

RECHTECKRECHTECK

Verbot der Haustierhaltung

Das generelle Verbot der Haltung von Hunden und Katzen im Rahmen eines Formularmietvertrages ist unwirksam. Vom Vermieter vorgegebene Mietverträge unterliegen regelmäßig der Inhaltskontrolle und dürften den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Wird dem Mieter im Rahmen eines solchen Vertrages die Haltung von Hunden und Katzen generell verboten, liegt eine solche Benachteiligung vor. Die Frage, ob die Haltung eines Hundes oder einer Katze noch zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters gehört, erfordert grundsätzlich eine umfassende Interessenabwägung und eine Rücksichtnahme auf die Besonderheiten des Einzelfalls. Ein generelles Verbot der Haltung von Hunden oder Katzen führt jedoch dazu, dass eine solche Abwägung schon vertraglich ausgeschlossen wird. Genau dies benachteiligt den Mieter unangemessen. Eine solche Klausel ist unwirksam. Dies führt aber nicht dazu, dass der Mieter ohne jegliche Interessenabwä-



gung Hunde oder Katzen halten kann. Vielmehr eröffnet es ihm die Möglichkeit, den Vermieter um Zustimmung zu bitten. Ob diese erfolgen muss, hängt dann von einer umfassenden Abwägung der Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn ab, BGH, Urteil vom 20. März 2013, Az. VIII ZR 168/12.

Eigenbedarfskündigung

Der Gesetzgeber räumt Vermietern von Wohnraum grundsätzlich die Möglichkeit ein, einen Eigenbedarf für sich oder ihre Familienangehörigen an ihren Mietobjekten geltend zu machen. Dennoch kann

eine solche Eigenbedarfskündigung im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sein. Liegt der Eigenbedarf des Vermieters bereits bei Abschluss des Mietvertrages vor oder ist dieser zumindest für ihn absehbar, muss er hierüber aufklären. Unterlässt er dies, erkennt die Rechtsprechung ein schutzwürdiges Vertrauen des Mieters auf eine längere Vertragsdauer an. Das Verhalten des Vermieters ist treuwidrig und seine Kündigung wird in der Regel für unwirksam erklärt. Dies kann allerdings nicht gelten, wenn der Eigenbedarf des Vermieters bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbar war. Ändert sich zum Beispiel die Lebensplanung des Sohnes des Vermieters nach Abschluss des Mietvertrages und entsteht hierdurch ein Eigenbedarf, ist eine Eigenbedarfskündigung nicht treuwidrig. Auch nicht, wenn das Mietverhältnis erst seit Jahren läuft. Dies entschied der Bundesgerichtshof am 20. März 2013, Az. VIII ZR 233/12.

Broder Bösenberg ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover