

Amtsgericht Heilbronn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 543 BGB

- 1. Enthält der Mietvertrag die Formulierung „Tierhaltung ist nicht gestattet (Hund/Katze)“, so ist dem Mieter die Haltung aller Tiere der gleichen Größenordnung wie Hund und Katze (hier: Wickelbär) verboten. Wenn der Mieter verbotswidrig ein solches Tier hält, darf der Vermieter fristlos kündigen.**
- 2. Auf eine Beeinträchtigung der Mietsache durch den Wickelbären kommt es damit nicht an, da bereits seine Haltung, unabhängig von Beeinträchtigungen der Mietsache vertragswidrig ist und damit einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt.**

AG Heilbronn, Urteil vom 01.03.2005, Az.: 5 C 5478/04

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung ..., 1. Stock, bestehend aus 3 Zimmern, Kammer, Küche, Diele, Bad, Toilette, Balkon, Kellerraum sowie Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
2. Die über das Teilerkenntnisurteil vom 15.02.2005 hinausgehende Widerklage wird abgewiesen.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe 5.000.- Euro abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Streitwerte:

Klage

4.800.- Euro (Jahreskaltmiete)

Stufenwiderklage Schlüssel:

50.- Euro

Widerklage Minderungen:

400.- Euro

Widerklage Anwaltsgebühr:

236,35 Euro

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin der im Urteilstenor Ziffer 1 näher bezeichneten Wohnung. Diese hat der Beklagte gemäß Mietvertrag vom 17.02.2002 (K 1, Blatt 4) ab 01.03.2002 für eine Kaltmiete von monatlich 400.– Euro nebst Nebenkostenvorschuss von monatlich 30.– Euro angemietet.

§ 23 des Mietvertrages enthält unter anderem folgende handschriftliche Regelung:

"Tierhaltung ist nicht gestattet (Hunde und Katzen)"

Bei einer Wohnungsbesichtigung am 06.10.2004 stellte die Klägerin fest, dass der Beklagte in der Wohnung einen Wickelbären hält. Mit Anwaltsschreiben vom 20.10.2004 (K 2, Blatt 10) wurde der Beklagte, unter Fristsetzung bis 30.10.2004 zur Entfernung des Tieres aus der Wohnung aufgefordert.

Mit Anwaltsschreiben vom 24.11.2004 (K 3, Blatt 12) wurde namens der Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt, mit der Begründung, der Beklagte habe eindeutig erklärt, dass er trotz des mietvertraglich vereinbarten Verbots der Tierhaltung nicht bereit sei, seinen Wickelbären zu entfernen.

Die Klägerin trägt vor,

durch die Haltung des Wickelbären sein die Wohnung völlig verdreckt, die Tapete an mehreren Stellen zerrissen und im Parkett Urinflecken vorhanden. Zudem verbreite der Wickelbär einen bestialischen Gestank.

Die Klägerin hat beantragt, wie im Urteilstenor Ziffer 1 entschieden.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und Widerklage erhoben.

Widerklagend hat er, nachdem ein Teilanerkennnisurteil erging und Teile übereinstimmend für erledigt erklärt wurden, zur streitigen Entscheidung beantragt:

Es wird festgestellt, dass der Widerbeklagte/Kläger (gemeint war erkennbar der Beklagte/Widerkläger) zur Mietminderung berechtigt sind (richtig: ist)

a) für den Zeitraum seit Mai 2004 in Höhe von mindestens 5% des Bruttomietzinses wegen Einschränkungen in der Nutzung des Kellerraums durch den Einbau einer Heizung in diesem Bereich sowie dem Ausschluss von der Gartennutzung,

b) für den November 2004 in Höhe von mindestens 75% des Bruttomietzinses wegen vollständigem Ausfall der Heizung in der gesamten Mietsache.

Die Klägerin/Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten/Widerkläger 236,35 Euro zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit (10.01.2005) zu zahlen.

