

## Neue BGH-Urteile: Eigenbedarf und Haustierhaltung

**Recklinghausen, April 2013** – Der Bundesgerichtshof hat zwei aktuelle Urteile gefällt, die für Mieter von Interesse sein dürften: Zum einen wurde das Thema Rechtsmissbrauch bei Eigenbedarf verhandelt, zum anderen ging es um die Haltung von Hunden und Katzen in Mietwohnungen. Doch was bedeutet das genau für die Betroffenen im Detail?

Das Thema „Eigenbedarf“, der bekannteste und häufigste Kündigungsgrund für Vermieter, beschäftigt nicht nur immer wieder die Gemüter, sondern auch die Gerichte. „Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung für sich, für eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder für einen engen Familienangehörigen zu Wohnzwecken benötigt“ erklärt Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V. die Sachlage. „Bisher wurde bei Eigenbedarfskündigungen die überwiegende Rechtsauffassung vertreten, dass erst mit Ablauf von ca. fünf Jahren eine Kündigung ausgesprochen werden durfte. Dieser Zeitrahmen ist vom BGH nun zu Lasten der Mieter verkürzt worden.“

Im vorliegenden Fall hat der Bundesgerichtshof der Klage der Vermieter stattgegeben, die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durchsetzen wollten (Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12). Die Kläger haben den Mietern ihres Haus gekündigt, da es für den Enkel und dessen Familie benötigt wurde. In erster Instanz hat das Amtsgericht den Eigenbedarf als erwiesen angesehen und der Räumungsklage stattgegeben. In nächster Instanz hat das Landgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. „Das Gericht hat die Eigenbedarfskündigung nicht als rechtsmissbräuchlich angesehen, obwohl sie nur drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses ausgesprochen wurde“ erläutert Claus O. Deese die Begründung. Und weiter: „Laut Begründung des Gerichtes muss man berücksichtigen, dass der Eigenbedarf aufgrund einer erst nach der Vermietung eingetretenen Änderung der beruflichen und familiären Verhältnisse des Enkels entstanden ist, und für die Klägerin nicht vorsehbar war.“

## **Revision ohne Erfolg**

Die Revision der Beklagten hatte ebenfalls keinen Erfolg: Der Bundesgerichtshofs hat entschieden „dass die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kündigung sei unter den hier gegebenen Umständen nicht rechtsmissbräuchlich, nicht zu beanstanden ist.“

Dazu Claus O. Deese: „Nach Meinung des BGHs ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter bereits beim Abschluss des Mietvertrages beabsichtigt, die Wohnung oder das Haus demnächst selber zu nutzen.“ Im vorliegenden Fall war allerdings zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht absehbar, dass die Vermieter das Haus für ihren Enkel benötigen. Daher wurde dem Antrag auf Räumungsklage stattgegeben, obschon das Mietverhältnis nur drei Jahre währte.

## **Kein generelles Verbot und Hunde- und Katzenhaltung in Mietwohnungen**

Das zweite Urteil des Bundesgerichtshofes hat sich mit der Frage beschäftigt, „ob eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag wirksam ist, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt“.

Auslöser war der Fall eines Mieters, zu dessen Mietvertrag eine zusätzliche Vereinbarung gehörte, die besagte, dass die Mieter keine Hunde und Katzen halten dürfen. Der Mieter zog dennoch mit einem Hund in die Wohnung, woraufhin die Vermieterin, eine Genossenschaft, den Mieter aufforderte, den Hund innerhalb von vier Wochen abzuschaffen. „Der Mieter weigerte sich“ so Claus O. Deese „und wurde daraufhin in erster Instanz vom Amtsgericht verklagt, der Forderung der Vermieterin stattzugeben.“ Der Mieter ging in Berufung und bekam vom Landgericht Recht. Die Klage der Genossenschaft wurde abgewiesen, die daraufhin vor den Bundesgerichtshof zog und in Revision ging.

# Pressemitteilung



## Der Einzelfall entscheidet

Der BGH entschied daraufhin, „dass eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermieters, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB\* unwirksam ist“. Dazu Claus O. Deese: „Der BGH ist zu der Ansicht gekommen, dass so eine Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt, da hier keine besonderen Interessenlagen berücksichtigt werden.“ Im Umkehrschluss bedeutet die Unwirksamkeit der Klausel allerdings nicht, dass Katzen und Hunde nun ausnahmslos gehalten werden können. „Zukünftig muss im Einzelfall abgewogen werden, ob und wie die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung aussehen kann, ohne gleich ein pauschales Verbot zu verhängen“ so der Experte. „Die Belange und Interessen der anderen Bewohnen müssen auch zukünftig berücksichtigt werden.“

4.620 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 25.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bottrop, Dortmund und Herne.*

*PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.*

## Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR, Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090, F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)