

Dieser Aufgabentext umfasst drei Seiten.

Zwischenprüfungshausarbeit im Zivilrecht

Sommersemester 2019

Der als gewerblicher Vermieter tätige V ist Eigentümer mehrerer großer Wohnhäuser. In einem dieser Häuser hat der M für sich und seine Familie seit dem 1. Januar 2019 eine Wohnung gemietet. Die Familie hält einen kleinen Hund (Chihuahua mit einer Schulterhöhe von 20 cm), der bereits im Jahr 2017 aufgrund ärztlichen Anratens für den Sohn S angeschafft worden ist.

Der Mietvertrag zwischen V und M ist unter dem Datum des 15. November 2018 abgeschlossen worden und beinhaltet seitens des V bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses aufgezeichnete Vertragsbedingungen, die er allen Mietverträgen zugrunde legt. Während der Gespräche vor Abschluss des Mietvertrags hatte der V den M auf die Mietvertragsbedingungen (MVB) sowie die Absicht, diese Vertragsbedingungen zu verwenden, hingewiesen. Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags hatte M ausreichend Gelegenheit, von dem Inhalt der Bedingungen Kenntnis zu nehmen. Der von V und M unterzeichnete Mietvertrag beinhaltet in § 10 MVB zu der mietvertraglich gewöhnlich geregelten Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung folgende Klausel:

"§ 10 Tierhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten."

Mit Schreiben vom 15. Juli 2019 fordert der V den M unter Verweis auf die Regelung des § 10 MVB auf, den Hund aus der Mietwohnung zu entfernen und in Zukunft die Haltung von Hunden zu unterlassen. Mit Rücksicht auf die anderen Mieter des Wohnhauses könne die Haltung von Hunden nicht geduldet werden.

In einem zwei Tage später von M an V gerichteten Antwortschreiben teilt der M diesem mit, dass er für die Entfernung des Hundes aus der Wohnung keine Veranlassung sehe. Von dem sehr ruhigen Hund würden, was den Tatsachen entspricht, keine Störungen für die Nachbarschaft ausgehen. Darüber hinaus hebt der M in dem Schreiben hervor, dass er den V in einem der vor dem Abschluss des Mietvertrags geführten Gespräche über die Haltung des Hundes und die hierfür maßgebenden Gründe informiert habe. Insoweit habe der V keine Einwände geltend gemacht. Im Übrigen weist der M in seinem Antwortschreiben noch darauf hin, dass er schon wegen der Unwirksamkeit der Regelung des § 10 MVB nach AGB-Recht nicht verpflichtet sei, den Hund aus der Wohnung zu entfernen und die weitere Haltung zu unterlassen.

In seiner Rückantwort auf das Schreiben des M führt der V zunächst aus, dass während der Verhandlungen über den Abschluss des Mietvertrags von einem Hund der Familie überhaupt keine Rede gewesen sei. Des Weiteren sei es dem M auch für den Fall einer eventuellen Unwirksamkeit der Klausel verwehrt, sich darauf zu berufen. Denn der M habe den Mietvertrag in Kenntnis der Regelung des § 10 MVB unterschrieben, obwohl er zu diesem Zeitpunkt wusste, dass er nach dem Einzug mit seiner Familie in der Wohnung einen Hund halten würde. Schließlich könne er, V, als Eigentümer der Wohnung jederzeit die Entfernung des Hundes wie auch die Unterlassung der Hundehaltung verlangen. Denn aufgrund seines Eigentums müsse er die Haltung eines Hundes durch den Mieter nicht dulden.

Prüfen Sie, ob der V gegen den M einen Anspruch auf Entfernung des Hundes und Unterlassung der Haltung eines Hundes in der Wohnung hat.

Abgabe: Die Hausarbeit ist spätestens am 21. Oktober 2019 **in der Zeit von 8.00 bis 16.30 Uhr in Raum C 352** abzugeben. Alternativ kann die Hausarbeit bis zum 21. Oktober 2019 postalisch versandt werden an: Universität Konstanz, Lehrstuhl Professor Dr. Boecken, Postfach 5560 Fach D 114, 78457 Konstanz. Bei der Zusendung der Hausarbeit per Post gilt der Poststempel (keine Freistempeler) als Nachweis für die rechtzeitige Abgabe der Arbeit in gedruckter Form. Die Hausarbeit ist spätestens am Abgabetag **zusätzlich** in elektronischer Form als eine PDF- oder Word-Datei in inhaltlich identischer Form an folgende Adresse einzuschicken: ls.boecken@uni-konstanz.de. Wird die Arbeit nicht rechtzeitig in gedruckter **und** elektronischer Form abgegeben, so kann die Arbeit nicht zur Korrektur angenommen werden.

Formalia: Das Gutachten (ohne Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung, Literaturverzeichnis und Selbstständigkeitserklärung) darf einen Umfang von 20 DIN-A4-Seiten nicht übersteigen. Der Seitenrand hat oben, unten und links mindestens 2,0 cm zu betragen. Rechts ist ein Korrekturrand von 6,0 cm zu lassen. Schriftart: Times New Roman; Haupttext: Schriftgröße 12 pt, Zeilenabstand: 1,5-fach, Blocksatz; davon abweichend in den Fußnoten: Schriftgröße 10 pt, Zeilenabstand: 1,0-fach.