

## Neues aus dem Mietrecht:

# „Wildschweinangriffe“

Sie verwüsten Gärten sowie Parkanlagen. Immer wieder zieht es Wildschweine auch in Wohngebiete. Dieses Problem ist nicht nur im Harz, z.B. in Wieda, bekannt, sondern auch in der Bundeshauptstadt Berlin, in der ca. 4000 Wildschweine leben.

So verwundert es nicht, dass sich das Landgericht Berlin in einem Urteil vom 21.12.2015 mit dieser Problematik befassen musste. In dem zu entscheidenden Fall lebte der Mieter in einer Wohnanlage in der Nähe eines Waldgebietes in einem Vorort von Berlin. Der ursprünglich errichtete Maschendrahtzaun wies einige Beschädigungen auf, die es den Wildschweinen möglich machten, sich in die Wohnanlage zu bewegen und dort Schäden anzurichten. Daraufhin verlangte ein Mieter von dem Vermieter die Reparatur des Zaunes und des Weiteren das Ergreifen geeigneter Maßnahmen, um das Eindringen von Wildschweinen auf das Grundstück zu verhindern. Der Vermieter sah hierfür keine Veranlassung, da er meinte, dass das Auftreten von Wildschweinen für die Mieter keine konkreten Gefahren darstellen würde und daher kein Mietmangel vorliegen würde, der ihn zum Tätigwerden veranlassen müsse. Der Mieter dürfe auch nicht die Miete mindern. So sah es auch das Amtsgericht Wedding. In der Berufungsinstanz beim Landgericht Berlin urteilten die Richter jedoch anders

und entschieden, dass ein Vermieter unter Umständen dafür sorgen müsse, dass ein Mieter nicht auf seiner Terrasse von Wildschweinen angegriffen wird. Die Richter waren der Auffassung, dass Wildschweine vor allem im Beisein von Frischlingen schnell aggressiv auch gegenüber Menschen reagieren und diese angreifen könnten, sodass nicht nur von einer abstrakten, sondern vielmehr auch von einer konkreten Gefahr für die Mieter auszugehen sei. Das Ergreifen von Schutzmaßnahmen sei dem Vermieter zumutbar. Die Forderung derartiger Schutzmaßnahmen verstößt nicht gegen den Grundsatz von „Treu und Glauben“.

In dem vom Landgericht zu entscheidenden Fall war der Anspruch auch nicht ausgeschlossen aufgrund § 536b BGB, etwa weil die Mieter Kenntnis von dem Mangel bei Vertragsschluss gehabt hätten. Dies könnte z.B. im Fall vermehrter Wildschweinübergriffe in Wieda problematisch sein. Wenn die Problematik bei Abschluss des Mietvertrages bekannt ist, scheiden entsprechende Minderungsansprüche oder Ansprüche auf Ergreifen von entsprechenden Schutzmaßnahmen eventuell aus. Dies ist, wie so oft, eine Einzelfallentscheidung.

Man könnte genauso gut der Auffassung sein, dass bei Anmietung z.B. eines kleinen Hauses in direkter Nähe eines Waldgebietes ohne jegliche



Andreas Körner Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Bad Lauterberg am Harz,  
Tel.: 05524 999000

Einfriedung der Mieter billigend in Kauf nehmen würde, dass es zu Wildschweinübergriffen kommen kann. Anders liegt natürlich der Fall, wenn das Mietobjekt von Anfang an durch einen sicheren Wildzaun umgeben ist und dieser im Laufe der Mietzeit, z.B. altersbedingt, Schaden nimmt.

Verursacht der Mieter die abstrakte bzw. eventuell sodann sich konkretisierende Gefahr durch Anfütterung selbst, kann er natürlich ebenfalls keinerlei Ansprüche geltend machen und haftet möglicherweise sogar noch auf Schadensersatz.

Andreas Körner  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Bad Lauterberg im Harz  
Telefon: 05524 / 999 000