

Amtsgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 307, 535, 536c, 538 BGB

- 1. Im Rahmen der vom Vermieter ausdrücklich genehmigten Haltung eines (dem Vermieter bekannten) Labradorhundes stellt das normale Laufverhalten des Hundes auf dem Parkettfußboden der Wohnung im Rahmen der sach- und artgerechten Haltung des Tiers Teil des vertraglich vereinbarten Gebrauchs dar. Die zwangsläufig damit verbundene Folge einer Abnutzung des Parkettbodens durch die Krallen des Hundes kann deshalb keinen Ersatzanspruch des Vermieters auslösen.**
- 2. Der Sachverhalt ist insoweit nicht anders zu beurteilen, als wenn die Kratzer von Menschen beim normalen Laufen über den Parkettboden bei Tragen von normalem Schuhwerk verursacht worden wären ("Laufstraßen auf Parkettböden", die normale Abnutzungsspuren im Rahmen des § 538 BGB darstellen). Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Kratzspuren nicht mehr auf eine normale und artgerechte Fortbewegung des Hundes zurückzuführen sind sondern auf ein Scharren des Hundes an einer bestimmten Stelle oder an Spuren, die durch Springen oder plötzliches Abstoppen entstehen.**
- 3. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus einer mietvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden haftet. Angesichts des über die genehmigte Tierhaltung vereinbarten Gebrauchsrechts des Mieters stellt diese Klausel, die nach ihrem Wortlaut eine uneingeschränkte Haftung des Mieters für alle durch die im Rahmen einer genehmigten Tierhaltung entstandenen Schäden beinhaltet, eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar.**

AG Koblenz, Urteil vom 20.12.2013, Az.: 162 C 939/13

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 4.802,84 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem ... zu zahlen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger vom Anspruch der Rechtsanwälte ... auf Zahlung außergerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 256,62 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger bewohnte gemeinsam mit ... als Mieter vom ... bis ... eine beim Beklagten angemietete 3 Zimmer-Loftwohnung im sogenannten ... in Im Wohnbereich dieser Wohnung ist Parkett ausgelegt. Dem Mietverhältnis lag ein Mietvertrag vom ... zugrunde. § 13 dieses Mietvertrages enthält eine formularmäßige Regelung dahingehend, dass die Haltung von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren der schriftlichen Einwilligung des Vermieters bedarf. Nach § 13 Satz 5 des Mietvertrages haftet der Mieter für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. § 27 des Vertrages enthält eine Individualvereinbarung mit folgendem Wortlaut: "Die Tierhaltung wird für den, uns bekannten, Hund (Labrador) gestattet."

Während der Mietzeit kam es durch den von dem Kläger nach Maßgabe der zitierten Bestimmung des § 27 Mietvertrag gehaltenen Labrador zu Beeinträchtigungen der Oberflächenversiegelung des in der Wohnung verlegten Parketts. Davon war die gesamte Parkettfläche mit Ausnahme derjenigen Stellen betroffen, wo Möbel aufgestellt waren. Es handelte sich um Kratzer, die auf die Einwirkung der Krallen des Hundes des Klägers zurückzuführen waren. Ursächlich hierfür waren die täglichen Bewegungen des Tieres über den gesamten Mietzeitraum.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses beanstandete die Hausverwaltung namens des Beklagten den Zustand des Parketts. Für dessen Instandsetzung im Zeitraum vom ... bis ... berechnete die Firma ... mit Rechnung vom ... insgesamt 4.863,53 € inkl. Mehrwertsteuer, wovon ein Nettobetrag in Höhe von 51,00 € auf die Beseitigung einer als Ölfleck bezeichneten Verunreinigung des Bodens entfiel. Die Rückzahlung des von dem Kläger zur Vermeidung einer anderweitigen Inanspruchnahme für Mietausfallschaden an die Hausverwaltung gezahlten Betrages von 4.863,53 € unter Abzug des für die Beseitigung des Ölflecks berechneten Betrages in Höhe von 51,00 € netto ist Gegenstand der vorstehenden Klage.

Der Kläger trägt vor,

der für die Instandsetzung des Parkettbodens in Rechnung gestellte und von ihm gezahlte Betrag sei überhöht. Der Beklagte sei zudem vorsteuerabzugsberechtigt, so dass nur der Nettobetrag geltend gemacht werden können. Im Übrigen ist er der Ansicht, dass die – hinsichtlich Umfang und Ursache zwischen den Parteien unstrittigen – Beeinträchtigungen des Parkettbodens auf vertragsgemäßen Gebrauch im Rahmen der ihm genehmigten Hundehaltung zurückzuführen seien.

