

Gericht:	AG Köpenick
Entscheidungsdatum:	13.09.2022
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	7 C 36/22
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Norm:	§ 551 BGB
Zitiervorschlag:	AG Köpenick, Urteil vom 13. September 2022 – 7 C 36/22 –, juris

Fundstellen

Grundeigentum 2022, 1313-1314 (red. Leitsatz und Gründe)

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

- 1 Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum.
- 2 Die Kläger sind seit 2012 Mieter, die Beklagte ist Vermieterin einer Wohnung in Die Kläger stellten eine Mietsicherheit in Höhe der dreifachen Nettokaltmiete. Im August 2018 vereinbarten die Parteien anlässlich der widerruflichen Genehmigung für die Haltung eines Podenco-Mischlings die Leistung einer zweckgebundenen Kautions in Höhe von 2.030 € ($81,27 \text{ m}^2 \times 25/\text{m}^2$) wegen der möglichen Beschädigung des Parkettfußbodens; die Kläger leisteten die Sicherheit. Die Kläger waren Erstbezieher der mit einem sehr hochwertigen Parkett ausgestatteten Wohnung, verlangen die Rückzahlung der Kautions nebst Zinsen sowie außergerichtlichen Anwaltskosten und sind der Auffassung,
- 3 die Leistung der weiteren Sicherheit sei mit Blick auf die in § 551 Abs. 1 BGB bestimmte Begrenzung von Mietsicherheiten und des in § 551 Abs. 4 BGB bestimmten Abweichungsverbots zum Nachteil des Mieters ohne Rechtsgrund erfolgt.
- 4 Die Kläger beantragen,

- 5 1. die Beklagte den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 2.030,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 28.01.2022 zu zahlen,
- 6 2. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger die ihnen außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 446,49 € zu erstatten.
- 7 Die Beklagte beantragt,
- 8 die Klage abzuweisen.
- 9 Die Beklagte ist der Auffassung, die Vereinbarung einer zweckgebundenen Kautio sei zulässig gewesen. Bei einer derartigen Wohnung mit einem neuen, hochwertigen Parkettboden werde typischerweise keine Genehmigung zur Hundehaltung erteilt, weil der Hund durch seine Krallen das Parkett beschädigt.
- 10 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 11 Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.
- 12 I. Den Klägern steht der geltend gemachte Zahlungsanspruch gegen den Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall BGB nicht zu.
- 13 Die Leistung der Sonderkaution in Höhe der Klageforderung ist mit Rechtsgrund erfolgt, nämlich der Vereinbarung vom August 2018 hierüber. Diese ist nicht gemäß den §§ 551 Abs. 4, 139 BGB unwirksam.
- 14 Insoweit ist maßgeblich, dass die Beklagte den Klägern mit der Gestattung der Hundehaltung weitergehende Rechte an der Mietsache als durch den ursprünglichen Mietvertrag eingeräumt hat, die hinsichtlich der Mietsache ein besonderes Schadensrisiko beinhalten (vgl. Flatow in Schmitt-Futterer, 15. Aufl. 2021, § 551 BGB Rn. 38). Es besteht nicht grundsätzlich ein Zustimmungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter hinsichtlich der Hundehaltung. Für die Frage des Zustimmungsanspruchs ist eine Störungsprognose gemäß § 242 BGB entscheidungserheblich. Der Bundesgerichtshof hat in dem Urteil vom 20. März 2012 zum Geschäftszeichen VIII ZR 168/12 zutreffend und nachvollziehbar erläutert:
- 15 »Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede 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, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters (Senatsurteil vom 14. November 2007 - VIII ZR 340/06, aaO Rn. 19).« (Rdnr. 19).

- 16 Aus der Vielgestaltigkeit und Individualität der Abwägungskriterien folgt, dass eine Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der Zustimmung zur Hundehaltung nicht ohne weiteres angenommen werden kann, eine solche Verpflichtung behaupten auch die Kläger nicht. Im Übrigen ist es allgemein bekannt, dass Hunde (anders als Katzen) ihre Krallen nicht einziehen können, so dass grundsätzlich eine erhöhte Beschädigungsgefahr für ein hochwertiges und noch leidlich neues Holzparkett anzunehmen ist. Die Kläger haben keine konkreten Umstände vorgetragen, aus denen das Fehlen dieser besonderen Schadensneigung folgte. Unerheblich ist insoweit, ob die Gefahr einer Beschädigung des Parketts durch den bestimmungsgemäßen, menschlichen Gebrauch nicht höher ist, denn dieses Risiko ist mit der Miete abgegolten. Maßgeblich ist, dass die Beklagte nicht verpflichtet war, den Parkettboden einem weiteren Risiko auszusetzen. Hieraus folgt, dass die Vereinbarung einer Verpflichtung der Kläger zu Leistung einer weiteren Sicherheit erst deren Hundehaltung in der Wohnung ermöglicht hat. Die Annahme, die gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit sowie die Bestimmung der Unwirksamkeit einer abweichenden Vereinbarung hiervon zu Lasten des Mieters gemäß § 551 Abs. 1, Abs. 4 BGB verböte die Absicherung von Sonderrisiken (außerhalb des gesetzlich geregelten Falls von baulichen Maßnahmen durch den Mieter), führte in tatsächlicher Hinsicht zu einer deutlich restriktiveren Zubilligung weitergehender Rechte an der Mietsache. Im Übrigen berührt die Vereinbarung und Leistung einer Sicherheit für ein besonderes Risiko auch nicht den grundlegenden Zweck der gesetzlichen Begrenzung der Höhe der Mietsicherheit in § 551 Abs. 1 BGB, nämlich der Herstellung eines angemessenen Ausgleichs der jeweiligen Interessen der Vertragsparteien unter besonderer Berücksichtigung der die Mobilität hemmenden Belastung des Mieters bei einem Wohnungswechsel (vgl. Bieber in MüKo, 8. Afl. 2020, § 551 BGB Rn. 1).
- 17 II. Der geltend gemachte Zinsanspruch gemäß den §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1, 247 BGB besteht mangels Hauptforderung nicht. Die außergerichtlichen Anwaltskosten schuldet die Beklagte gemäß den §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1 BGB, 2 Abs. 2, 13, 14 RVG, Ziff. 2300, 7002, 7008 VV RVG aus den oben genannten Gründen ebenfalls nicht.
- 18 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Vollstreckungsentscheidung ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.