der Fall sei. Jeder Mieter würde daher hören, wenn die im 3. OG wohnende Mietpartei mit dem Hund über die Treppe läuft.

50

Es sei zu befürchten, dass der Hund durch Bellen, Gejaule und auch jede sonstige Bewegung (z.B. Kratzen auf dem Parkettboden) in der Wohnung darunter wahrzunehmen ist und insgesamt die Hausruhe störe. Nachdem die Wohnung im 3. OG liegt, wären hiervor noch mehr Mitbewohner betroffen als bei einer Erdgeschosswohnung.

51

Zudem bestehe die Gefahr, dass der in der Wohnung befindliche Parkettboden durch Kratzen des Hundes beschädigt wird.

52

Die Umfrage bei den anderen Mietern habe sich nur auf einen Parson Russel Terrier bezogen. Keiner der Mieter habe bei der Umfrage unterschrieben. Auch seien die Mieter durch die spontane Befragung an der

Haustür überrumpelt gewesen. Es wird daher bestritten, dass die anderen Mieter mit der begehrten Hundehaltung einverstanden sind.

53

Auch eine vernünftige artgerechte Haltung des Hundes wird bestritten. Die Kläger hätten der Hausverwaltung mitgeteilt, dass sich die Töchter um den Hund kümmern sollten.

54

Der Kläger sei selbst nach eigenen Ausführungen zeitlich stark eingebunden und auch viel im Ausland unterwegs. Auch die Klägerin arbeite. Die beiden minderjährigen Töchter sind in der Schule und kämen erst gegen 16 Uhr nach Hause. Der Hund sei somit über mehrere Stunden täglich allein in der Wohnung. Hierbei sei Jaulen und Bellen vorprogrammiert. Die Töchter seien auch noch nicht ausreichend reif, eine Hundehaltung verantwortlich zu übernehmen.

55

Die Kläger selbst hätten bei dem letzten Treffen im Beisein der damals noch tätigen Anwältin erzählt, dass die Meerschweinchen der Kinder abgegeben worden seien, da das Interesse fehle.

56

Das denkmalgeschützte Anwesen liegt in Es handle sich um Altbauwohnungen in ruhiger Lage. Im Haus wohnen zum Teil ältere Leute, die das ruhige Wohnen schätzen. Da auch Kleinkinder sich im Haus aufhalten, seien Konflikte zu befürchten.

57

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

Entscheidungsgründe

58

Die zulässige Klage ist in der Hauptforderung begründet und war bzgl. der Nebenforderung als unbegründet abzuweisen.

59

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, da streitgegenständlich Ansprüche aus einem Wohnmietverhältnis in München sind, §§ 29 a ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

60

Der Klageantrag ist auch ausreichend bestimmt. Die Kläger können nicht gezwungen werden, den gewünschten Hund schon vor Erteilung der Zustimmung durch die Vermieter zu erwerben, um ihn für den Klageantrag genauer bestimmen zu können. Sie haben den Hundetyp und dessen Größe durch Angabe bestimmter Rassen oder Mischlingen hieraus sowie cm-Angaben ausreichend klar bestimmt.

61

Die Klage ist im Übrigen im Wesentlichen begründet.

62

Den Klägern steht ein Anspruch auf Genehmigung der gewünschten Haltung eines Hundes, der eine der im Antrag begehrten Rassen (mit Ausnahme der Rasse Rhodesia Ridgeback) aufweist, oder eines entsprechenden Mischlings mit einer im Antrag genannten Größe zu.

63

Zwar ist eine Allgemeine Klausel in einem Mietvertrag, die - wie hier - regelt, dass die Tierhaltung in den Mieträumen ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet ist, es sei denn, es handelt sich lediglich um Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zulässig und wirksam, da hierbei nicht die Tierhaltung generell verboten ist, sondern eine vertragsgemäße Haltung von Kleintieren zulässig ist und sich der Vermieter im Übrigen, d.h. bei größeren Haustieren wie Hunde und Katzen lediglich vorbehält, über die Frage einer Zustimmung zu entscheiden. Diese Regelung bedeutet aber andererseits, dass der Vermieter auch im Einzelfall eine Haltung von Katzen und Hunden nicht generell verbieten darf, sondern nur nach interessengerechter

Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermietern und Mietern zu entscheiden hat, denn eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“ wäre wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2013, in WuM 2013, 295 ff.).

64

Vorliegend liegen keine ausreichenden sachlichen Gründe vor, die es den Vermietern erlauben, die Zustimmung zu der begehrten Hundehaltung den Klägern zu verweigern.

