



Tier im Recht transparent

Mehr Informationen zum Tier im Mietrecht und vielen weiteren Themen rund um die Heimtierhaltung finden Sie im neuen Praxisratgeber «Tier im Recht transparent» der Stiftung für das Tier im Recht (TIR), Schulthess Verlag, 2008.

Auf rund 600 Seiten werden alle wichtigen Rechtsfragen von der Anschaffung eines Heimtieres bis über seinen Tod hinaus sachlich und leicht verständlich beantwortet. Der Ratgeber enthält zudem unzählige Tipps zum richtigen Vorgehen bei Tierproblemen und zur Vermeidung von Konflikten mit Vertragspartnern, Nachbarn und Behörden sowie einen umfassenden Infoteil mit Musterformularen, hilfreichen Adressen und Links.

Für 49.– Franken erhältlich

- im Buchhandel
- bei der TIR unter Tel. 043 443 06 43 oder info@tierimrecht.org
- bei der Qualipet AG, in allen Filialen oder über den Versand www.qualipet.ch
Qualipet-Best.-Nr. F21113851

vorschriften gibt es hierzu keine. Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter überhaupt Tiere in seiner Wohnung halten darf, wird nirgends ausdrücklich beantwortet.

Die Heimtierhaltung gehört nach der Praxis der schweizerischen Gerichte bislang nicht zum Kernbereich des Rechts auf Persönlichkeitsentfaltung, weshalb Mieter grundsätzlich keinen Anspruch darauf haben, Tiere in ihrer Wohnung zu halten. Lediglich das Halten von Kleintieren wie Meerschweinchen, Hamstern oder Zierfischen – Tiere also, die weder die nachbarlichen Beziehungen stören noch grosse Wohnungsschäden anrichten können – darf der Vermieter nicht untersagen, solange sich die Zahl der Tiere im normalen Rahmen bewegt. Ob ein Mieter auch grössere Tiere wie Hunde oder Katzen halten darf oder nicht, hängt in erster Linie vom jeweiligen Mietvertrag und den dazu gehörenden



Andreas Rüttimann und Gieri Bolliger, TIR

Mit dieser Ausgabe startet das Schweizer Hunde Magazin eine neue Serie, welche sich ganz dem Thema «Der Hund im Recht» widmet. Der erste Beitrag handelt vom Tier im Mietrecht.

Obwohl die Rechtsstellung von Tieren 2003 verbessert worden ist und sie seitdem auch juristisch nicht mehr als Sachen behandelt werden, ist ihre Haltung in Mietwohnungen teilweise stark erschwert. Besondere Gesetzes-

Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab. So kommt es denn in der Praxis auch recht häufig vor, dass die Haltung von Hunden untersagt ist, wobei der Vermieter ein solches Verbot nicht einmal begründen muss.

Oftmals machen Mietverträge das Halten von Hunden auch vom ausdrücklichen Einverständnis des Vermieters abhängig. Die Zustimmung muss natürlich vor der Anschaffung des Tieres eingeholt werden, wobei dies aus Beweisgründen unbedingt schriftlich geschehen sollte. Will der Vermieter sein Einverständnis im Nachhinein widerrufen, muss er hierfür schon triftige Gründe vorbringen können, etwa dass das Tier nicht tierschutzgerecht gehalten wird oder die Nachbarn in unzumutbarer Weise stört. Ebenfalls möglich ist, dass die Hundehaltung «auf Zusehen hin» erlaubt wird. Der Vermieter lässt sich damit ein Hintertürchen offen für den Fall, dass sich unlösbare Probleme ergeben – aber auch dann muss er stichhaltig begründen, warum er das Tier im Nachhinein plötzlich verbieten will. Denkbar ist auch, dass ein Vermieter die Tierhaltung nicht generell erlaubt oder untersagt, sondern mit jedem Mieter einzeln vereinbart. Ist die Haltung von Hunden gestattet, bleibt sie dies übrigens auch, wenn der Vermieter die Liegenschaft verkauft. Der neue Eigentümer muss die von seinem Vorgänger erteilten mietvertraglichen Zustimmungen zur Heimtierhaltung übernehmen.

Ist im Mietvertrag überhaupt nichts zur Tierhaltung festgehalten, sind Hunde grundsätzlich erlaubt. Die Hundehaltung muss sich allerdings in einem normalen Rahmen

Der Hund in der Mietwohnung

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Rund zwei Drittel aller Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt. In sehr vielen Haushalten werden auch Hunde gehalten, was in der Praxis immer wieder Anlass zu Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter gibt.

bewegen, weil der Vermieter auch ohne Tierhaltungsklausel auf den vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung pochen kann. So würde etwa eine Hundezucht mit regelmässigen Würfen kaum noch zum vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung gehören. Es ist also nicht automatisch alles zulässig, auch wenn Hunde gemäss Mietvertrag eigentlich erlaubt wären. Um spätere Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollten die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung unbedingt noch vor Vertragsabschluss geregelt werden. Ist die Erlaubnis nicht bereits ausdrücklich im Mietvertrag enthalten, empfiehlt es sich, diese schriftlich festzuhalten.

