

Tierhaltung in der Mietwohnung: Schadensersatz für „tierische“ Beschädigungen der Wohnung?

LG Koblenz, Urteil vom 6. Mai 2014 – 6 S 45/14

Das Landgericht Koblenz hat vor kurzem einen Fall entschieden¹, in dem es um eine wichtige Frage geht, die – soweit ersichtlich – bislang gerichtlich nicht entschieden ist, die aber grundsätzliche Bedeutung hat und deshalb auf jeden Fall auch vom BGH zu klären gewesen wäre.

Der Fall:

Der Formular-Mietvertrag enthält zur Tierhaltung folgende Regelungen:

„§ 13 Tierhaltung

Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie beispielsweise Zierfischen und Wellensittichen bedarf der Einwilligung des Vermieters... Die Einwilligung bezieht sich in diesem Fall nur auf ein bestimmtes Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzulänglichkeiten eintreten.

Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

§ 27 Sonstige Vereinbarungen

Die Tierhaltung wird für den uns bekannten Hund, Labrador, gestattet. Weitere Tierhaltung bedarf der besonderen Genehmigung des Verwalters.“

Während der kurzen Mietzeit von nur 11 Monaten kam es zu erheblichen Beschädigungen des Parkettbodens. Ein vom *Mieter* beauftragter Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass die im Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erst seit rd. 9 Monaten genutzte Wohnung in der gesamten Fußbodenfläche mit Spuren von scharfkantigen Kratzern versehen sei, die nicht durch normale Wohnnutzung, sondern nach dem auffälligen Erscheinungsbild durch scharfe Tierkrallen, z.B. eines Hundes entstanden seien. Der Schaden wurde nach Beendigung des Mietverhältnisses behoben, die Kosten in Höhe von rd. 4.800 € hat der Mieter dem Vermieter erstattet.

Einige Zeit später forderte der Mieter diesen Betrag mit der Begründung zurück, die „Beeinträchtigung“ des Parkettbodens sei auf *vertragsgemäßen Gebrauch* der Mietsache zurückzuführen, da die Haltung des Hundes ausdrücklich gestattet worden sei. Die Schäden habe er deshalb nicht zu vertreten (§ 538 BGB), die Zahlung an den Vermieter sei ohne Rechtsgrund erfolgt (§ 812 BGB). Im Übrigen seien die zitierten Klauseln unwirksam.

Der Vermieter hielt die Forderung für unbegründet; die Gestattung der Hundehaltung beziehe sich nur auf die Haltung des Hundes als solche, entbinde den Mieter aber nicht von sei-

¹ noch nicht veröffentlicht; das vorangegangene Urteil des AG Koblenz vom 20. Dezember 2013 – 162 C 939/13 ist veröffentlicht in NJW 2014, 1118.

nen Obhutspflichten bezüglich der Wohnung; er habe durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass es nicht durch die erlaubte Hundehaltung zu Beeinträchtigungen der Wohnung komme.

Die Entscheidung:

Das Amtsgericht hatte sich der Auffassung des Mieters angeschlossen und der Klage des Mieters stattgegeben. Auf die Berufung des Vermieters hat das LG Koblenz das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Haftung des Mieters hat es insbesondere mit der Verletzung seiner Sorgfaltspflichten (Unterlassen von Vorkehrungen gegen die Beschädigung des Parkettbodens) begründet. Die Revision hat es nicht zugelassen

Anmerkung:

Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung einschließlich einer genehmigten Tierhaltung kann nur die Haltung des Tieres in der Wohnung als solche, also die „Aufnahme“ des Tieres in die Wohnung, gehören. Verursacht das Tier – auch bei artgerechter Haltung – Schäden an der Substanz der Mietsache, dann ist es mehr als fernliegend, dass der Vermieter dies mit der Genehmigung der Tierhaltung in Kauf genommen hat. Davon kann auch ein verständiger Mieter nicht ausgehen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass ein (verständiger) Mieter zumindest *erkennen kann*, dass die Genehmigung der Hundehaltung, insbesondere auch vor dem Hintergrund der speziellen Haftungsklausel, keinen Verzicht des Vermieters auf einen Schadensersatz für gravierende Substanzschäden enthält. Konkret würde die Auffassung des AG dazu führen, dass der Mieter ohne weiteres darauf vertrauen darf, der Vermieter werde auch einen Schaden in Höhe von fast 5.000 € „selbstverständlich“ tragen, und er, der Mieter, sei von jeder Haftung für die von seinem Tier verursachten Schäden frei – ein kaum nachvollziehbares Ergebnis.