65

Unstreitig bewohnen die Kläger eine sehr große Wohnung mit mehreren Zimmern. Zwar verfügt die Wohnung nicht über einen Garten, aber es entspricht eher der Ausnahme, dass Hunde - auch größere - tagsüber und nachts nur im Freien gehalten werden. Zudem sind von der Wohnung aus größere Grünflächen leicht und schnell zu erreichen, insbesondere ...garten und der ... park. Auch besteht vielfältig die Möglichkeit, an Hundetrainingsprogramme teilzunehmen und so den Hund artgerecht zu fordern.

66

Wie aus dem Parallelverfahren 411 C 17585/16, in dem um Mängel der streitgegenständlichen Wohnung gestritten wird, u.a. aus einem Ortstermin gerichtsbekannt ist, befinden sich in der Wohnung sehr alte Böden mit vielen Gebrauchsspuren sowie zum Teil ein bei Einzug der Kläger verlegter Laminatboden, der von den Klägernn großteils mit Teppichen abgedeckt ist.

67

Auch die Treppe außerhalb der Wohnung befindet sich nicht in einem neuen, von Gebrauchsspuren freien Zustand.

68

Bei artgerechter Haltung, d.h. wenn der Hund ausreichend Ausgang erhält, richtig erzogen ist und nicht wiederholt längere Zeiten allein in der Wohnung gelassen wird, ist in der Regel nicht davon auszugehen, dass der Hund durch verstärktes Jaulen oder Gebell auf sich aufmerksam macht oder großen Schaden an der Wohnung anrichtet. Die Kläger haben im Übrigen im vorliegenden Verfahren bereits zugesagt, eine entsprechende Versicherung abzuschließen. Konkrete Anhaltspunkte, dass diese Zusage nicht eingehalten wird, liegen dem Gericht nicht vor.

69

Unbestritten ist der Kläger freiberuflich als Fotograf tätig, was ihm nach seinen eigenen Ausführungen viel Spielraum für seine Einteilung seiner Zeit lässt. Soweit die Beklagten diesbezüglich behaupten, der Kläger sei oft im Ausland, ist dieser Vortrag sehr unpräzise und einer Beweisaufnahme nicht zugänglich. Eine Vernehmung des angebotenen Zeugen, ... würde in diesem Zusammenhang eine unzulässige Ausforschung darstellen. Die Arbeitsgeräte des Klägers waren beim Ortstermin im Parallelverfahren in der Wohnung sichtbar. Auch wenn die beiden Töchter der Kläger auf Grund ihres Alters derzeit noch nicht in der Lage wären, allein auf einen größeren Hund der genannten Rassen oder einen entsprechenden Mischling auszupassen, ist nachvollziehbar, dass die beiden Kläger dies arbeitsteilig handhaben können. Offenkundig möglich ist das Ausführen des Hundes morgens und abends durch die Kläger. Die Klägerin hat bei ihrer Anhörung am 12.06.2018 anschaulich erläutert, dass sie den Hund sowohl ins Notariat mitnehmen könne, als auch das Angebot ihrer Eltern habe, den Hund ersatzweise zu betreuen.

70

Auch die Wohnlage spricht nicht gegen eine Hundehaltung. Die Wohnung liegt in dem Stadtteil ... Die ...zählt nach dem Mietspiegel für München ... zu einer Lage, die definiert ist als Innenstadtrandlage mit ausreichender Infrastruktur. Es gibt dort auch ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter. Das streitgegenständliche Anwesen grenzt mit einer Seite an eine nicht verkehrsberuhigte Seitenstraße. Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

71

Auch die Mieterschaft des Anwesens besteht nicht ausschließlich aus älteren, besonders ruhebedürftigen Personen. Selbst die Beklagten tragen nur vor, dass zum Teil ältere Personen dort wohnen. Als weiteres Argument gegen die Hundehaltung geben sie an, dass es Konflikte mit sich dort aufhaltenden Kleinkindern ergeben könnten. Die Behauptung der Kläger, dass dort viele Familien leben, wurde nicht substantiiert

bestritten. Auch von daher kann also nicht auf eine besonders ruhige Zone geschlossen werden, die verstärkt durch die Haltung eines Hundes gestört wird.

72

Zwar ist nachvollziehbar, dass die Beklagten durch eine Genehmigung nicht riskieren wollen, dass sich erst bei der konkreten Haltung herausstellt, dass die Kläger zur Hundehaltung ungeeignet sind oder der Hund für eine Haltung in einem solchen Haus nicht geeignet ist. Es kann aber nicht ausreichen, die Ablehnung auf bloße allgemeine Befürchtungen zu stützen, sondern es müssen ausreichend konkrete Anhaltspunkte für eine zu erwartende unzumutbare Belästigung vorliegen.

73

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Kläger nicht, wie es einige Mieter handhaben, einfach ungefragt einen Hund erworben haben und jetzt über die nachträgliche Genehmigung streiten, sondern sich bereits lange um die Zustimmung der Vermieter bemühen.

