

Kein Schadensersatz bei erlaubter Tierhaltung?

16. Februar 2014 12:19

(ir) Grundsätzlich steht dem Vermieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter zu. Nicht aber, wenn wie vorliegend, die Schäden auf eine erlaubte Tierhaltung zurückzuführen sind. Dann sind die Beschädigungen im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs herbeigeführt worden, für die der Mieter mangels Verschulden grundsätzlich nicht haftet, so das AG Koblenz (Urteil vom 20.12.2013 – 162 C 939/13)

Der Sachverhalt ist schnell erzählt: Im Mietvertrag war die Haltung eines Labradorhundes gestattet. Nach einer elfmonatigen Miet- und Nutzungszeit waren am Parkettboden Beschädigungen – Laufspuren des Hundes - festzustellen. Laut Sachverständigengutachtens belief sich der Schaden auf beachtliche 4.800 €. Er ist unstreitig auf den Hund zurückzuführen, verbleibt nach Ansicht des Amtsgerichts Koblenz aber dennoch vollständig beim Vermieter.

Das Amtsgericht stellt in seinen Entscheidungsgründen darauf ab, dass dem Mieter bereits im Mietvertrag ein ganz bestimmter Hund genehmigt wurde. Die durch diesen Hund verursachten Kratzer im Parkett seien somit eine normale vertragsgemäße Abnutzung der Mietsache, an der den Mieter kein Verschulden treffe. Eine typische Tiergefahr habe sich in den Laufspuren nicht verwirklicht, weshalb dem Vermieter auch keine Ansprüche aus der allgemeinen Tierhalterhaftung zustünden. Die dem Mietvertrag zu entnehmende Klausel, wonach der Mieter die Haftung für alle durch eine Tierhaltung entstandene Schäden übernimmt, soll eine unangemessene Benachteiligung darstellen und deshalb unwirksam sein.

Gegen das Urteil wurde Berufung beim Landgericht Koblenz eingelegt. Viele Fragen stellen sich: Warum stellt die Haftungsklausel im Mietvertrag, die der gesetzlichen verschuldensunabhängigen Tierhalterhaftung sehr angenähert ist, eine unangemessene Benachteiligung dar?. Der Mieter hatte im Zweifel keinen Anspruch darauf, einen Hund dieser Größe in der Mietwohnung zu halten. Zudem ist es eine vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache schonend zu behandeln. Hätte der Mieter nicht Vorkehrungen treffen müssen gegen eine übermäßige Abnutzung? Tut er dies nicht, handelt er fahrlässig und ist damit für den eingetretenen Schaden einstandspflichtig. Die überwiegende Rechtsprechung sieht beispielsweise den Mieter in der Haftung, wenn Bodenbeläge durch Pfennigabsätze beschädigt werden. Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Genehmigung eines Hundes die allgemeinen Obhutspflichten des Mieters reduzieren sollte..

- [DE](#)
- [EN](#)
- [RO](#)