



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Urteil: Zusatzkaution für Hundehaltung im Mietverhältnis ist zulässig

02.05.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Köpenick hat durch Urteil vom 13. September 2022 (Az.: 7 C 36/22) entschieden, dass der Vermieter vom Mieter eine zusätzliche Kautions von 25 Euro/qm dafür verlangen könne, dass die Erlaubnis zur Haltung eines Hundemischlings (Podenco) erteilt wird.

Sachverhalt

Im entschiedenen Fall mieteten die Mieter eine Wohnung im Erstbezug mit einem neuen, hochwertigen Parkettfußboden. Die Mieter stellten eine Mietsicherheit in Höhe des dreifachen Nettokaltmietzinses. Einige Jahre nach Einzug vereinbarten die Mietvertragsparteien anlässlich der widerruflichen Genehmigung für die Haltung des Podenco-Mischlings die Leistung einer zweckgebundenen Kautions in Höhe von 2030 Euro (81,27 qm x 25 Euro/qm) wegen einer möglichen Beschädigung des Parkettfußbodens durch den Hund.

Die Mieter zahlten diese Sicherheit. Nach Leistung der zweckgebundenen Kautions verlangten sie die Rückzahlung nebst Zinsen sowie außergerichtlicher Anwaltskosten. Sie hielten die zusätzliche zweckgebundene Kautions für einen Verstoß gegen die Regelung des § 551 Abs. 1 BGB über die Grenze von Mietsicherheiten.

Das Amtsgericht Köpenick hat die Zahlungsklage der Mieter auf Rückzahlung der zweckgebundenen Kautions insgesamt abgewiesen.

Begründung

Dem Vermieter stehe ein Rechtsgrund für die Sonderkaution zu. Das Amtsgericht Köpenick stellt fest, dass ein Zustimmungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Hundehaltung grundsätzlich nicht besteht. Für die Frage des Zustimmungsanspruches ist eine Prognose hinsichtlich möglicher Störungen gemäß § 242 BGB entscheidungserheblich. Hierzu verweist das Amtsgericht Köpenick auf die Entscheidung des BGH vom 20. März 2012 (Az.: VIII ZR 168/12).

Darin wird darauf abgestellt, dass die Abwägung immer im Einzelfall vorzunehmen ist. Die dabei zu berücksichtigenden Umstände sind dabei so individuell und vielgestaltig, dass sich eine schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet. Darüber hinaus auch die Anzahl, die persönlichen Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung des Vermieters und die besonderen Bedürfnisse des Mieters.

Eine Verpflichtung des Vermieters zur Erteilung der Zustimmung im Einzelfall war hier nicht gegeben. Das Gericht weist weiter darauf hin, dass es im Übrigen allgemein bekannt ist, dass Hunde (anders als Katzen) ihre Krallen nicht einziehen können. Es bestehe daher grundsätzlich eine erhöhte Beschädigungsgefahr für ein hochwertiges und leidlich neues Holzparkett.

Die Vermieterin war nicht verpflichtet, den Parkettboden einem weiteren Risiko auszusetzen. Hieraus folgt, dass die Vereinbarung einer Verpflichtung der Mieter zur Leistung einer weiteren Sicherheit erst deren Hundehaltung in der Wohnung ermöglicht hat.

Das Amtsgericht Köpenick kommt zu dem Ergebnis, dass die Vereinbarung und Leistung einer Sicherheit für ein besonderes Risiko auch nicht den grundlegenden Zweck der gesetzlichen Begrenzung der Höhe der Mietsicherheit nach § 551 Abs. 1 BGB berührt. Sie soll der Herstellung eines angemessenen Ausgleichs der jeweiligen Interessen der Vertragsparteien unter besonderer Berücksichtigung der die Mobilität hemmenden Belastung des Mieters bei einem Wohnungswechsel dienen. Es liegt daher kein Verstoß gegen § 551 BGB in der Vereinbarung einer Sonderkaution vor.

Download: AG Köpenick, Urteil vom 13. September 2022, Az.: 7 C 36/22, juris

Downloads

05-23_zusatzkaution_fuer_hundehaltung_im_mietverhaeltnis_ist_zulaessig_anlage_juris	45.13 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-zusatzkaution-fuer-hundehaltung-im-mietverhaeltnis-ist-zulaessig>