

# Mietsäumnis – was tun?

Wie sich Handgreiflichkeiten oder Nacht- und Nebelaktionen beim Streit ums Geld zwischen Pferde- und Stallbesitzern vermeiden lassen.



Olga A. Voy-Swoboda ist Rechtsanwältin in Emsdetten; sie ist Fachanwältin für Medizinrecht, einer ihrer Schwerpunkte ist außerdem die Rechtsprechung in Sachen Pferd ([www.pferdesportanwalt.de](http://www.pferdesportanwalt.de)).

**J**uristisch steht eines fest: Der Stallbesitzer hat das Recht auf pünktliche und vollständige Bezahlung der vereinbarten monatlichen Stallmieten. Für den Einstaller gilt: „Geld hat man zu haben.“ Auch aus einer gegenüber dem Stallbesitzer offengelegten und unverschuldeten Zahlungsunfähigkeit lassen sich keinerlei Rechte für den Einstaller herleiten. Zugeständnisse wie Stundung der Stallmiete, Ratenzahlung oder gar ein Abarbeiten der Schulden am Stall selbst sind natürlich entgegenkommende, gangbare Lösungswege – beruhen aber letztlich auf der Kulanz des Stallbetreibers. Andererseits nützen diesem wiederum all seine Rechte nichts, wenn das Risiko droht, dass diese sich überhaupt nicht mehr realisieren lassen.

## Gemeinsame Lösungen suchen

Für beide Seiten empfiehlt es sich daher, schon früh bei absehbarer Zahlungsunfähigkeit miteinander zu reden und gemeinsam eine für beide Seiten tragbare und realistische Lösung zu erarbeiten. Es nützt nichts, Vereinbarungen zu treffen, die hinterher nicht eingehalten werden können. Solche besonderen, vom grundsätzlichen Pensionsvertrag abweichenden Zahlungs-

modalitäten sollten in beiderseitigem Interesse schriftlich fixiert werden. Auch sollte direkt vereinbart werden, was passiert, wenn auch die Stundung oder Ratenzahlung nicht eingehalten wird. Der Stallbesitzer, der noch kein Pfandrecht an dem eingestellten Pferd, dem Zubehör oder einem auf seinem Grundstück geparkten Pferdeanhänger in seinem Pensionsvertrag vereinbart hat (siehe auch Heft 10/12 und Heft 12/08), hat nun zu diesem Zeitpunkt noch einmal die Chance, sich schriftlich diese Pfandrechte zu sichern.

Andernfalls muss er einen rechtskräftigen Zahlungstitel gegen den Einstaller bewirken und hat dann die Möglichkeit, das Pferd im Wege der Zwangsvollstreckung zu verwerten – mitunter eine langwierige und teure Angelegenheit. Der Stallbesitzer muss in diesem Falle mit sämtlichen Anwalts-, Gerichts- und Zwangsvollstreckungskosten in Vorleistung gehen und trägt das Risiko, dass sich am Ende der Gesamtbetrag auch bei Veräußerung des Pferdes nicht unbedingt in voller Höhe umsetzen lässt. Umgekehrt ist dieser Weg auch für den Einstaller ein Risiko, denn sein Schuldenberg erhöht sich letztlich um die Rechtsverfolgungskosten des Stallbesitzers und kann somit völlig unnötig seine Gesamtsituation noch verschlimmern und eine Sanierung erschweren.

## Besser freiwillig verkaufen

Im Rahmen des freiwilligen Pferdeverkaufs und mit ein bisschen Zeit im Rücken, um den richtigen Käufer für sein Pferd zu finden, lässt sich zudem besser verhandeln und somit ein höherer Preis erzielen als im Wege der Zwangsversteigerung. Gegebenenfalls lässt sich vor dem Hintergrund ernsthafter Verkaufsbemühungen auch besser mit dem Stallbesitzer über eine Stundung der Boxenmiete bis zum Verkauf reden. Der eigene Verkauf hat zudem noch den Vorteil der Einflussnah-

me auf die Wahl des Käufers.

Bis die Schulden am Stall nicht beglichen sind, hat der Stallbesitzer in jedem Falle ein so genanntes „Zurückbehaltungsrecht“ an dem eingestellten Pferd (Landgericht Duisburg, Urteil vom 23.09.2008), und zwar auch dann, wenn der Einstaller nicht selbst der Eigentümer des Pferdes ist. Die Herausgabe des Pferdes kann vom Stallbesitzer gegenüber jedem verweigert werden, solange seine Aufwendungen nicht gedeckt sind.

## Kurzschlussaktionen vermeiden

In der Praxis führt dieser Umstand leider häufig zu Kurzschlussaktionen, mitunter sogar zur Begehung von Straftaten. Hausverbote werden ausgesprochen (legitim) und gebrochen (strafbar). Schlösser werden (widerrechtlich) an Boxentüren angebracht und Pferde (rechtswidrig) trotz offener Forderungen abtransportiert. Es kommt zu gegenseitigen Beleidigungen oder gar Handgreiflichkeiten und überstürzten Abholaktionen des Pferdes.

Nicht selten wird in solchen Fällen die Polizei hinzugezogen. Diese vermag vor Ort vielleicht die Situation unter Kontrolle zu bringen. Der einen oder anderen Seite „zu ihrem Recht“ verhilft sie jedoch zumeist nicht, da dies auch nicht ihre Aufgabe ist.

Die Zahlungspflicht des einen oder die Herausgabepflicht des anderen zu klären, ist eine zivilrechtliche Angelegenheit und notfalls gerichtlich feststellen zu lassen. Beim örtlich zuständigen Amtsgericht kann von beiden Seiten auch kurzfristig im Wege des sogenannten „Einstweiligen Rechtsschutzes“ sowohl der Einstaller bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen eine einstweilige Verfügung zur Herausgabe des Pferdes erwirken als auch der Stallbesitzer einen Arrestbefehl oder eine Schutzschrift zur Verhinderung derselben.

Olga A. Voy-Swoboda



Foto: angieconscious/pixello.de

Auch wenn die Stallmiete nicht gezahlt wurde, darf das Pferd nicht im Stall eingesperrt werden.