Der Beklagte/Widerkläger trägt vor,

die Kündigung vom 24.11.2004 sei unwirksam, da kein wichtiger Grund substantiiert vorgetragen sei. Eine Umdeutung in eine fristgerechte Kündigung sei nicht möglich.

Zudem sei gemäß Mietvertrag lediglich die Haltung von Hund oder Katze ausgeschlossen und das sei der Wickelbär nicht. Dieser befinde sich in Käfighaltung und sei damit bestenfalls mit Käfigtieren zu vergleichen, die nach der Rechtsprechung zulässig seien.

Es werde bestritten, dass der Wickelbär erhebliche Schäden und Beeinträchtigungen in der Wohnung verursache.

Ein Anspruch auf Mietminderung in Höhe von 5 % bestehe, da er durch die Montage einer Heizanlage in seinem Kellerraum im April 2004 faktische Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit habe und ihm auch die Nutzung des Gartens entzogen worden sein.

Wegen des Ausfalls der Heizung für die Mietsache von Ende Oktober 2004 bis Ende November 2004 stehe ihm eine Minderung der Bruttomiete von 75 % für den Monat November 2004 zu, da die Handwerker mangels eines Auftrags der Klägerin nicht hätten tätig werden können.

Da die Kündigung unberechtigt erfolgt sei, habe die Klägerin auch die nicht anrechenbaren außergerichtlichen Kosten des Beklagtenvertreters aus der Abwehr des Anspruchs in Höhe von 236,35 Euro zu erstatten.

Die Klägerin/Widerbeklagte hat Abweisung der Widerklage beantragt.

Zur Begründung trägt sie vor, der Beklagte sei im Gebrauch der Mietsache nicht eingeschränkt. Der im Keller neu eingebaute Brenner sei 38 cm tief, 48 cm breit und 90 cm hoch.

Die Heizung sei nicht für einen längeren Zeitraum ausgefallen. Die Raumtemperatur in der Wohnung habe sich immer auf 20 Grad einstellen lassen.

Da die Kündigung berechtigt erfolgt sei, seien auch die außergerichtlichen Kosten des Beklagtenvertreters nicht zu erstatten.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die in der Akte befindlichen Schriftsätze verwiesen.

Der Wickelbär wurde in der mündlichen Verhandlung am 15.02.2005 in Augenschein genommen.

Entscheidungsgründe:

Die fristlose Kündigung ist berechtigt.

Gemäß der (nicht formularmäßigen) vertraglichen Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag ist Tierhaltung (Hunde – Katzen) nicht gestattet. Die Nennung der beiden häufigsten Haustierarten, die nicht mehr zu den Kleintieren zählen (mietrechtliche Definition der Kleintiere siehe Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 541 BGB Rn. 54), bedeutet damit nicht eine Beschränkung auf diese Tierarten, sondern lediglich eine beispielhafte Umschreibung. Durch den Augenschein ist zur Überzeugung des Gerichts bewiesen, dass der Wickelbär aufgrund seiner Größe und lebhaften Art als Katze oder Hund im Sinne des Mietrechts anzusehen ist.

Gemäß einem bebilderten Artikel in der Zeitschrift National Geographic Deutschland (Oktober 2003 S. 74 – 85) sind Wickelbären ungefähr katzen groß.

Das Tierlexikon VOX (Internet Suchbegriff Wickelbär) enthält folgende Eintragung:

Wickelbär (*Potos flavus*)