74

Auch im Parallelverfahren haben sie wegen der behaupteten Mängelbeseitigung nur vorübergehend gemindert, zahlen aber mittlerweile unter Vorbehalt, während sie in einem Prozess ihre behaupteten Rechte geltend machen. Die Kläger bemühen sich also, sich rechtstreu zu verhalten.

75

Zwar ist dem Gericht aus dem Parallelverfahren auch bekannt, dass ein sehr hohes Konfliktpotential zwischen den Parteien besteht, und eigentlich nichtige Anlässe, wie die Behauptung des Hausverwalters, die Klägerseite füttere Tauben, vom Anwesen aus, so dass dort erhöhtes Taubenaufkommen festzustellen sei, bereits zu Reaktionen wie Hausverbot und Strafanzeige führen.

76

Dies spricht aber nicht per se dafür, dass eine Hundehaltung nicht konfliktfrei erfolgen kann.

77

Die Beklagten bestreiten zwar, dass die Nachbarn mit einer Hundehaltung der Kläger einverstanden sind und tragen vor, dass sich viele Befragte überrumpelt gefühlt hätten. Auch hier bieten die Beklagten aber lediglich den Hausverwalter als Zeugen vom Hörensagen an, ohne konkret anzugeben, welche Bewohner im Haus konkret wann ihm gegenüber erklärt haben sollen, dass sie mit einer Hundehaltung nicht einverstanden seien.

78

Auch hierzu wurde der angebotene Zeuge daher nicht zu Ausforschungszwecken vernommen.

79

Auch bzgl. der Behauptung, die Kläger hätten sich über ein lediglich in Zimmerlautstärke ausgeführtes Klavierspiel eines neu eingezogenen Mieters unter ihnen beschwert, tragen die Kläger hierauf konkret vor, dass unter ihnen gar kein neuer Mieter eingezogen ist, sondern langjährig die Familie X. wohnt, die über kein Klavier verfügt. Auf diesen konkreten Vortrag der Kläger erfolgen keinerlei konkretere Angaben der Beklagten.

80

Mit Schreiben vom 16.05.2018 haben die Kläger noch eine Zustimmung zur Hundehaltung vom 14.05.2018 mit der Unterschrift von ... sowie eine weitere Zustimmung vom 12.05.2018 mit der Unterschrift von Frau vorgelegt (Bl. 65 der Akten).

81

Weiter wurde ein Schreiben vom 20.11.2017 (K 3, Bl. 68) vorgelegt, in dem eine Frau ... erklärt, dass sie Trainerin der Hündin sei, die die Kläger gerne aus dem Tierheim übernehmen würden. Mit der Hündin seien bereits mehrere Trainerstunden durchgeführt worden. Auch die Familie Y. habe bereits erfolgreich derartige Trainerstunden durchgeführt. Weiter wurde ein Schreiben des Tierschutzvereins vom 17.11.2017 (K 4, Bl. 69) vorgelegt, in dem bestätigt wird, dass die Familie Y. Hundetrainingseinheiten mit dieser Hündin erfolgreich absolviert hat.

82

Bloße allgemeine Befürchtungen und Gerüchte reichen für eine Verweigerung der Zustimmung nicht aus.

83

Auch die von den Klägern begehrten Hunderassen weisen keine auffallenden Merkmale auf, die für eine besonders schwierige Haltung bzw. auf einen aggressiven Charakter schließen lassen.

84

Die Beklagtenseite hatte hierzu wesentliche Einwendungen nur gegen die Hunderasse Rhodesia Ridgeback. Diesebezüglich haben die Kläger aber ihren Antrag zurückgezogen.

85

Die Klage war daher bzgl. der Hauptforderung zuzusprechen.

86

Hinsichtlich der Nebenforderung war die Klage dagegen abzuweisen. Die Kläger haben nicht ausreichend vorgetragen, dass sie die Beklagten vor Einschaltung der Rechtsanwältin hinsichtlich ihrer Forderung in Verzug gesetzt haben. Die vorgerichtlichen Anwaltskosten sind vor Fristsetzung und Mahnung angefallen und können daher nicht als Verzugsschaden geltend gemacht werden.

87

Auch als Schadensersatzforderung wegen einer schuldhaften Pflichtverletzung war die Forderung nicht zuzusprechen, da die Beklagten lediglich ihre - aus ihrer Sicht richtige - Rechtsposition wahrnahmen. Da diese nicht von vornherein abwegig war, machten sie sich hieraus noch nicht schadensersatzpflichtig.

88

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Eine Quotelung war nicht veranlasst, da die Nebenforderung nur geringfügig war und keinen eigenen Streitwert auslöste. Dasselbe gilt bzgl. der zurückgezogenen Hunderasse.

89

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

90

Die Streitwertfestsetzung erging nach § 3 ZPO.