

# Der Einstell- oder Pensionsvertrag Teil 2

Ist im Vertrag keine feste Box erwähnt, kann der Stallbetreiber unter bestimmten Umständen den Umzug in eine andere Box bestimmen. Diese muss jedoch gleichwertig sein. Foto: Stuewer



Haben Einsteller und Stallbetreiber einen schriftlichen Vertrag geschlossen, ist noch längst nicht alles automatisch geregelt. Kündigungsfristen und Vertragsänderungen, Mieterhöhungen und Mietminderung lösen oft Verunsicherung aus.

Die Situationen kennt jeder: Umzug und das Pferd kommt mit. Bis wann kann gekündigt werden? – Oder: Zehn Boxen sind frei. Da kommt jemand, der braucht fünfzehn. Kann der Stallbesitzer die Pensionsverträge von fünf anderen Pferdehaltern kündigen, um die neuen 15 Pferde unterzubringen? – Variante: Es sind auf der Anlage zwar insgesamt 15 Boxen frei, aber nicht auf einer Stallgasse, was der neue Einsteller zur Bedingung macht. Darf der Stallbetreiber die übrigen Pferde umstellen, um eine Gasse zu räumen? – Nach dem

starken Anstieg der Raufutterpreise verlangt der Betreiber eine „Mieterhöhung“. Muss der Pferdehalter das hinnehmen? – Oder: Während der Umbauarbeiten an der großen Reithalle im November bleibt den 80 Pferdebesitzern nichts anderes übrig, als gemeinsam die 20 x 40 m-Halle zu nutzen. Ist nur eine geminderte „Miete“ zu entrichten?

## Kündigungsfristen

Sind Kündigungsfristen im Pensionsvertrag vereinbart, so sind diese wirksam, sofern der Pferdebesitzer nicht durch überlange Fristen unangemes-

sen benachteiligt wird. Kündigungsfristen von deutlich mehr als drei Monaten dürfen in der Regel unangemessen benachteiligen.

Sind keine Kündigungsfristen vereinbart oder sind sie unwirksam, gilt das Gesetzesrecht. Hier fragt sich wie schon bei den Pfandrechten, ob auf Miet- oder auf Verwahrungsrecht abzustellen ist. Das Mietrecht sieht eine Regelkündigungsfrist von knapp drei Monaten vor (§ 580a I Nr. 3 BGB). Verwahrungsverträge sind ohne Frist kündbar.

Wendet man hier Verwahrungsrecht an, so berücksich-

tigt das die Interessen beider Parteien nicht ausreichend. Der Stallbetreiber muss wissen, wie viele Pferde er nächste Woche mit Futter zu versorgen hat und wie viel Personal benötigt wird. Dem Pferdehalter mag die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit zunächst vorteilhaft und angebracht erscheinen, wenn er „ausziehen“ möchte. Dem Pensionsbetreiber müsste jedoch umgekehrt auch zugestanden werden, vom Pferdehalter jederzeit die Rücknahme des Pferdes verlangen zu können (§ 696 BGB). Damit könnte er den Pferdehalter von einem Tag auf den anderen

„auf die Straße setzen“. Auch wenn es demnach vorzugswürdig zu sein scheint, bezüglich der Kündigungsfristen auf Mietrecht abzustellen, werden sich die streitenden Parteien vor Gericht auf die Ihnen jeweils günstigere Auffassung berufen. Und solange die Frage nicht höchstgerichtlich entschieden ist, dürfen dabei beide Parteien auf einen erfolgreichen Prozessausgang hoffen.

## Kündigungsgründe

Bestimmte Gründe für eine fristgemäße Kündigung müssen nicht vorliegen. Die aus dem Wohnraummietrecht bekannten Sonderregeln sind nicht anzuwenden. Wenn also die fünfzehn Boxen an einen anderen Einsteller vermietet werden sollen und fünf Boxen noch besetzt sind, kann diesen Einstellern (fristgemäß) gekündigt werden.

## Fristlose Kündigung

Beide Parteien können den Vertrag (wie jedes andere Dauerschuldverhältnis) ausnahmsweise fristlos kündigen, wenn dem Kündigenden im Einzelfall die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht mehr zugemutet werden kann. Das ist etwa dann der Fall, wenn der Einsteller mit zwei Monatsmieten oder mehr in Zahlungsrückstand ist, oder wenn der Stallbesitzer z.B. minderwertiges Futter verwendet, welches offensichtlich die Gesundheit der Pferde erheblich gefährdet.

## Vertragsänderung

Pacta sunt servanda (lat.) – Verträge sind einzuhalten. Dieser Grundsatz der Vertragstreue galt schon bei den Römern und gilt auch heute noch.

