

Aus: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht; mietrechtspraxis/mp, 3/03, 17. Jahrgang, S. 91 – 110, erschienen anfangs Oktober 2003 (Wiedergabe mit freundlichem Einverständnis der mp-Redaktion; siehe auch <http://www.mietrecht.ch>)

Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht

ANTOINE F. GOETSCHEL / GIERI BOLLIGER, Rechtsanwälte in Zürich;
Stiftung für das Tier im Recht (Bern/Zürich); www.tierimecht.org¹

1. Einleitung

1.1. Grundsatzartikel Tiere

Nach über zehnjährigen intensiven Vorarbeiten wurden die Tiere im schweizerischen Recht auf Anfang April 2003 vom reinen Objektstatus befreit und nehmen seither eine eigene Rechtsstellung zwischen Personen und Sachen ein. In Anlehnung an die Rechtslage in Deutschland, Österreich und Frankreich, wo Tieren teilweise schon seit mehr als zehn Jahren eine besondere zivilrechtliche Stellung zukommt, legt der neue Art. 641a Abs. 1 ZGB ausdrücklich fest, dass sie nunmehr auch in der Schweiz keine Sachen mehr darstellen, womit ihrer Eigenart als empfindungs- und leidensfähige Lebewesen gebührend Rechnung getragen wird².

Im Rahmen dieser grundsätzlichen Neuerung wurden verschiedene Rechtsgebiete angepasst. Gesetzesänderungen und -ergänzungen haben das Fund-, Erb- oder Scheidungsrecht erfahren, die Schadenersatzberechnung und die neue Unpfändbarkeit von Tieren nach den Regeln des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts³. Da die Gesetzesrevision jedoch nicht alle tierrelevanten Rechtsgebiete explizit erfasst, legt Art. 641a Abs. 2 ZGB (wiederum nach deutschem und österreichischem Vorbild) fest, dass für Tiere weiterhin die auf Sachen anwendbaren Vorschriften gelten, soweit keine besonderen Regelungen bestehen.

Der Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen beschränkt sich, mit Ausnahme des Grundsatzartikels 641a Abs. 1 ZGB, in der Regel auf im häuslichen Bereich und nicht zu Vermögens- oder Erwerbszwecken gehaltene Tiere. In der Praxis werden somit weitgehend nur Heimtiere geschützt, d.h. jene Tiere,

¹ Wir bitten um Nachsicht dafür, dass zugunsten der Lesbarkeit auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet wurde. Männliche Formen wie "Mieter" oder "Vermieter" schliessen weibliche selbstverständlich stets mit ein.

² BBl. 2002 6518-6521; siehe dazu die BUNDESRÄTLICHE BOTSCHAFT zu den Volksinitiativen "für eine bessere Rechtsstellung der Tiere (Tier-Initiative)" und "Tiere sind keine Sachen" in: BBl. 2001 2521-2539 sowie ausführlich ANTOINE F. GOETSCHEL/GIERI BOLLIGER, Das Tier im Recht - 99 Facetten der Mensch-Tier-Beziehung von A bis Z, Zürich 2003, S. 145ff. sowie www.tierimrecht.org.

³ Siehe hierzu die entsprechenden Kapitel in GOETSCHEL/BOLLIGER.

die der Mensch ausschliesslich aus emotionalen Gründen und ohne wirtschaftliche Absichten in seiner unmittelbaren Umgebung hält. Zumindest für diese bedeuten die sog. "Grundsatzartikel Tiere" gesamthaft die längst fällig gewesene Abkehr von einer Rechtslage, die der in den letzten Jahrzehnten allgemein gewandelten Mensch-Tier-Beziehung nicht mehr gerecht wurde und weder dem Empfinden noch den Gewohnheiten unserer Gesellschaft entsprochen hat. Bereits 1989 anerkannte das Bundesgericht das Tier in einem viel beachteten Entscheid ausdrücklich als "lebendes und fühlendes Wesen, als Mitgeschöpf, dessen Achtung und Wertschätzung für den durch seinen Geist überlegenen Menschen ein moralisches Postulat darstellt"⁴. Drei Jahre später wurde zudem - weltweit noch immer einzigartig - der Schutz der kreatürlichen Würde in der Bundesverfassung verankert (heutiger Art. 120 Abs. 2 BV). Der Begriff umspannt die gesamte rechtliche Erfassung der Mensch-Tier-Beziehung und richtet sich als allgemeiner Verfassungsauftrag nicht nur an den Gesetzgeber und an sämtliche staatliche Instanzen, sondern ebenso an Privatpersonen in ihren alltäglichen Handlungen⁵. Nicht zuletzt kommt der Schutz von Tieren seit mehr als zwanzig Jahren Verfassungsrang zu (heutiger Art. 80 BV) und gelten die - zumindest teilweise - eingehenden Bestimmungen der eidgenössischen Tierschutzgesetzgebung⁶.

1.2. Tiere im Mietrecht

Über die Hälfte der Schweizer Haushalte beherbergt Heimtiere, womit auch die Zahl der in Mietwohnungen lebenden sehr hoch und tendenziell steigend sein dürfte. Gesamthaft werden die eidgenössischen Heimtierbestände heute auf rund 1,3 Millionen Katzen, 480'000 Hunde, 600'000 Stubenvögel, 460'000 Nager und 4,4 Millionen Zierfische geschätzt.

In der Praxis geben Tiere in Mietwohnungen verschiedentlich Anlass zu einer Störung des Hausfriedens und zu Auseinandersetzungen unter Nachbarn oder zwischen Mietern und Vermietern. Problemkreise bilden dabei sowohl die Zulässigkeit der Tierhaltung an sich als auch das von An- und Mitbewohnern zu tolerierende Mass an Lärm, Geruch und Verunreinigungen, die von Tieren ausgehen. Exemplarisch seien etwa aufgeführt: Bellende Hunde stören die Nachtruhe von Nachbarn oder ängstigen vorbeigehende Passanten; Katzen verunreinigen zur kollektiven Verfügung stehende Anlagen einer Liegenschaft (bspw. Waschküchen, Gärten oder Sandkästen, in denen Kinder spielen) bzw. Blumenkisten auf fremden Balkonen; der durch tierliche Exkremente verursachte Geruch dringt ins Treppenhaus bzw. in die Wohnung anderer Mieter;

⁴ BGE 115 IV 248ff., insb. 254, unter Hinweis auf ANTOINE F. GOETSCHEL, Kommentar zum Eidgenössischen Tierschutzgesetz, Bern/Stuttgart 1986, vgl. auch BGE 116 IV 366.