- Der Wickelbär gehört zur Familie der Kleinbären.
- Der Lebensraum des Wickelbären erstreckt sich über Mittelamerika bis in die Nordhälfte Südamerikas. Dort lebt er in den Wipfeln der tropischen Wälder bis zu einer Höhe von 2.500 Metern über dem Meeresspiegel.
- Wickelbären erreichen eine Körperlänge von bis zu 110 cm bei einem Gewicht von bis zu 4,5 kg. Der Rumpf ist lang, die Beine sind kurz und stämmig. Der Kopf ist rund und läuft zur Schnauze hin dreieckig zu. Die Ohren sind klein, rundlich und behaart und sitzen weit auseinander, die Augen sind groß, rund und braun. Die Zehen sind bis zu einem Drittel mit Häutchen verbunden, die Krallen stark gekrümmt und scharf. Der kräftige runde Wickelschwanz nimmt die Hälfte der Körperlänge ein und ist bis zur Spitze gleichmäßig dick. Er fungiert als 5. Hand und eignet sich gut zum Klettern und Festhalten. Das Weibchen hat nur zwei Zitzen.
- Das Fell ist sehr dicht, kurz und matt glänzend. Die Farbe variiert in verschiedenen Brauntönen, wobei der Rücken und die Außenseiten der Beine dunkler als der Bauch sind. Auf dem Rücken zeichnet sich ein Aalstrich ab.
- Unterhalb des Mundwinkels, an der Kehle und in der Region des Nabels sitzen Duftdrüsen, die der Wickelbär zur Markierung sowie zur Förderung des Zusammenhalts innerhalb der Gemeinschaft benutzt. Die Drüsenabsonderungen an Kehle und Maul des Weibchens wirken bei der Paarung anregend auf das Männchen.
- Wickelbären sind nachtaktiv und leben in kleinen Gruppen ohne strenge Rangordnung. Das Sozialverhalten ist jedoch wenig ausgeprägt.
- Auf dem Speiseplan stehen hauptsächlich Früchte wie Feigen, Mangos, Avocados und Guaven. Aber auch Nüsse und Hülsenfrüchte sowie Honig und Vogeleier werden gerne genommen.
- Die Paarungszeit ist nicht an eine bestimmte Jahreszeit gebunden. Nach einer Tragzeit von bis zu 118 Tagen bringt das Weibchen ein bis zwei blinde und taube Junge zur Welt. Ihr Fell ist silbergrau mit dunklen Spitzen. Im Alter von 2 bis 3 Monaten erreicht der Schwanz seine volle Greifstärke, mit einem Jahr haben die Jungtiere ihr Babyfell abgelegt.
- Wickelbären werden sowohl in Zoos als auch von Privatpersonen gehalten. Dabei fällt vor allem ihr friedliches Wesen auf, wodurch die Tiere schnell sehr zahm werden. In ihrer Heimat werden Wickelbären zum Teil wie Katzen gehalten und von vielen Indianerstämmen auch gegessen.

Das Tierlexikon Oli's Wilde Welt vermeldet:

§ 1 Wickelbär

Potos flavus

Mit ihrer Schnauze und dem langen Schwanz sehen Wickelbären auf den ersten Blick überhaupt nicht wie Bären aus. Da sie gerne Honig mögen, werden sie auch Honigbären genannt.

Aussehen

Wickelbären sehen ein bisschen so aus, als hätte man sie aus verschiedenen anderen Tieren zusammengebastelt: Mit ihrem Kopf und dem langen Wickelschwanz erinnern sie eher an Halbaffen oder an marderähnliche Tiere als an die Familie der Kleinbären, zu der sie gehören.

Ihr Körper ist 43 bis 56 Zentimeter lang, und noch mal so lang ist der runde, behaarte Schwanz, den sie um Äste wickeln, um sich festzuhalten. Wickelbären wiegen zwischen zwei und fünf Kilogramm. Kopf und Ohren sind rund, die etwas vorstehende Schnauze ist stumpf und die Augen sind ziemlich groß und stehen leicht vor.

Im Vergleich zu dem ziemlich langen Körper sind Vorder- und Hinterbeine relativ kurz, die Krallen an den Vorder- und Hinterfüßen sind stark gekrümmt und ziemlich scharf. Wickelbären haben ein dichtes, weiches, kurzes Fell. Es ist am Rücken olivbraun, gelblich- bis rötlichbraun oder lehmfarben gefärbt und schimmert manchmal bronzefarben.