Ist ausdrücklich vereinbart, dass das Pferd in einer bestimmten Box steht, so hat der Besitzer auch einen Anspruch auf diese Box. Der Stallbetreiber kann allerdings, wie gesehen ohne Angabe von Gründen, mit der regelmäßigen Kündigungsfrist kündigen und somit auch eine Änderungskündigung aussprechen. Das heißt, die Kündigung wird mit dem Angebot auf Abschluss eines „neuen“ Pensionsvertrages verknüpft, der inhaltlich dem „alten“ entspricht, jedoch auf die Bereitstellung einer anderen Box gerichtet ist. Dem Einsteller bleibt dann nichts anderes übrig, als das zu akzeptieren oder sich einen neuen Stall zu suchen.



Ist die Bereitstellung von Raufutter laut Vertrag vom Stallbetreiber zu leisten, muss auch die Qualität stimmen. Foto: Stuewer

Wenn keine bestimmte Box vereinbart wurde, darf der Stallbetreiber die Box bestimmen. Diese Bestimmung ist „nach billigem Ermessen“ zu treffen (§ 315 BGB). Die Bestimmung muss also bei Berücksichtigung beider Interessen nachvollziehbar sein. Hier wäre ein „Gewohnheitsrecht“ des Pferdebesitzers zwar zu berücksichtigen. Im Beispielfall wäre es jedoch durchaus nachvollziehbar, das Interesse des Stallbesitzers an der Räu-

mung der Boxengasse zwecks Vermietung im Ganzen höher zu bewerten, zumindest wenn dem „verdrängten“ Pferd eine gleichwertige Box angeboten werden kann.

## Mieterhöhung

Da Vertragsänderungen der Zustimmung des anderen Vertragspartners bedürfen, kann der Stallbetreiber auch nicht einseitig ein höheres Entgelt verlangen. Mieterhöhungen in diesem Sinne gibt es nur im Sonderrecht zur Wohnraummiete, weil der Vermieter dort nur unter erschwerten Bedingungen kündigen darf. Der Pensionsstallbetreiber ist somit auf die Änderungskündigung verwiesen und damit auch hier an die Kündigungsfristen gebunden.

## Mietminderung

Das Mietrecht sieht in § 536 BGB eine anteilige Minderung der Miete vor, soweit die Tauglichkeit der Mietsache zum vereinbarten Gebrauch mehr als nur unerheblich gemindert ist. Wendet man also diesbezüglich Mietrecht auf den Einstellvertrag an, greift die Minderung „automatisch“ durch das Gesetz ein, sobald der Vermieter Kenntnis von dem Mangel hat – gegebenenfalls durch eine „Mängelanzeige“, zu der der Mieter verpflichtet ist. Im Verwahrungsrecht gibt es das hingegen nicht. Dort hat der Verwahrer lediglich den Schaden zu ersetzen, der durch eine Pflichtverletzung des Stallbetreibers (oder seiner Erfüllungsgehilfen) verursacht wurde. Das setzt allerdings Verschulden voraus, welches bei notwendigen Umbauarbeiten wohl kaum angenommen werden kann. Das Verwahrungsrecht greift damit an zwei wesentlichen Punkten kürzer als die mietrechtliche Minderung: Zum

einen muss der Verwahrer die Pflichtverletzung (mindestens fahrlässig) verursacht haben. Zum anderen kann der Geschädigte nur für Vermögensschäden Ersatz in Geld verlangen. Für immaterielle Schäden, wie etwa die verschlechterten Trainingsbedingungen, wenn nur noch eine statt zwei Reithallen zur Verfügung stehen, kann kein Schadensersatz in Geld verlangt werden (§ 253 I BGB).

Gerade bei dieser Frage zeigt sich, dass das Mietrecht besser „passt“ als Verwahrungsrecht. So ist es charakteristisch, dass der Vermieter den Gebrauch einer Sache gegen Entgelt gewährt. Ist der Gebrauch beeinträchtigt, leuchtet ein, dass es nur „fair“ ist, die Miete entsprechend zu mindern. Beim Verwahrungsvertrag ist die Gegenleistung für das Entgelt in erster Linie die fachgerechte Aufbewahrung. Auf das „Wie“ der Verwahrung kommt es weniger an, solange kein Schaden an der verwahrten Sache entsteht. Beim Pensionsvertrag kommt es auf das „Wie“ der Vertragserfüllung aber entscheidend an. Der Pferdebesitzer zahlt zu einem einen ganz erheblichen Teil für diejenigen Vorzüge des ausgewählten Pensionsbetriebes, deren Fehlen noch keinen unmittelbaren Vermögensschaden, sondern eine bloße Gebrauchsbeeinträchtigung darstellen. Daher ist es aus Sicht der Pferdehalter auf Mietrecht abzustellen. Die Stallbetreiber sehen das freilich anders. Zu wessen Gunsten sich die Gerichte entscheiden, bleibt abzuwarten.

RA'in Kristin Sophia Howest  
Markus Illmer stud. jur.  
Kanzlei Howest und  
Partner, Hamburg