⁵ Zur Würde der Kreatur siehe zusammenfassend GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 239ff. mit vielen weiteren Hinweisen.

⁶ So insbesondere das eidgenössische Tierschutzgesetz (TSchG; SR 455) vom 9.5.1978 und die zugehörige Ausführungsverordnung (TSchV; SR 455.1) vom 27.5.1981. Siehe dazu GOETSCHEL, Kommentar, oder DERS./BOLLIGER, S. 199ff. und 205f.

Katzen und Hunde bringen von aussen Schmutz und Flöhe in die Liegenschaft bzw. verlieren im Treppenhaus ihre Haare; das Zerkratzen von Türen und Wänden oder die Verunreinigung von Teppichen und Bodenbelägen führt zu einer übermässigen Abnutzung der Mietsache; Katzen dringen in Nachbarswohnungen ein und beschädigen fremdes Mobiliar oder töten Vögel; externe Katzentreppen werden als Verunstaltung von Hausfassaden empfunden, oder gewisse Tiere (Nager, Schlangen, Spinnen, exotische Reptilien etranz-Georg Rips Anwohnern Ekelgefühle.

Zu den praktischen Aspekten gesellen sich rechtliche, die bis hin zur Kündigung des Mietvertrags oder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen über nachbarrechtliche Ansprüche führen können⁷. Solche Verfahren sind in der Schweiz, auch wegen den teilweise sehr hohen Prozessrisiken und -kosten namentlich bei Kündigungen wegen der Heimtierhaltung eher selten⁸. So hat das Mietgericht Zürich nach eigenen Angaben in den letzten Jahren lediglich einen einzigen schriftlichen Entscheid in diesem Zusammenhang gefällt. Die Entscheidungen hängen dann aber auch von der persönlichen Einstellung und Neigung der urteilenden Gerichte ab. Eine Richterin, selbst erklärte Tierfreundin, wird bei einem Rechtsstreit mit einem auf Abschaffung des Tieres lautenden Urteil wesentlich zurückhaltender sein wird als ein Kollege, der an einer Tierhaarallergie leidet, eine persönliche Abneigung gegen Heimtiere hegt oder zu diesen keinerlei emotionalen Bezug besitzt.

Im Folgenden wird die gegenwärtige Rechtslage zur Heimtierhaltung in Mietwohnungen untersucht, wobei insbesondere interessiert, welche Auswirkungen sich aus der neuen Rechtsstellung von Tieren ergeben.

2. Geltende Rechtslage

2.1. Keine explizite Regelung

Ungeachtet ihrer grossen praktischen Relevanz finden sich im schweizerischen Recht keine spezifischen Bestimmungen über die Tierhaltung in Mietwohnungen. Nach Art. 641a Abs. 2 ZGB gelangen demzufolge die gewöhnlichen Vorschriften des Mietrechts (Art. 253ff. OR) zur Anwendung. Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter in seiner Wohnung überhaupt Tiere halten darf, wird gesetzlich nirgendwo ausdrücklich beantwortet. Im Rahmen der Revision der Rechtsstellung von Tieren wurde von Tierschutzkreisen eine Anpassung des Mietrechts zwar postuliert. Die Forderung, wonach das Halten von Heimtieren in Wohnräumen lediglich aus wichtigen Gründen - namentlich bei unzumutbaren Belästigungen und bei einer offensichtlich nicht tiergerechten Haltung - untersagt werden dürfe, wurde bereits 1993 in einem Gesetzesentwurf über die

⁷ Auf die gesetzliche Regelung des Nachbarrechts wird an dieser Stelle nicht explizit eingegangen. Siehe dazu stattdessen GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 117ff. mit Hinweisen zu Literatur und Rechtsprechung.

⁸ vgl. u.a. BGE, 1. ZK, 4C.226/2000, 6. Februar 2001, in: mp 4/01; Rechenschaftsbericht des Obergerichts Thurgau 1996, S. 105ff., in: mp 2/98; Mietgericht des Kantons Waadt vom 14. Mai 1996, in: mp 3/97.

Mensch-Tier-Beziehung aufgestellt⁹. Der Gesetzgeber hat auf eine Neuregelung bislang aber verzichtet.

2.2. Fallgruppen

Mangels gesetzlicher Bestimmungen hängt die Zulässigkeit der Tierhaltung in erster Linie vom konkreten Mietvertrag ab, wobei sich verschiedene Fallgruppen unterscheiden lassen¹⁰:

1. Erlaubt der Mietvertrag die Tierhaltung explizit oder enthält er keine Bestimmungen darüber, ist sie in einer den Wohnverhältnissen angemessenen Form grundsätzlich zulässig. Ausnahmen gelten für aussergewöhnliche Tierarten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial wie etwa Papageien oder Giftschlangen bzw. für das Halten von Heimtieren in grosser Zahl. Nach Art. 257f OR hat ein Mieter in jedem Fall auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen und in diesem Rahmen dafür zu sorgen, dass seine Tiere keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen verursachen. Gibt ein Heimtier im konkreten Einzelfall zu berechtigten Klagen Anlass, kann der Vermieter - in der Regel jedoch erst nach vorgängiger schriftlicher Mahnung - dessen Beseitigung verlangen.

