



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (226)

Schwein gehabt! - Teil 2

Ob die Haltung von Tieren in der Wohnung zum typischen Mietgebrauch zählt, lässt sich allgemein nicht beantworten. Dies hängt vielmehr von einer Interessenabwägung ab, in der die Tierart, die Beschaffenheit und Lage des Mietgebäudes sowie der Wohnung und deren Größe von entscheidender Bedeutung sind. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung darf der Mieter kraft seines Gebrauchsrechts sog. Kleintiere halten, ohne hierfür die Erlaubnis des Vermieters einholen zu müssen. Wenn keine konkreten sachlichen Gründe vorliegen, die gegen die Haltung sprechen, muss der Vermieter diese in aller Regel dulden. Das trifft auch auf Tiere zu, die in unseren Gefilden eigentlich nicht beheimatet sind.

Wenn durch die Anzahl der Tierchen oder deren Art eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist, muss der Vermieter aber im Zweifel mit der Tierhaltung einverstanden sein. Werden z.B. zahlreiche Terrarien, Aquarien mit Fröschen, Kaulquappen, Mäusen und Spinnen in einer studentischen Unterkunft gehalten, überschreitet der Mieter nach einem Urteil des Landgerichts (LG) Frankfurt/M. seine Gebrauchsrechte. Gemäß einer Entscheidung des LG Karlsruhe gilt selbiges für die Haltung von einhundert frei fliegenden Vögeln in einer Zwei-Zimmer-Wohnung.

Nicht ganz einig sind sich die Juristen über die Haltung von Kleintieren, auf welche Mitbewohner mit Abscheu und Ekel reagieren. Beispielhaft sei an dieser Stelle eine etwas ältere Entscheidung des LG Essen erwähnt, welches eine Ratte aus der Mietwohnung verbannt hatte. Zwar wird in der Urteilsbegründung eingeräumt, dass durch den gehaltenen Nager keine Beeinträchtigung der Mietsubstanz zu erwarten sei, falls dieser in einem Terrarium gehalten werde. Selbst wenn das Tier aus dem Terrarium nicht entweichen könne, gingen von ihm aber dennoch anderweitige störende Außenwirkungen aus. Gegen Ratten – so das Gericht weiter – bestünden innerhalb der Bevölkerung große Vorbehalte. Sie lösten Ekel aus, würden mit Krankheiten in Verbindung gebracht und als Ungeziefer betrachtet. Diese weitverbreiteten Ansichten führten dazu, dass in einem Mietshaus mit mehreren Mietparteien Widerwillen von Nachbarn gegen eine Rattenhaltung zu erwarten sei. Allein dies könne zu einer Störung des Hausfriedens führen, ohne dass es darauf ankomme, dass die Attribute, die mit Ratten assoziiert würden, zutreffend seien. Diese Rechtsauffassung dürfte wohl überholt sein. Sofern es sich um ein harmloses Kleintier handelt, das im Zooladen erworben werden kann, ist keine Genehmigung des Vermieters

erforderlich. Selbst wenn Ratten teilweise als ekelerregend angesehen werden, kann eine derartige Abscheu in aller Regel bei der Haltung einer solchen Gattung nicht entscheidend sein.

Ein weitaus besseres Image genießen demgegenüber Ferkel. Dass Schweine im Weltall ihr Unwesen treiben, weiß man spätestens seit der Muppet Show. Doch dürfte es weitgehend unbekannter Natur sein, dass das Borstenvieh auch gerne als Haustier in der Stadt gehalten wird. Das erfährt der geneigte Tierfreund beispielsweise aus einer Entscheidung des Amtsgerichts (AG) Köpenick. Die Justiz musste in diesem Rechtsstreit darüber befinden, ob die Vermieterin die Haltung eines Schweins mit dem Namen „Quiki“ alias „Schnitzel“ in ihrer Mietwohnung dulden muss. Da nach Überzeugung des Gerichts von der Wut weder Belästigungen noch Beeinträchtigungen ausgingen, dürfte dieses in dem Anwesen verbleiben. Ein Unterlassungsanspruch bestehe – so die Urteilsbegründung – nicht, nur weil ein Schwein nach Auffassung der Vermieterin generell nicht in eine Wohnung gehöre oder eine Tierhaltung nicht sinnvoll erscheine.

Ganz ähnlich argumentierte auch das AG München, jedoch erteilte dieses dem äußerst kontaktfreudigen „Untermieter“ einen Platzverweis. Vorliegend hatte der Mieter ein schwarzes Minischwein in seiner Wohnung gehalten, welches unter anderem einen Mann verletzt hatte. Da das Tier bei einer späteren Begebenheit in Panik geriet, als die Mülltonnen geleert wurden, verlangte die Vermieterin die Entfernung der Sau. Diesem Ansinnen schloss sich das Gericht an. Ohne Belang war hierbei, dass die Ereignisse nicht innerhalb des gemieteten Anwesens passiert waren und das Tier (möglicherweise) provoziert wurde. Zwar könne ein Minischwein im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung gehalten werden. Jedoch – so das Urteil weiter – könne die Tierhaltung untersagt werden, sobald konkrete Gefährdungen, die von dem Tier ausgingen, bekannt geworden seien. Da es sich bereits um zwei Vorfälle handelte, brauche der Vermieter nicht abzuwarten, bis sich ein dritter Vorfall vielleicht in dem vermieteten Anwesen ereigne, um dann endlose Prozesse um die Frage zu führen, wer die Schuld trage.

Schweine stehen daher nicht immer hoch im Kurs. „Quiki“ alias „Schnitzel“ hat daher mächtig viel Schwein gehabt!

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de