

## **Tierhaltung in der Wohnung: Insbesondere wer haftet für Schäden?**

Welche Rolle spielt die Größe der Wohnung bei der Tierhaltung?

Wenn sich im Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung zur Tierhaltung findet, ist entscheidend, ob die vom Mieter konkret geplante Haltung eines Tieres noch unter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung fällt. Dabei ist die Größe der Wohnung ausschlaggebend. Je kleiner die Wohnung ist, desto weniger ist sie für die Haltung eines gerade größeren Tieres geeignet. Bei einem Mietshaus auf dem Land kann z.B. ein Hund auch als Wachhund gelten, was gegen ein Verbot spricht. In jedem Fall sind die wechselseitigen Interessen der Mietparteien abzuwiegen. Gegen den Wunsch des Mieters wird die Entscheidung in der Regel ausfallen, wenn ein Tier potentiell gefährlich (z.B. Kampfhund „Listenhund“ oder andere Mieter im Haus gegen ein Tier allergisch ist. Auch hier kann es jedoch Ausnahmen geben, wenn der Hund einen erfolgreichen Wesenstest hinter sich hat oder schon von einem Gericht als harmlos eingestuft wurde.

Was gilt, wenn sich der Vermieter die Zustimmung zum Halten eines Tieres vorbehält?

Wenn sich der Vermieter die Zustimmung zur Haltung eines Tieres vorbehält, sollte der Mieter diese auf jeden Fall vor der Anschaffung des Tieres einholen. In einem solchen Fall muss der Vermieter jedoch für ein „Nein“ sachliche Gründe nennen. In manchen Fällen haben trotz Verweigerung des Vermieters die Mieter einen Anspruch auf Zustimmung, so zum Beispiel bei Rentnern, die aus sozialen oder therapeutischen Gründen einen kleinen Hund halten möchten (LG Hamburg, Urteil vom 30.08.2001, AZ 334 S 26/01). Wenn schon Mieter im gleichen Haus einen Hund halten, wäre aus dem Gesichtspunkt der Gleichberechtigung ein Grund, dies auch anderen zu erlauben.

Darf der Vermieter eine einmal erteilte Zustimmung widerrufen?

Eine erteilte Zustimmung kann der Vermieter wieder widerrufen. Allerdings muss der Widerruf aus wichtigen Gründen stattfinden und darf nicht willkürlich sein. Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn das Tier Dauerlärm veranstaltet und kein Nachbar mehr schlafen kann oder ein Hund bereits schon einen Mietbewohner attackiert hat.

Wer muss zahlen, wenn ein Tier des Mieters kleiner Schäden an der Mietwohnung verursacht?

In einem Fall vor dem AG Koblenz ging es um einen Hund, der mit Erlaubnis des Vermieters in einer Mietwohnung gehalten wurde. Die Mietwohnung war mit einem edlen Parkett ausgelegt. Der bewegungsfreudige Hund rannte viel in der Wohnung herum. Dabei beschädigte er mit seinen

Krallen die Versiegelung des Parkettbodens und hinterließ Kratzer im Holz. Der Vermieter musste nach Auszug des Mieters das komplette Parkett mit Ausnahme der Stellen, an denen Möbel gestanden hatten, abgeschliffen und neu versiegelt werden.

Der Vermieter nahm den Mieter in Anspruch und berief sich nun auf eine Klausel im Mietvertrag, nach welcher der Mieter für alle durch die Haltung von Tieren verursachten Schäden haften müsse. Er stellte dem Mieter für die Reparatur des Parketts anfallenden Kosten in Rechnung.

Zusätzlich stand im Mietvertrag: "Die Tierhaltung wird für den, uns bekannten Hund gestattet."

Das Gericht vertrat die Auffassung, dass der Vermieter durch diese Erlaubnis das normale Verhalten des Hundes- nämlich Herumlaufen in der Wohnung- zum mietvertraglich erlaubten Gebrauch der Wohnung erklärt habe. Laufe ein größerer Hund mit Krallen an den Pfoten auf dem Holzparkett herum, sei hier eine größere Abnutzung zu erwarten. Bei sachgerechter Hundehaltung dürfte sich der Hund frei in der Wohnung bewegen. Auch eine durch Menschen verursachte Abnutzung von Parkettböden habe keinen Schadensersatzanspruch zur Folge. Hier handle es sich eben gerade nicht um Schäden, die ein Mieter ersetzen müsse, sondern um normale Abnutzungsspuren im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs. Diese seien jedoch mit der Mietzahlung abgegolten.

Daran änderte auch die Haftungsklausel im Mietvertrag nichts. Eine solche pauschalierte Haftungsregelung für alle durch Haustiere verursachten Schäden stellt dem Gericht zufolge nämlich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Diese sei nach § 307 des BGB unwirksam.

Denn insbesondere bei Abnutzungserscheinungen müsse der Mieter nicht haften. Anders verhalte es sich möglicherweise bei Schäden, die durch nicht artgerechte Haltung entstünden. Die sei möglich wenn der Hund durch intensives Scharren an einer Stelle eine Kuhle im Parkett oder durch Herumspringen und plötzliches Abstoppen beim Spielen tiefe Kratzer im Bodenbelag verursachen würde. Die hier vorhandenen Kratzer seien jedoch auf normales Herumlaufen zurückzuführen. Daher musste der Vermieterselbst für die erforderliche Parkettsanierung aufkommen (AG Koblenz, Urteil vom 20.12.2013, AZ. 162 C 939/13)

#### Der Praxistipp

Um Risiken bei Haltung eines Tieres zu mindern, kann eine Hundehalter Schäden durch typisches Verhalten eines Hundes mit einer Tierhalterhaftpflichtversicherung abgesichert werden. Es sollte bei der jeweiligen Versicherung darauf geachtet werden, dass Schäden an Mietwohnungen vom Deckungsumfang mit abgesichert sind.