Die Haltung anspruchsvoller Wildtiere bedarf nach Art. 6 Abs. 1 TSchG ausserdem (auch im Falle des Einverständnisses des Vermieters) aus tierschützerischen und allenfalls auch aus sicherheitspolizeilichen Gründen einer zusätzlichen Bewilligung der nach kantonalem Recht zuständigen Behörde (in der Regel des kantonalen Veterinäramts). Auch kann eine Bewilligungspflicht aus Gründen des Artenschutzes bestehen.

2. Nach herrschender Lehre darf der Vermieter die Tierhaltung auch vertraglich verbieten, wobei er hierfür nicht einmal einen besonderen Grund zu nennen braucht. Die Frage der Unwirksamkeit kann sich höchstens bei einem pauschalen Halteverbot stellen, da selbst unproblematische Kleintiere wie Zierfische, Stubenvögel, Hamster oder Meerschweinchen erfasst würden. Deren Haltung ist regelmässig dem üblichen Mietgebrauch zuzurechnen, der keiner besonderen Zustimmung bedarf. Soweit Kleintiere zu keinen Beanstandungen

⁹ Siehe dazu VEREINIGUNG TIERSCHUTZ IST RECHTSPFLICHT (VTR), Gesetzesentwurf über die Mensch-Tier-Beziehung, in: ANTOINE F. GOETSCHEL (Hrsg.), Recht und Tierschutz: Hintergründe - Aussichten, Bern/Stuttgart/Wien 1993, S. 217, wo bereits vor über zehn Jahren die Aufnahme eines entsprechenden Art. 257f Abs. 5 OR gefordert wurde. Siehe dazu auch ANTOINE F. GOETSCHEL, Kurzkomentar zum Gesetzesentwurf über die Mensch-Tier-Beziehung, in: DERS. (Hrsg.), Recht und Tierschutz, a.a.O., S. 219-237, insb. 234.

¹⁰ Zum Ganzen siehe RICHARD PÜNTENER, Haustierhaltung in Mietwohnungen, in: mp 3/1999, S. 113-124, 114f.; GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 113ff.; ANTOINE F. GOETSCHEL / DIETER HITZ / CHRISTINE NAEF, Unser Hund - Praktische Tipps zu Haltung, Gesundheit und Rechtsfragen, Zürich 2001, S. 196ff.

Anlass geben und sich ihre Anzahl in den üblichen Grenzen hält, dürfen sie daher auch ohne Einwilligung des Vermieters gehalten werden¹¹.

Die Haltung von Hunden und Katzen kann dem Mieter vertraglich hingegen vollständig untersagt werden. Die gleiche Wirkung kommt einer entsprechend lautenden Hausordnung zu, sofern im Mietvertrag ausdrücklich darauf verwiesen wird und sie somit zu einem grundsätzlich verbindlichen Vertragsbestandteil wird. Halten mehrere Mietparteien in einer Liegenschaft einen Hund oder eine Katze, darf der Vermieter jedoch nicht willkürlich nur gegen eine von ihnen vorgehen. Vor dem Hintergrund einer rechtsgleichen Behandlung darf ausserdem auch ein neuer Mieter ein weiteres (gleichartiges) Tier ins Haus bringen.

Setzt sich ein Mieter über ein ausdrückliches Heimtierverbot hinweg, nimmt er damit einerseits in Kauf, gerichtlich zur Entfernung des Tieres verurteilt zu werden, was erforderlichenfalls auf dem Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden könnte. Andererseits kann er dem Vermieter damit einen Grund zur ausserordentlichen Kündigung geben. Die Lehre ist zwar uneinheitlich, vertritt aber noch immer mehrheitlich die Auffassung, das Halten von Heimtieren stelle in diesem Falle eine schwere Verletzung der mietvertraglichen Pflichten zu Sorgfalt und Rücksichtnahme i.S.v. Art. 257f OR dar, wobei der Grund für das Verbot unerheblich sei¹². Entsprechende Benutzungsbeschränkungen gelten aus mietrechtlicher Sicht somit gemeinhin als zulässig und widersprechen weder den objektiven Inhaltsgrenzen von Art. 19 und 20 OR noch den subjektiven Bindungsschranken von Art. 27 ZGB. Auf dieser Überlegung aufbauend stützte das Bundesgericht in einem 1994 gefällten Entscheid die Kündigung eines Vermieters, der seinen Mieter zuvor erfolglos aufgefordert hatte, dessen - entgegen der vertraglichen Abmachung ohne das schriftliche Einverständnis des Vermieters angeschafften - Hund innert zehn Tagen wegzugeben¹³. Nachdem die Anfechtungsklage des Mieters gegen die Kündigung bereits zuvor von allen Instanzen abgewiesen wurde, war auch für das höchstrichterliche Urteil einzig die Missachtung einer Obliegenheit aus der mietvertraglichen Nutzungsordnung durch den Mieter entscheidend, der das Tier in abredungswidriger Weise bei sich aufgenommen hatte. Gänzlich irrelevant war die Frage, ob die Vermieterschaft die Hundehaltung aus wichtigen Gründen verweigert hatte oder nicht oder ob sie sich vom Hund (es handelte sich im concreto um einen ca. 40 cm hohen West Highland White Terrier), tatsächlich belästigt fühlte oder nicht.

Nur in Ausnahmefällen hat ein Mieter ein vertraglich vereinbartes Haltungsverbot nicht zu akzeptieren. Dies gilt namentlich dann, wenn der Mieter plötzlich auf die Hilfe eines Blindenführ- oder Rollstuhl begleitenden Hundes ange-

¹¹ Neustens TONI DETTLING, in: Zeitlupe, 9/2003, S. 13. Ob der normale Umfang der Kleintierhaltung überschritten wird, beurteilt sich dabei nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, wobei bspw. die Tierart, die Anzahl der gehaltenen Tiere, die Art der Haltung sowie deren Grund zu berücksichtigen sind.

¹² So etwa PETER HIGI, Zürcher Kommentar, N. 12 zu Art. 257f OR, oder RICHARD PERMANN / MARC SCHANER, Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1999, N. 3 zu Art. 257f OR.

