



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 329/11

vom

25. September 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 25. September 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzner

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.
- 2 1. Die durch den Streitfall aufgeworfenen Rechtsfragen sind durch das Senatsurteil vom 14. November 2007 (VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218 f.) hinreichend geklärt. Dort hat der Senat entschieden, dass eine Klausel in einem Formularymietvertrag den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 BGB dann unangemessen benachteiligt und deshalb unwirksam ist, wenn sie jedwede Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht, ohne Ausnahmen für Haustiere vorzusehen, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB gehört, weil davon in der Regel Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können (Senatsurteil vom 14. November 2007 - VIII ZR 340/06, aaO Rn. 15). Von dieser Rechtsprechung ist auch das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen.

3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

4 a) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass § 10 Nr. 3 des Formularmietvertrags der Parteien den von der zitierten Rechtsprechung des Senats aufgestellten Anforderungen nicht gerecht wird. Die Klausel hat folgenden Wortlaut:

"Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters."

5 Die Sätze 1 und 2 der Regelung sind für sich genommen nicht zu beanstanden, denn sie knüpfen den Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Haltung von Haustieren - wozu auch Hunde und Katzen zählen - an legitime, berechnete Vermieterinteressen. Hierzu zählt der in der Klausel genannte Hausfrieden ebenso wie ein ungestörtes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis. Auch ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass die Zustimmung des Vermieters versagt oder widerrufen werden kann, wenn durch die Tierhaltung eine Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Erschöpfte sich die Regelung daher in diesen Bestimmungen, hinge die Zustimmung zur Haustierhaltung ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien ab, die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs abzielten. So verhält es sich hier aber nicht. Denn die Klausel stellt die Zustimmung des Vermieters "im Übrigen" in dessen "freies Ermessen", dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist. In ihrer für die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB maßgeblichen mieterfeindlichsten Auslegung berechtigt Satz 3 der Klausel den Vermieter, die Zustimmung zur Haustierhaltung auch dann zu verweigern, wenn kein Versagungsgrund nach Satz 2 der Klausel gegeben ist, und stellt diese Ent-

scheidung des Vermieters zudem in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbarbare Voraussetzungen gebundenes Ermessen. Für einen derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt ist kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar. Folge der sich hieraus ergebenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters ist die Unwirksamkeit der Klausel (§ 10 Nr. 3 des Mietvertrags) insgesamt. Die Klausel enthält eine zusammengehörende Ausgestaltung des Zustimmungsvorbehalts zur Haustierhaltung, deren Unangemessenheit wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht durch bloße Streichung des Satzes 3 der Klausel behoben werden kann.

- 6 b) Fehlt es damit an einer wirksamen vertraglichen Regelung, hängt die Frage, ob die Haltung von Haustieren zum vertragsgemäßen Gebrauch nach § 535 Abs. 1 BGB gehört, von einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten im Einzelfall ab. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im jeweiligen Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet (Senatsurteil vom 14. November 2007 - VIII ZR 340/06, aaO Rn. 19). Diese gebotene tatrichterliche Abwägung hat das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise vorgenommen.

- 7 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach
Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Hinweis:

**Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss vom
22. Januar 2013 erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Hamburg, Entscheidung vom 23.02.2011 - 46 C 114/10 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 01.11.2011 - 316 S 50/11 -