Ist die Hundehaltung erlaubt, hat sie natürlich den jeweiligen Wohnverhältnissen zu entsprechen. Vor allem muss der Halter auf die anderen Hausbewohner Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass seine Tiere keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen produzieren. Verursacht das Tier irgendwelche Schäden in der Wohnung, muss grundsätzlich der Mieter hierfür aufkommen, etwa wenn der Hund die Tapete zerkratzt oder den Türrahmen zerbissen hat. Je älter ein Teppich oder eine Tapete beziehungsweise je kürzer die Lebensdauer der Sache allerdings ist, desto weniger muss der Mieter für die Abnutzung bezahlen. Auf jeden Fall empfiehlt es der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die auch von Tieren verursachte Mietschäden deckt.

Unter gewissen Umständen kann die Hundehaltung sogar zur Kündigung des Mietvertrags führen. Fühlen sich Nachbarn etwa durch dauerndes Hundegebell übermässig gestört oder gibt es berechtigten Anlass dafür, dass sich Anwohner vor dem Tier fürchten, ist für diese die vertragliche Benutzung der Mietsache nicht mehr möglich. Nimmt ein Tierhalter auch nach schriftlicher Mahnung des Vermieters keine Rücksicht auf seine Anwohner, kann ihm die Wohnung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende des Monats gekündigt werden. Ein Kündigungsgrund kann auch vorliegen, wenn sich der Mieter über ein im Vertrag festgehaltenes oder nachträglich ausgesprochenes Hundehalteverbot hinwegsetzt oder Hunde ohne die erforderliche Zustimmung des Vermieters hält. Der Vermieter kann dem Mieter in diesen Fällen mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten oder einer im Mietvertrag festgehaltenen längeren Frist auf den nächsten ortsüblichen Termin kündigen. Bevor er dies tut, sollte er den Mieter aber mahnen und ihm eine Frist von üblicherweise mindestens zwei Monaten gewähren, um für das Tier ein neues Zuhause zu finden.

Kommt es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, etwa weil der Mieter mit einer Kündigung nicht einverstanden ist, sollte zunächst versucht werden,

im Rahmen eines Gesprächs eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ist dies nicht möglich, muss jedoch der Rechtsweg beschritten werden. Hierfür gibt es in jedem Kanton eine sogenannte Schlichtungsbehörde für Mietstreitigkeiten, die – in einem kostenlosen Verfahren – jeweils versucht, zwischen den Parteien doch noch eine gütliche Einigung zu erzielen. Gelingt dies nicht, fällt sie ein Urteil. Anschliessend steht es jeder Partei offen, den Fall innerhalb von 30 Tagen an das Mietgericht weiterzuziehen, was allerdings sehr teuer werden kann. Wer sich einen Hund zulegen möchte, sollte also unbedingt zuerst den Mietvertrag genau durchlesen. Bei Unklarheiten über die Tierhaltung sollte auf jeden Fall die schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. So kann man vermeiden, dass man das Tier wieder weggeben oder sich nach einer neuen Wohnung umschauchen muss, und erspart sich viel Ärger und die Kosten eines allenfalls sehr teuren Prozesses vor dem Mietgericht. 🐾



Dr. Gieri Bolliger,
Rechtsanwalt, Geschäftsleiter der TIR.

Alexandra Spring,
juristische Mitarbeiterin der TIR.

Michelle Richner,
juristische Mitarbeiterin der TIR.

Andreas Rüttimann,
juristischer Mitarbeiter der TIR.

STIFTUNG FÜR DAS TIER IM RECHT

Die Stiftung für das Tier im Recht (TIR) setzt sich seit vielen Jahren beharrlich für einen besseren Schutz der Tiere in Recht und Gesellschaft ein. Mit ihrem umfangreichen Dienstleistungsangebot und ihrer rechtspolitischen Grundlagenarbeit hat sich die TIR als Kompetenzzentrum zu Fragen rund um das Tier in Recht, Ethik und Gesellschaft etabliert. Unter anderem hat sie massgeblich dazu beigetragen, dass Tiere im Schweizer Recht nicht mehr als Sachen gelten oder ihre Würde auf Verfassungs- und Gesetzesebene verankert ist.

Stiftung für das Tier im Recht
Postfach 1033, 8034 Zürich, Tel. 043 443 06 43
www.tierimrecht.org
Spendenkonto (Post): 87-700700-7

EXPERTEN BEANTWORTEN IHRE FRAGEN

In der neuen Rubrik des Schweizer Hunde Magazins «TIR – Der Hund im Recht» beantworten die Expertinnen und Experten der TIR Ihre Rechtsfragen. Wenn Sie also Fragen zum Thema «Das Tier im Mietrecht» haben, liebe Leserinnen und Leser, dann schreiben Sie uns dafür bitte an leserforum@hundemagazin.ch. In der nächsten Ausgabe des SHM wird dann ein Leserbrief vom Expertenteam beantwortet und publiziert.