¹³ (Nicht publizierter) Bundesgerichtsentscheid vom 21.2.1994, 1. ZA, diskutiert in mp 4/1995, S. 223; siehe dazu auch PÜNTENER, S. 114; denselben Standpunkt nahm das Bundesgericht auch in einem am 22.10.1996 gefällten - und ebenfalls nicht publizierten - Entscheid ein (4C.301/1996/bmt).

wiesen ist. Der Verzicht auf das Tier wäre für den Mieter in diesen Fällen unzumutbar. Ebenfalls nicht untersagen kann der Vermieter seinen Mietern den Empfang von Besuchern mit Hunden, selbst wenn diese einige Male in der Wohnung übernachten. Ausnahmen sind höchstens für Fälle denkbar, in denen ein Tier einen konkreten nennenswerten Schaden anrichten oder die Nachbarschaft übermässig stören sollte.

3. Häufig verbieten Mietverträge das Halten von Heimtieren zwar nicht generell, machen es vom ausdrücklichen Einverständnis des Vermieters abhängig. Wird die Heimtierhaltung vertraglich nicht verboten, jedoch von einer Bewilligung abhängig gemacht, so darf diese nicht ohne ernsthafte Gründe verweigert oder entzogen werden¹⁴. Dies ist etwa dann der Fall, wenn vom Tier eine ernsthafte Gefahr ausgeht oder ausgehen könnte (wie bspw. von Giftschlangen oder von Hunden mit gesteigertem Aggressionsverhalten). Ob das Tier tatsächlich jemandem gefährlich wurde, ist dabei irrelevant, da allein die begründete Angst davor für Nachbarn einen Wohnungsmangel darstellt, den der Vermieter zu beseitigen hat. Bezieht sich eine erteilte Bewilligung auf einen Hund, ist es dem Mieter zudem ebenso wenig erlaubt, eine Katze zu halten wie es ihm untersagt ist, eine Mehrzahl von Tieren bei sich aufzunehmen, wenn die vertragliche Vereinbarung nur ein Einzeltier betrifft¹⁵. Die Zustimmung zu einem kleinen Hund bedeutet für den Mieter auch nicht, dass er diesen ohne Genehmigung durch einen grossen ersetzen darf. Ein wissentliches Dulden der Tierhaltung während einer längeren Periode (mindestens sechs Monate) darf als Verzicht auf die Durchsetzung des Verbots bzw. des Bewilligungsvorbehalts betrachtet werden¹⁶. Im Streitfall obliegt der Beweis, dass der Vermieter von der Tierhaltung wusste, dem Mieter, was in der Praxis oft Schwierigkeiten bereitet.

Um Unsicherheiten zu begegnen, werden oftmals Standardformulare als Anhang zum Mietvertrag benutzt, die die Verpflichtungen der Parteien bezüglich der Heimtierhaltung festhalten. Der Zürcher Hauseigentümerverband und zahlreiche Immobilienverwaltungen verwenden bspw. den umsichtigen und praktikablen Annex des Instituts für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (IEMT), worin auch die Rechte von Nichttierhaltern in Mehrfamilienhäusern und in der Nachbarschaft gebührend gewürdigt werden¹⁷. Aus Beweisgründen (insbesondere im Falle eines Vermieterwechsels) empfiehlt es sich für den Mieter in jedem Falle, sich eine Tierhalteerlaubnis schriftlich geben zu lassen. Hat der Vermieter diese einmal erteilt, kann er sie nicht mehr so leicht wieder rückgängig machen. Soweit die Tierhaltung artgerecht ist und keine übermässigen Immissionen verursacht, müssen für den Widerruf einer erteilten

¹⁴ So etwa DAVID LACHAT / DANIEL STOLL / ANDREAS BRUNNER, Das Mietrecht für die Praxis, 5. Aufl., Zürich 2002, S. 20, oder PETER ZIHLMANN, Das Mietrecht - Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker, 2. Aufl., Zürich 1995, S. 25.

¹⁵ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 20; PERMANN/SCHANER, N. 3 zu Art. 257f OR; SVIT-KOMMENTAR, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 59 zu Art. 257f OR; vgl. dazu auch mp 2/1992 Nr. 27.

¹⁶ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 20; HIGI, N. 12 zu Art. 257f OR; ZIHLMANN, S. 25.

¹⁷ Herabzuladen unter www.tierimrecht.org; siehe auch PÜNTENER, S. 123f.

Zustimmung gute Gründe vorliegen, wobei ein blosser Stimmungsumschwung beim Vermieter nicht ausreicht.

Oftmals wird die Tierhaltung auch mit Auflagen verbunden (so etwa bei Katzen, dass sich diese ausschliesslich in der Wohnung aufhalten dürfen) oder "auf Zusehen hin" erlaubt. Duldet die Vermieterschaft in diesem Fall das Halten von Tieren, müssen wiederum triftige Gründe vorliegen, falls sie von ihrer ursprünglichen Haltung abzuweichen gedenkt. In der Regel wird sie ihr Einverständnis zur Tierhaltung erst dann widerrufen, wenn sich jemand (insbesondere Nachbarn) über ernstliche Belästigungen beschwert hat. Überschreiten diese tatsächlich ein zumutbares Mass, kann die Vermieterschaft auf vertragsgemässen Gebrauch und auf Unterlassen der Belästigungen pochen und unter gewissen Umständen ihr Einverständnis zur Tierhaltung nach Vorankündigung rückgängig machen.