Der Kläger beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger EUR 4.812,53 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über den Basiszinssatz seit dem ... zu zahlen,
2. den Beklagten zu verurteilen, den Kläger vom Anspruch der Rechtsanwälte ... auf Zahlung außergerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von EUR 256,62 freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht, dass der Kläger auf der Grundlage von § 13 des Mietvertrages für alle Schäden aus der genehmigten Tierhaltung aufzukommen habe und auch kein vertragsgemäßer Gebrauch des Mietgegenstandes vorgelegen habe. Darüber hinaus habe der Kläger gegen die Anzeigepflicht des § 536 c Abs. 1 BGB verstoßen und hafte im Übrigen auch gemäß § 833 BGB als Tierhalter. Der klägerische Anspruch sei zudem

nach § 538 Abs. 2 BGB verjährt. Wegen der weiteren Einzelheiten des wechselseitigen Parteivorbringens wird auf die von den Parteien zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und erweist sich mit Ausnahme eines Betrages in Höhe von 9,69 € (anteilige Mehrwertsteuer aus 51,00 €) auch in vollem Umfang als begründet. Insoweit kann der Kläger den Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alternative BGB in Anspruch nehmen, da die von ihm geleistete Zahlung für die Instandsetzung des Parkettbodens in dem zuvor von ihm angemieteten Mietobjekt ohne Rechtsgrund erfolgt ist. Dem Beklagten stand diesbezüglich kein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache im Hinblick auf die von dem Hund des Klägers verursachten Beeinträchtigungen des Parkettbodens zu, da diese im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauches herbeigeführt wurden, den der Kläger als Mieter gemäß § 538 BGB nicht zu vertreten hat.

Der Kläger ist zur Geltendmachung dieses Rückzahlungsanspruchs aktiv legitimiert, da er unstreitig selbst diesen Betrag an den Beklagten bzw. an die den Beklagten vertretende ... gezahlt hat. Es kommt in diesem Zusammenhang deshalb nicht darauf an, dass neben dem Kläger auch ... Mitmieterin gewesen ist.

Der klägerische Anspruch ist auch nicht gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjährt. Zwar können auch Leistungen im Sinne des § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alternative BGB unter den Aufwendungsbegriff dieser Vorschrift fallen, wenn diese einen rechtlichen Bezug zu dem Mietverhältnis haben (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., Rdnr. 49 zu § 548 BGB; BGH, NJW 2011, 1866). Dies findet seine Rechtfertigung darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll. In vorstehendem Fall besteht jedoch die Besonderheit, dass die Zahlung des Klägers zweifelsfrei erst nach dem rechtlichen Ende des Mietverhältnisses am ... erfolgt ist.

Dies ergibt sich ohne Weiteres daraus, dass die Rechnung über die Instandsetzung des Parkettbodens vom ... datiert und eine Zahlung des Klägers auf diese Rechnung zwangsläufig erst nach diesem Zeitpunkt erfolgen konnte. § 548 Abs. 2 BGB ist mithin vorstehend nicht anwendbar, denn diese Vorschrift setzt eine Entstehung der Ansprüche des Mieters noch vor Ende des Vertragsverhältnisses voraus, da die Verjährung der Mieteransprüche gemäß § 548 BGB mit dem rechtlichen Ende des Mietverhältnisses beginnen soll (vgl. Münchener Kommentar, BGB, 6. Aufl., Rdnr. 23 zu § 548).

Es kommt somit entscheidend darauf an, ob ein Schadensersatzanspruch des Beklagten gegen den Kläger wegen der durch den Hund des Klägers verursachten Kratzer auf dem Parkettboden des Mietobjektes gerechtfertigt war oder ob diese Kratzer noch im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauches gemäß § 538 BGB liegen. Letzteres ist vorstehend zu bejahen. Hierbei ist zunächst darauf abzustellen, dass gemäß § 27 des Mietvertrages dem Kläger die Haltung eines ganz bestimmten Tieres, nämlich eines konkret so bezeichneten Labradorhundes, in der angemieteten Wohnung ausdrücklich gestattet war und der Beklagte diesen Hund ausdrücklich als ihm bekannt bezeichnet hat. Selbstredend folgt aus der Gestattung dieser Tierhaltung nicht, dass damit alle von dem Hund verursachten Schäden nicht mehr in den Verantwortungsbereich des Klägers fallen sollen und können. Von der Gestattung der Tierhaltung unberührt bleiben Ansprüche auf Ersatz solcher Beeinträchtigungen der Mietsache, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen. Lediglich die der genehmigten Tierhaltung eigentümlichen Begleitumstände hat der Vermieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches hinzunehmen (vgl. Blank, NJW 2007, 729).