Auf der Mitte des Rückens verläuft bei manchen Tieren ein dunkler Streifen. Am Bauch ist das Fell heller, manchmal sogar fast goldgelb.

Heimat

Wickelbären sind in Mittel- und Südamerika von Südmexiko bis Südbrasilien zu Hause. Dort kommen sie von der Küste bis in Höhen von 2500 Meter vor.

Lebensraum

Wickelbären findet man nur in den tropischen Regenwäldern Mittel- und Südamerikas.

Rassen und Arten

In den verschiedenen Gebieten Mittel- und Südamerikas gibt es 14 verschiedene Unterarten des Wickelbären, die sich vor allem in Fellfarbe und Größe voneinander unterscheiden. Wickelbären sind nahe mit anderen Kleinbären wie etwa den Nasenbären oder den nordamerikanischen Waschbären verwandt.

Lebenserwartung

Wickelbären können bis zu 23 Jahre alt werden. Im Zoo sollen Tiere auch schon ein Alter von 30 oder sogar 39 Jahren erreicht haben.

Der Wickelbär hat, im Vergleich zu dem vorgelegten Lichtbild (B2 Bl. 28) die zoologische Wachstumserwartung bislang voll erfüllt, wie der Augenschein bestätigt hat.

Die vertragswidrige Haltung eines Tieres dieser Größe kann zur fristlosen Kündigung berechtigen (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, § 535 BGB Rn. 471 – unter Hinweis auf eine Entscheidung des AG Waldshut-Tiengen).

Auf eine Beeinträchtigung der Mietsache durch den Wickelbären kommt es damit nicht an, da bereits seine Haltung, unabhängig von Beeinträchtigungen der Mietsache

vertragswidrig ist und damit einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt.

Die Widerklage ist, über den anerkannten Teil hinaus, nicht begründet.

Der Einbau der Heizung in den Kellerraum stellt bei den unstreitigen Maßen dieser Heizung noch keine eine an sich zur Minderung berechtigende Beeinträchtigung dar. Ein über den geringfügigen Raumverlust hinausgehende Beeinträchtigung ist vom Beklagten nicht dargelegt.

Die Gartennutzungsberechtigung des Beklagten ergibt sich nicht aus dem Mietvertrag, sondern lediglich seine Verpflichtung zur Gartenpflege. Damit wird die Gartennutzung als freiwillige Gegenleistung für die Gartenpflege angesehen. Nachdem gemäß dem Vortrag des Beklagten dieser von der Verpflichtung zur Gartenpflege entbunden ist, konnte auch die freiwillige Gestattung der Gartennutzung widerrufen werden, ohne dass dies zu einer Minderung berechtigt.

Der vom Beklagten behauptete Ausfall der Heizung im Oktober 2004 hat sich in der mündlichen Verhandlung als haltlos erwiesen. Es waren lediglich bei zwei von insgesamt 6 Heizkörpern der Wohnung die Ventile nicht funktionsfähig. Dieses gängige Heizungsproblem kann vermieden werden, wenn die Ventile auch außerhalb der Heizperiode gelegentlich betätigt werden. Im Übrigen war zur Überzeugung des Gerichts die Wohnung aufgrund der funktionierenden Heizkörper bis zur Reparatur hinreichend beheizbar. Soweit die Beeinträchtigung den an Tropentemperaturen gewöhnten Wickelbären betraf, begründet dies keine Minderung, da dieser quasi "illegal" in der Wohnung hauste. Anspruch auf einen höher temperierbaren Wickelbärraum besteht nicht.

Ebenso besteht kein Anspruch aus dem neu geschaffenen "perpetuum mobile" des anwaltlichen Gebührenrechts, da die Kosten der unberechtigten Abwehr der Kündigung der Beklagte selbst zu tragen hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO. Die Gebühren für den anerkannten Teil der Widerklage fallen angesichts des geringen Streitwerts von 50.- Euro nicht ins Gewicht.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.