3. Bedeutung der Mensch-Heimtier-Beziehung

In fast allen Kulturen sind Heimtiere seit Jahrhunderten treue Begleiter des Menschen. Heutzutage werden sie aus vielfältigen Motiven gehalten, wobei oftmals auch die Befriedigung sozialer Bedürfnisse ihrer Besitzer eine erhebliche Rolle spielt. Vor dem Hintergrund einer zunehmend technisierten und anonymen Umwelt kommt dabei - neben rein emotionalen Gesichtspunkten, wie der Freude und dem Interesse am Tier -, dem menschlichen Bedürfnis nach Sicherheit und Gesellschaft immer grössere Bedeutung zu. Der erhebliche Beitrag, den Heimtiere an die Lebensqualität ihrer Halter leisten können, ist längst unter zahlreichen Aspekten wissenschaftlich nachgewiesen. Namentlich für ältere und allein stehende Menschen können sie eine wesentliche Lebensbereicherung und nicht selten sogar eine Art Lebenspartner und für die Erhaltung der Gesundheit bedeutsame Bezugsperson darstellen. Welch ausserordentlich wichtige Rolle Heimtiere etwa für betagte Menschen spielen, weisen verschiedene bei hundehaltenden Senioren durchgeführte Erhebungen nach. In einer 1999 durchgeführten Untersuchung gaben 87,5 Prozent der befragten Personen an, dass der Umgang mit ihrem Hund eine beachtliche Steigerung der Lebensqualität bedeutet. Für 85,0 Prozent der Befragten nahmen Heimtiere die Stellung eigentlicher Familienmitglieder ein, und für 84,2 Prozent spielten sie eine wichtige Rolle als sozialer Katalysator¹⁸.

Ebenso unbestritten sind heute die pädagogischen und insbesondere therapeutischen Wirkungen von Heimtieren auf das körperliche und seelische Wohlbefinden ihrer Halter¹⁹. Der Umstand, dass das Halten von Heimtieren einem tiefen menschlichen Bedürfnis entspricht, wird auch durch die eingangs erwähnten Gesamtzahlen eindrücklich belegt.

¹⁸ Siehe dazu WOLFGANG METHLING / JÜRGEN UNSHELM (Hrsg.), Umwelt- und tiergerechte Haltung, Berlin 2002, S. 519, mit Verweisung auf die entsprechenden Untersuchungen.

¹⁹ Zum Ganzen siehe die Literaturangaben bei GOETSCHEL/BOLLIGER 284ff.

4. Ausland

Ein rechtsvergleichender Blick über die Landesgrenzen hinaus macht deutlich, dass die Tierhaltung in Mietwohnungen im Ausland teilweise weit liberaler gehandhabt wird als in der Schweiz.

Auch das deutsche Recht enthält zwar keine explizite Regelung über die Tierhaltung in Mieträumen²⁰, sodass sich in der Praxis im Wesentlichen dieselben Fallgruppen herausgebildet haben wie in der Schweiz und sich die grundsätzliche Zulässigkeit der Tierhaltung ebenfalls nach dem konkreten Mietvertrag richtet. Im Gegensatz zur Schweiz besteht in Deutschland hingegen eine reichhaltige und kontroverse Kasuistik zum Thema²¹. Insbesondere die Frage, ob die Tierhaltung zum vertragsgemässen Gebrauch einer Mietwohnung gehört, ist stark umstritten, was eine allgemein gültige Aussage hierzu verunmöglicht. Von einer Mehrzahl der Gerichte wurde dies bislang verneint, es wurden aber auch zahlreiche Urteile erlassen, die die Haltung einer Katze oder eines Hundes als etwas völlig Normales bezeichnen und daher nicht vom Einverständnis des Vermieters abhängig machen. Besondere Erwähnung verdient in diesem Zusammenhang die 1993 gefällte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, wonach ein pauschales Heimtierhaltungsverbot in einem Formularmietvertrag eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt und daher unwirksam ist²². Die Haltung eines Heimtieres kann in diesem Falle nur verboten werden, wenn dieses konkret zu Klagen Anlass gibt. Von manchen Gerichten wird die entsprechende Rechtsprechung sogar für Individualverträge herangezogen. Eine belästigungsfreie Heimtierhaltung gilt somit als Aspekt der allgemeinen Lebensführung, Inhalt normalen Wohnens und Ausdruck des Rechts des Mieters auf ungestörte Entfaltung seiner Persönlichkeit, die zu dulden ist, solange die Grenzen des Wohnbegriffs nicht überschritten werden²³. Hält der Mieter verbotenerweise Hund oder Katze, dann darf ihm der Vermieter deswegen allein in der Regel nie kündigen. Weigert sich der Mieter, das Tier abzuschaffen, weil er sich im Recht glaubt,

²⁰ Auch nach der Reform des nationalen Mietrechts vom 19. Juni 2001 bleibt die Tierhaltung im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen unregelt. Zum deutschen Recht vgl. etwa FRIEDRICH WILHELM BALSAM / CLAUDIA DALLEMAND, Rechtsfragen der Haustierhaltung, Düsseldorf 1997, S. 3ff., oder die Kurzdarstellungen bei MARIANNE MARKMANN, Rechte und Pflichten rund ums Haustier: Erwerb - Haltung - Haftung, München 2003, S. 42ff., KRISTINA TRAHMS, Maulkorbzwang und Leinenpflicht? Ein Rechtsratgeber für Hundehalter, Düsseldorf 2001, S. 160ff., oder SIGRID BORN / NICOLE WÜRTH, Ratgeber Haustier, Frankfurt/Wien 2003, S. 115ff.

²¹ Siehe dazu umfassend CLAUDIA DALLEMAND, Die Rechte des Tierhalters im Wohn- und Nachbarrecht: Inhalt und Umfang zivilrechtlicher Ansprüche bei der Haustierhaltung unter besonderer Berücksichtigung des ideellen Wertes des Tieres, Diss. Köln, Aachen 1998, S. 14ff. und EDUARD HEPP, Mein Recht als Haustier: Tierhaltung in Miet- und Eigentumswohnungen in der Rechtsprechung 1975-1993, Düsseldorf 1993. Zur Kasuistik FRANZ-GEORG RIPS (Deutscher Mieterbund, Hrsg.), Das Mieterlexikon, Ausgabe 2002/2003, München, 2002, S. 513 – 517.

²² BGH-Urteil vom 20.1.1993, Az.: VIII ZR 10/92.