Auf den vorstehenden Fall übertragen bedeutet ist, dass das normale Laufverhalten des Labradorhundes im Rahmen der genehmigten Tierhaltung Teil des vertraglich vereinbarten Gebrauchs ist. Die zwangsläufig damit verbundene Folge einer Abnutzung des Parkettbodens durch die Krallen des Hundes, die durch die sach- und artgerechte Haltung dieses Hundes ausgelöst wird, kann deshalb keinen Ersatzanspruch des Vermieters und damit des Beklagten auslösen (vgl. AG Berlin-Köpenick, Urteil vom 23.03.1999 – 8 C 126/98). Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die entstandenen Kratzspuren nicht mehr auf eine normale und artgerechte Fortbewegung des Hundes zurückzuführen wären. Zu denken wäre hier beispielsweise an ein Scharren des Hundes an einer bestimmten Stelle oder an Spuren, die durch Springen oder plötzliches Abstoppen entstehen. Um solche Beeinträchtigungen des Bodens handelt es sich vorliegend jedoch unstreitig nicht. Der Sachverhalt kann deshalb unter dieser Prämisse nicht anders beurteilt werden, als wenn die streitgegenständlichen Kratzer von Menschen beim normalen Laufen über den Parkettboden bei Tragen von normalem Schuhwerk verursacht worden wären. Insoweit ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass Laufstraßen auf Parkettböden normale Abnutzungsspuren im Rahmen des § 538 BGB darstellen (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., Rdnr. 369 zu § 538).

Etwas anderes ergibt sich vorstehend auch nicht aus § 13 S. 5 des Mietvertrages. Zwar soll nach dieser Bestimmung der Mieter, mithin der Kläger, für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden haften. Das Gericht ist insoweit der Auffassung, dass diese Klausel, die nach ihrem Wortlaut eine uneingeschränkte Haftung des Mieters für alle durch die im Rahmen einer genehmigten Tierhaltung entstandenen Schäden beinhaltet, eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB darstellt.

Die in dieser vorformulierten Klausel normierte Haftung des Mieters geht nämlich über die gesetzlichen Regelungen hinaus und verstößt damit gegen das gesetzliche Leitbild. Als gesetzliche Regelung maßgeblich ist zum einen § 538 BGB, der einen Haftungsausschluss für Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs vorsieht. Diese Regelung würde durch § 13 S. 5 des Mietvertrages formularmäßig ausgehebelt und eine Verschlechterung der Rechtsstellung des Mieters beinhalten. Zum anderen wird das gesetzliche Leitbild aber auch von § 833 BGB bestimmt. Entgegen der Auffassung des Beklagten enthält auch die letztgenannte Bestimmung nämlich keine allumfassende Haftung des Tierhalters, sondern lediglich eine verschuldensunabhängige. Der nach § 833 BGB zu ersetzende Schaden muss jedoch zum einen rechtswidrig verursacht sein, zum anderen muss es sich dabei um die Verwirklichung einer spezifischen Tiergefahr handeln. Auch das im Deliktrecht normierte gesetzliche Leitbild ist damit wesentlich enger gefasst, als die Formulklausel in § 13 S. 5 des streitgegenständlichen Mietvertrages.

Die Voraussetzungen des § 833 BGB sind vorstehend zudem auch nicht erfüllt. Zum einen hat sich bei der Entstehung der Kratzer auf dem streitgegenständlichen Parkettboden im Rahmen der normalen Fortbewegung des Labradorhundes nicht eine typische Tiergefahr verwirklicht. Zum anderen ist deren Verursachung auch nicht rechtswidrig erfolgt, da die Haltung des Hundes ausdrücklich gestattet war und damit, wie vorstehend ausgeführt, dem vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 538 BGB unterlag. Entgegen der vom Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung geäußerten Rechtsauffassung liegt deshalb auch keine Diskrepanz zwischen Miet- und Deliktsrecht vor. § 13 S. 5 des Mietvertrages würde dem Kläger als Mieter eine Haftung für alle Schäden aus der genehmigten Tierhaltung aufbürden. Dies aber ist mit dem vorstehend beschriebenen gesetzlichen Leitbild des Miet- und Deliktsrechts unvereinbar, woraus zwangsläufig die Unwirksamkeit dieser Formulklausel resultiert.

