

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Zusatzkaution für Hundehaltung

Frage: Ich habe vor kurzem eine 80 qm große 3-Zimmer-Wohnung in Waldperlach vermietet. Im Mietvertrag haben wir eine Kautionsvereinbarung von drei Nettomieten vereinbart. Außerdem habe ich meinen Mietern auf deren Wunsch hin die Haltung eines mittelgroßen Hundes in der Wohnung gestattet. Meine Wohnung ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, daher haben wir eine Zusatzkaution in Höhe von 25 € pro qm Wohnfläche vereinbart. Diese sollte eventuelle Schäden durch die Krallen des Hundes absichern. Die Mieter halten die Zusatzkaution mittlerweile wegen Übersicherung für unwirksam und haben mich zur Rückzahlung aufgefordert. Bin ich verpflichtet, diese zurückzuzahlen?



*RAin A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Nein, Sie sind nicht verpflichtet, die zusätzliche Kautionsvereinbarung zurückzuzahlen. Richtig ist, dass der Gesetzgeber in § 551 Abs. 1 BGB die Mietsicherheit auf höchstens drei Nettomieten begrenzt. Allerdings sind Sie mit der Gestattung der Hundehaltung ein besonderes Schadensrisiko eingegangen. Da Hunde ihre Krallen nicht einziehen können, besteht für das Parkett grundsätzlich eine erhöhte Beschädigungsfahr. Dies rechtfertigt Ihre zusätzliche Kautionsvereinbarung, vgl. ausführlich AG Berlin Köpenick vom 13.09.2022, AZ: 7 C 36/22

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