²³ Vgl. dazu statt vieler Amtsgericht Friedberg/Hessen, Az.: C 66/93 oder Amtsgericht Frankfurt, Az. 33 C 3913/87-67.

dann muss der Vermieter auf Unterlassung klagen, ausser wenn das Tier erheblich stört oder gefährlich ist und der Mieter trotz Ermahnung untätig bleibt²⁴.

In Frankreich wird die Heimtierhaltung nicht nur durch die Rechtsprechung geschützt, sondern sogar durch einen seit über dreissig Jahren in Kraft stehenden Erlass. Das Gesetz vom 7. Juli 1970 räumt dem Mieter ein eigentliches Recht auf Heimtierhaltung ein, das in der Praxis lediglich dadurch eingeschränkt wird, dass Dritte nicht übermässig beeinträchtigt werden dürfen²⁵.

5. Würdigung

Der allgemeine Beitrag von Heimtieren zur menschlichen Lebensqualität und der daraus folgende Wert für die Gesellschaft wurden vom Europarat in der 1987 erlassenen Heimtierkonvention ausdrücklich anerkannt²⁶. Mit der Lösung der Tiere vom Objektstatus trägt auch das schweizerische Recht diesen Umständen nunmehr grundsätzlich Rechnung. Auf eine entsprechende Anpassung des Mietrechts wurde bei dieser Gelegenheit jedoch verzichtet, sodass die geltende Rechtslage in diesem Bereich leider noch immer weder einer modern verstandenen Mensch-Tier-Beziehung noch tierschützerischen Anliegen gerecht wird. Im Gegenteil führen die häufigen Tierhalteverbote und restriktive Praxis durch Vermieter, Hausverwaltungen und Gerichte vereinzelt sogar dazu, dass Tiere trotz Verboten aus emotionalen Motiven im Versteckten unter tierschutzwidrigen Bedingungen gehalten (und bspw. Hunden der erforderliche Auslauf verwehrt wird, um bei Vermietern keinen Argwohn zu erwecken), einem Tierheim überlassen oder letztlich sogar ausgesetzt werden. Auch der Umstand, dass Mietern wegen eines Heimtieres die Wohnung gekündigt wird, selbst wenn dieses niemanden ernsthaft belästigt, kommt vor. Auch kann sich das Halten von Heimtieren natürlich auch erschwerend auf die weitere Wohnungssuche auswirken.

Das Interesse des Vermieters am Schutz des Eigentums und des Hausfriedens ist zwar verständlich, vermag den schützenswerten Wunsch des Mieters nach der Haltung eines Heimtieres aber dennoch nicht a priori zu überwiegen. Unabhängig von der Frage, ob ein Tierhalteverbot aus moralischen Gründen zulässig ist, muss die gegenwärtige Rechtslage unter verschiedenen juristischen Gesichtspunkten kritisch beleuchtet werden:

²⁴ FRANZ-GEORG RIPS, Das Mieterlexikon, S. 517, mit Hinweisen auf die Gerichtspraxis.

²⁵ Art. 10 de la loi n° 70-598 vom 9.7.1970 modifiant et complétant la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel. Siehe dazu etwa PATRICK BONDUELLE / HUGUES JOUBLIN, *L'animal de compagnie*, Paris 1995, S. 31f.

²⁶ Siehe dazu die Präambel des Europäischen Heimtierübereinkommens vom 13.11.1987 (SR 0.456), dem die Schweiz 1993 beigetreten ist.

5.1. Tierhaltung als Grundrecht

Als erstes kann man sich fragen, ob der Heimtierhaltung als solcher nicht grundrechtlicher Charakter zugesprochen werden muss. Nach der hier vertretenen Auffassung gehört sie – stets unter der Voraussetzung, dass sie tiergerecht betrieben wird und Drittpersonen nicht übermässig gestört werden – zu den elementaren Erscheinungen der Persönlichkeitsentfaltung und damit in den Schutzbereich der persönlichen Freiheit, die nach Art. 10 Abs. 2 BV ausdrücklich auch die geistige Integrität gewährt.

Obschon das Bundesgericht die persönliche Freiheit traditionellerweise weit umschreibt, hat es die Einordnung der Heimtierhaltung in den Kernbereich der menschlichen Persönlichkeitsentfaltung bislang abgelehnt²⁷. Diese Ansicht verkennt jedoch die wie dargestellt grosse Bedeutung der Mensch-Tier-Beziehung in einer Zeit zunehmender Verstädterung und einer immer öder werdenden Umwelt. Vor dem Hintergrund, dass für die Umschreibung der persönlichen Freiheit regelmässig tragende Prinzipien unserer Gesellschaft - wie philosophische und ethische, aber auch religiöse und soziale Aspekte - herangezogen werden, ist das Halten von Heimtieren, das im Wesentlichen gerade eben auf diesen Grundlagen beruht, als Ausdruck der persönlichen Freiheit zu werten und zu schützen. Die entsprechende Forderung wurde bereits Ende der achtziger Jahre gestellt²⁸, das Bundesgericht ist ihr bislang jedoch nicht gefolgt, obschon es bei anderer Gelegenheit den Standpunkt vertreten hat, dass sämtliche für die menschliche Persönlichkeitsentfaltung elementaren Erscheinungen in den Schutzbereich der persönlichen Freiheit fallen und jedem Menschen zustehen sollten²⁹.

