

Landgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 538, 280 BGB

- 1. Ist dem Mieter die Haltung des Labradors ausdrücklich erlaubt worden, stellt ihn diese Erlaubnis nicht von jeglicher Verantwortung für Schäden, die durch den Hund hervorgerufen werden können, frei.**
- 2. Er bleibt vielmehr aufgrund seiner Obhutspflicht aufgefordert, im Rahmen des ihm Zumutbaren die Mietsache vor Schäden auch durch den Hund zu bewahren.**
- 3. Sobald der Mieter feststellt, dass die Krallen des Hundes erhebliche Kratzer verursachen, hätte er entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen müssen. Denn anders als bei der Benutzung durch den Kläger selbst, etwaige Mitbewohner oder Besucher, von denen ein entsprechendes Verhalten bzw. denen gegenüber entsprechende Maßnahmen nicht hätten gefordert werden können, war es dem Kläger zumutbar, den Aufenthalt des Hundes auf einzelne Räume zu beschränken oder den Parkettboden auf sonstige Weise vor den Krallen des Hundes zu schützen.**
- 4. So hätte er den Hund etwa nur in solchen Bereichen halten können, in denen kein Parkett lag oder einen Bereich, in dem der Hund gehalten werden sollte, mit Teppichboden oder sonstigen zum Schutz des Parketts geeigneten Materialien abdecken können. Alternativ hätte er die Krallen des Hundes mit Kratzschutz, etwa im Handel erhältlichen Hundesocken ausstatten können.**

LG Koblenz, Urteil vom 06.05.2014; Az.: 6 S 45/14

Tenor:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Koblenz vom 20.12.2013, Az. 162 C 939/13, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Verpflichtung des Klägers zum Ersatz der Kosten, die er als Mieter dem Beklagten nach Beendigung eines zwischen den Parteien

bestehenden Wohnraummietverhältnisses für die Instandsetzung des Parkettbodens in der Wohnung zahlte.

Der Kläger hielt in der Wohnung mit ausdrücklicher Einwilligung des Beklagten während der elfmonatigen Mietdauer einen diesem bekannten Labrador. Der Hund verursachte mit seinen Krallen durch seine alltäglichen Bewegungen erhebliche, teilweise ca. 10 cm lange Kratzer auf der gesamten Parkettfläche, soweit sie nicht mit Möbeln zugestellt war.

Das Amtsgericht hat den Beklagten zur Rückzahlung des vom Kläger für die Instandsetzung der durch den Hund verursachten Schäden gezahlten Betrages verurteilt. Es beurteilte die Verursachung der Kratzer als vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, da es sich um mit der genehmigten Tierhaltung eigentümliche Begleitumstände handele, da die Kratzer lediglich auf das normale Laufverhalten des Hundes zurückzuführen sind.

Wegen der weiteren Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts.

Der Beklagte wendet sich gegen dieses Urteil und beantragt:

Das am 20.12.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Koblenz, Az. 162 C 939/13 wird abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

Der Beklagte erlangte den vom Kläger für die Instandsetzung der Schäden gezahlten Betrag nicht ohne Rechtsgrund. Er hatte Anspruch auf Zahlung dieses Betrages gemäß § 280 Abs. 1 BGB, denn der Kläger hat schuldhaft gegen seine Obhutspflicht verstoßen.

Ebenso wie der Vermieter ist auch der Mieter zu Schutz und Fürsorge hinsichtlich seines Vertragspartners und der Mietsache verpflichtet. Er muss die Mietsache schonend und pfleglich behandeln und alles unterlassen, was zu einem Schaden an der Mietsache führen kann. Die Obhutspflicht beschränkt sich nicht nur auf das Unterfassen von Beschädigungen der Mietsache sondern verlangt im zumutbaren und gebotenen Umfang auch ein positives Tun des Mieters zur Schadensvermeidung bzw. -abwendung (zum Ganzen: Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, Rn 275).

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass eine Verletzung dieser Obhutspflicht und damit auch ein Schadensersatz nicht in Betracht kommt, wenn es sich um eine Abnutzung der Mietsache im Sinne des § 538 BGB gehandelt hätte. Das ist aber entgegen den Wertungen des Amtsgerichts nicht der Fall. Denn die

Frage danach, welchen Inhalt und Umfang die vertragsgemäße Nutzung hat, ist unter Berücksichtigung des Interesses des Klägers an einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Wohnung einerseits, und des Interesses des Beklagten am Erhalt der Mietsache andererseits zu beantworten. Das dabei entstehende Spannungsverhältnis ist unter Berücksichtigung des konkreten Vertragsinhalts aufzulösen. Danach ergibt sich folgendes:

Zwar war dem Kläger die Haltung des Labradors ausdrücklich erlaubt worden, jedoch stellt ihn diese Erlaubnis, wie das Amtsgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt hat, nicht von jeglicher Verantwortung für Schäden, die durch den Hund hervorgerufen werden können, frei. Er blieb vielmehr aufgrund seiner Obhutspflicht aufgefordert, im Rahmen des ihm Zumutbaren die Mietsache vor Schäden auch durch den Hund zu bewahren. Das bedeutet für den konkreten Fall, dass er, sobald er feststellte, dass die Krallen des Hundes erhebliche Kratzer verursachten, entsprechende Gegenmaßnahmen hätte ergreifen müssen. Denn anders als bei der Benutzung durch den Kläger selbst, etwaige Mitbewohner oder Besucher, von denen ein entsprechendes Verhalten bzw. denen gegenüber entsprechende Maßnahmen nicht hätten gefordert werden können, war es dem Kläger zumutbar, den Aufenthalt des Hundes auf einzelne Räume zu beschränken oder den Parkettboden auf sonstige Weise vor den Krallen des Hundes zu schützen. So hätte er den Hund etwa nur in solchen Bereichen halten können, in denen kein Parkett lag oder einen Bereich, in dem der Hund gehalten werden sollte, mit Teppichboden oder sonstigen zum Schutz des Parketts geeigneten Materialien abdecken können. Alternativ hätte er die Krallen des Hundes mit Kratzschutz, etwa im Handel erhältlichen Hundesocken ausstatten können. Dadurch wäre der Kläger in seinem Recht zur Benutzung der Wohnung mit seinem Labrador dann auch nur unwesentlich eingeschränkt gewesen.

Die Forderung des Beklagten bestand auch in der Höhe, in der der Kläger Zahlungen vorgenommen hat. Soweit der Kläger bereits erstinstanzlich unter Beweisantritt vorgetragen hat, die Kosten seien überhöht, war der Vortrag nicht geeignet eine Beweisaufnahme zu veranlassen. Der Kläger hat lediglich pauschal, ohne Bezug zu einzelnen Leistungen ohne ersichtlichen Anknüpfungspunkt die Höhe des Schadens bestritten und sich zudem in Widerspruch zu dem von ihm selbst vorgelegten Sachverständigengutachten gesetzt, das sogar noch einen leicht höheren Schadensbetrag angab.

Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe für eine Revisionszulassung bestehen nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 711 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 4.802,84 € festgesetzt.