Der Beklagte kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht darauf berufen, dass damit ein Präzedenzfall geschaffen und zum Nachteil aller Mieter künftig eine Tierhaltung der streitgegenständlichen Art nicht mehr gestattet werden würde. Jedem

Vermieter bleibt es freigestellt, entsprechende Regelungen bzw. Einschränkungen der Tierhaltung durch Individualvereinbarung zu treffen, beispielsweise dahingehend, dass der Mieter durch entsprechende Vorrichtungen Vorsorge gegen Beschädigungen eines Parkettbodens im Rahmen einer grundsätzlich genehmigten Tierhaltung zu treffen hat (z. B. durch das Auslegen von Teppichen) oder aber die Kosten einer ggf. infolge der Hundehaltung notwendig werdenden Instandsetzung des Bodens auf den Mieter abzuwälzen.

Ein Anspruch des Beklagten ergibt auch nicht aus § 536 c Abs. 2 BGB wegen einer unterlassenen Mängelanzeige nach § 536 c Abs. 1 BGB. Eine entsprechende Anzeigepflicht bestand für den Kläger vorstehend nicht. Die Anzeigepflicht nach § 536 c BGB resultiert aus der Obhutspflicht des Mieters für das Mietobjekt. Daraus folgt zwangsläufig, dass eine solche Anzeigepflicht nicht gegeben ist, wenn die Mietsache lediglich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs abgenutzt wird (vgl. Palandt, Rdnr. 4 zu § 536 c BGB).

Die Zahlung des Klägers beinhaltet auch kein deklatorisches Schuldanerkenntnis. Ein solches soll eine bereits bestehende Schuld lediglich bestätigen und setzt damit eine dahingehende Einigung voraus. Ist der insoweit erforderliche Wille der Parteien nicht ausdrücklich erklärt, kann er daher nur unter engen Voraussetzungen angenommen werden. Insbesondere müssen die Parteien nach den konkreten Umständen einen besonderen Anlass für die Bestätigung haben. Allein die vorbehaltlose Zahlung einer Schuld genügt insoweit nicht (vgl. Palandt, BGB, 73. Aufl., Rdnr. 3 zu § 781 BGB). Vorstehend hat der Kläger unstreitig nur deshalb gezahlt, weil er sich im Zusammenhang mit der notwendig werdenden Instandsetzung des Bodens mit einer Ersatzforderung des Beklagten wegen ausfallenden Mietzinses bis zur Durchführung der Instandsetzung konfrontiert sah.

Aus demselben Grund ist auch der Rückzahlungsanspruch des Klägers nicht gemäß § 814 BGB ausgeschlossen. Eine positive Kenntnis des Nichtbestehens einer Verbindlichkeit gegenüber dem Beklagten lag bei dem Kläger allein im Hinblick darauf, dass auch unter Juristen, wie der Verlauf des vorstehenden Prozesses zeigt, das Bestehen einer solchen Verbindlichkeit umstritten ist, zweifelsohne nicht vor. Auch entsprach seine Leistung weder einer sittlichen Pflicht noch einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht, sondern war allein dem Druck eines etwaigen von ihm zu erstattenden Mietausfallschadens an den Beklagten geschuldet.

Der klägerische Rückzahlungsanspruch ist danach nahezu vollumfänglich begründet. Abzusetzen war lediglich ein Betrag in Höhe von 9,69 €. Dieser resultiert daraus, dass der Kläger dem Beklagten im Rahmen der Beseitigung des Ölfleckes auch die auf die im Zusammenhang damit entstandenen Kosten von 51,00 € entfallende anteilige Mehrwertsteuer schuldet und diese demzufolge nicht zurückverlangen kann. Zwar hat der Kläger behauptet, dass der Beklagte vorsteuerabzugsberechtigt sei. Weitere Ausführungen über die bloße Behauptung hinaus sind jedoch nicht erfolgt. Es kommt jedoch auf eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Beklagten selbst und nicht auf eine etwaige der im Namen des Beklagten tätigen ... an.

Der Zinsanspruch sowie der Anspruch auf Freistellung von der Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten ergibt sich aus Verzugsgesichtspunkten gemäß §§ 286, 288 BGB.

Kosten: § 92 Abs. 2 ZPO.

Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 709 ZPO.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.812,53 € festgesetzt.