Auch fragt sich, ob ein generelles Tierhalteverbot mit dem in Art. 8 BV verankerten Gleichheitsgebot zu vereinbaren ist. Faktisch bedeutet es nämlich eine grundsätzliche Benachteiligung von Mietern, denen das Halten von Heimtieren – sogar ohne weitere Begründung – untersagt werden kann, während Wohneigentümer dies ungehindert tun dürfen. Im Vergleich zum Bundesgericht hat sich das deutsche Bundesverfassungsgericht bereits einmal mit dieser Frage beschäftigt³⁰. Es ist dabei zum Schluss gekommen, dass wenn die Haltung von Heimtieren zum ordnungsgemässen Wohngebrauch eines Eigentümers gehört und nicht untersagt werden kann, dies auch für die mietrechtliche Parallelwirkung zu gelten hat. Ebenso wie die Tierhaltung für den Eigenheimbesitzer grundsätzlich zulässig ist und ihre Grenzen lediglich im Nachbarrecht findet, ist sie auch auf mietrechtlicher Ebene erlaubt und höchstens dann vertragswidrig,

²⁷ Neuerdings hat es die Frage offen gelassen, in: 2P.8/2003; 2A.12/2003/kil vom 2.7.2003, Erw. 3.3.3., S. 9.

²⁸ Siehe ANTOINE F. GOETSCHEL, Tierschutz und Grundrechte, Diss., Bern/Stuttgart 1989, S. 56ff.; neuerdings auch PÜNTENER, S. 117 und GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 116.

²⁹ Siehe dazu ULRICH HÄFELIN / WALTER HALLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 5. Aufl., Zürich 2001, N. 355ff.

³⁰ Vgl. FN 22; siehe dazu auch PÜNTENER, S. 118 mit Hinweis auf ZMR 1993, S. 405.

wenn von den Tieren konkrete Störungen ausgehen. Dieser Folgerung, wonach es rechtsungleich ist, Eigentümer und Mieter im Rahmen des vertragsgemässen Gebrauchs - einschliesslich Tierhaltung - unterschiedlich zu behandeln, ist beizupflichten. Ein Heimtierhalteverbot verletzt danach nach der hier vertretenen Ausfassung den Gleichheitsgedanken von Art. 8 BV³¹.

Darüber hinaus kann die Haltung von Heimtieren auch im Lichte der nach Art. 7 BV zu achtenden und zu schützenden Menschenwürde betrachtet werden. Hierunter ist ein tragender Grundwert zu verstehen, an dem die ganze Rechtsordnung auszurichten ist und der namentlich bei der Konkretisierung der Grundrechte als Richtschnur dient³². Aus Art. 7 BV lässt sich ein Anspruch auf ein menschenwürdiges Dasein ableiten, wozu neben den absolut lebensnotwendigen Gütern und Dienstleistungen insbesondere auch eine angemessene Ausstattung der Wohnung und die Befriedigung individueller Bedürfnisse gehören. Der Bedarf nach dem Zusammenleben mit einem Heimtier kann daher durchaus als ein schützenswerter Aspekt der Menschenwürde betrachtet werden.

Ob die in der Bundesverfassung verankerten Grundrechte auch von Privatpersonen zur Beurteilung der zwischen ihnen bestehenden Rechtsbeziehungen angerufen werden können, ist umstritten. Eine direkte Drittwirkung ist nach herrschender Lehre zwar nicht anzunehmen, immerhin sind die Grundrechte aber bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe heranzuziehen (sog. indirekte Drittwirkung)³³.

5.2. Tierhaltung als Persönlichkeitsrecht

Aufgrund des erwiesenermassen positiven Einflusses der Tierhaltung auf die menschliche Psyche und der daraus resultierenden erhöhten Lebensqualität drängt es sich zudem auf, die Tierhaltung als privatrechtliches Persönlichkeitsrecht anzuerkennen. Mit der Lösung der Tiere vom Sachstatus hat der Gesetzgeber einen bedeutenden Schritt für die rechtliche Erfassung ihrer Achtung und Wertschätzung getan. In diesem Zusammenhang wird mit den "Grundsatzartikeln Tiere" nicht nur dem Tier als empfindsamem Mitgeschöpf besser Rechnung getragen, sondern auch die rein gefühlsmässige Beziehung des Menschen zu seinen Heimtieren stärker geschützt. So ist im Rahmen der Gesetzesänderungen Art. 43 OR über die Schadenersatzbemessung um Abs. 1^{bis} ergänzt worden, der dem Richter im Falle der Verletzung oder Tötung eines Tieres die Möglichkeit verleiht, den allfälligen Affektionswert, den dieses für seinen Halter oder dessen Angehörige hatte, angemessen zu berücksichtigen. Die Bestimmung stellt klar, dass das emotionale Verhältnis zwischen Mensch und Tier ein schützenswertes Rechtsgut ist, das in die gerichtliche Güterabwägung einzubeziehen ist³⁴. Vor diesem Hintergrund verdient das Tun eines Vermieters, der sich dem

³¹ So auch PÜNTENER, S. 118.

³² HÄFELIN / HALLER, N. 222.

³³ Zum Ganzen siehe HÄFELIN/HALLER N. 278ff.

³⁴ Siehe dazu GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 19f. mit Hinweisen.

Mieter gegenüber so verhält, als würde es sich bei dessen Heimtieren um eine gänzlich frei verfügbare Sache ohne affektiven Wert handeln, keinen Rechtsschutz. Auch lässt sich die Auffassung vertreten, dass unter besonderen Umständen ein unbegründetes Verbot, ein Heimtier zu halten und der damit verbundene Zwangsverzicht wegen der bedeutsamen emotionalen Beziehung zum Tier auf eine übermässige Bindung i.S.v. Art. 27 ZGB dar hinausläuft.

Das Halten von Heimtieren sollte in diesem Lichte als üblicher Gebrauch der Mietsache betrachtet werden³⁵. Ähnlich wie dem Eigenheimbesitzer müssen auch dem Mieter sämtliche Rechte zustehen, die notwendig sind, um seine Wohnung zum eigentlichen Lebensmittelpunkt zu machen. Neben den Rechten auf individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten, Mitbenützung für Familienangehörige und Gäste, Untermiete etc. gehört hierzu auch das Recht auf die artgerechte Haltung von Heimtieren³⁶. Entgegen der Auffassung des Bundesgerichts und des überwiegenden Teils der Lehre ist ein mietvertragliches Haltungsverbot daher nur zulässig, falls hierfür ein sachlicher Grund besteht (eine Tierhaarallergie des im Haus lebenden Vermieters, übermässige Beeinträchtigungen der Mitbewohner/-innen, besonders wertvolle Möbel oder Teppiche in einer möblierten Wohnung, schlechte Tierhaltung u.ä.). Wird die Tierhaltung vertraglich ausgeschlossen oder an die Zustimmung des Vermieters geknüpft, sollte bei Zuwiderhandlungen nicht allein auf die Missachtung der formellen Vereinbarung abgestellt werden. Vielmehr sind die sich aus der Tierhaltung ergebenden Folgen zu betrachten und ist die Haltung zu erlauben, falls ein Mieter gleichzeitig nicht auch Bestimmungen der Tierschutz- oder Nachbargesetzgebung verletzt³⁷. Für durch Tiere verursachte Schäden, die den Rahmen der normalen Abnutzung übersteigen, haftet der Mieter ohnehin aufgrund von Art. 257f OR³⁸, wobei Privathaftpflichtversicherungen den Schaden meist übernehmen und der Vermieter in der Regel überdies durch die vom Mieter geleistete Kautions (Art. 257e OR) gedeckt ist³⁹.

In Analogie zum arbeitsrechtlichen Art. 336 Abs. 1 lit. a und b OR gelten Kündigungen wegen der Eigenschaft, die der anderen Partei kraft ihrer Persönlichkeit zusteht oder weil diese ein verfassungsmässiges Recht ausübt, grundsätzlich auch im Mietrecht als Verstoss gegen Treu und Glauben⁴⁰. Wird das Halten eines harmlosen und niemanden belästigenden Heimtieres als Ausdruck des Persönlichkeitsrechts oder des Grundrechts auf persönliche Freiheit betrachtet, so würde sich die Kündigung des Mietverhältnisses aus diesem Grund verbieten.

³⁵ So ausdrücklich auch LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 19.

³⁶ So auch PÜNTENER, S. 120.

³⁷ So auch PÜNTENER, S. 121.

³⁸ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 20; SVIT-KOMMENTAR, N. 55 zu Art. 257f OR.

³⁹ u.a. GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 115.

⁴⁰ Siehe dazu etwa CHRISTIAN CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. St. Gallen 1994, S. 273.

5.3. Heimtiere als Teil der Familiengemeinschaft

Bilden Heimtiere aufgrund ihrer gesellschaftlichen Bedeutung nicht auch rechtlich gesehen eigentliche Mitglieder der Hausgemeinschaft? Nach Art. 271a Abs. 1 lit. f OR ist eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung anfechtbar, wenn sie wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters erfolgt, aus denen dem Vermieter keine wesentliche Nachteile entstehen. Der Gesetzgeber wollte damit verhindern, dass dem Mieter aufgrund eines familiären Schicksals gerade in jenen Zeiten die Wohnräume gekündigt werden, in denen er besonders darauf angewiesen ist⁴¹. Zur Familie des Mieters gehören in Anlehnung an Art. 331 ZGB alle Personen, die in gemeinsamen Haushalt mit ihm leben. Als Änderung der familiären Situation gilt daher jede auf Dauer ausgerichtete Veränderung im Personenstand der Hausgemeinschaft (Tod des Mieters oder dessen Ehepartners, Heirat, Ehescheidung oder -trennung, Kinderzuwachs, der Wegzug von Kindern oder die Aufnahme einer verwandten Person etc.)⁴². Die entsprechende Gemeinschaft umfasst jedoch nicht nur sämtliche Familienmitglieder, sondern auch die im gleichen Haushalt wohnenden Arbeitnehmer (Hausangestellte, Au-pair- und Pflegepersonal)⁴³. Keine Änderung der familiären Situation bedeuten der Verlust des Arbeitsplatzes, Krankheit oder Invalidität eines Familienmitglieds⁴⁴.

In der Lehre wurde die Bestimmung bislang ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt der Familie als Gemeinschaft natürlicher Personen betrachtet, weshalb unter Änderungen nur solche hinsichtlich der Zahl der Menschen verstanden wurden, aus denen die Gemeinschaft zusammengesetzt ist. Die Anschaffung (oder Weggabe) eines Heimtieres wurde bis heute hingegen nicht als Änderung der familiären Verhältnisse i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. f OR beurteilt⁴⁵. Zwar gelten Heimtiere rechtlich auch nach ihrer Lösung vom blossen Objektstatus nicht als Personen⁴⁶, nicht selten werden sie in der Praxis aber wie gesehen als Familienangehörige bzw. für allein stehende Menschen sogar als eine Art "Lebenspartner" bezeichnet und wahrgenommen, wie die bereits erwähnte Studie bei Betagten belegt⁴⁷. Dieser Tatsache wurde mit der Einführung der "Grundsatzartikel Tiere" und der bereits angesprochenen Anerkennung des affektiven Werts von Heimtieren im schweizerischen Recht Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund, dass Tiere rechtlich nicht mehr als Sachen behandelt werden, scheint eine Erweiterung des Familienbegriffs um im häuslichen Bereich und nicht zu Erwerbs- oder Vermögenszwecken gehaltene Tiere angezeigt. Unter

⁴¹ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 549.

⁴² Siehe dazu etwa LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 549; ZIHLMANN, S. 195 oder PERMANN/SCHANER, N. 50 zu Art. 271a Abs. lit. f OR.

⁴³ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 550; HIGI, N. 130 zu Art. 271a OR; PERMANN/SCHANER, N. 50 zu Art. 271a Abs. lit. f OR.

⁴⁴ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 550; SVIT-KOMMENTAR, N. 64 zu Art. 271a OR.

⁴⁵ LACHAT/STOLL/BRUNNER, S. 549, und SVIT-KOMMENTAR, N. 63 zu Art. 271a OR, jeweils mit Verweisung auf den nicht publizierten Bundesgerichtsentscheid vom 22.10.1996 (vgl. FN 13).

⁴⁶ Siehe dazu GOETSCHEL/BOLLIGER, S. 146.

⁴⁷ Siehe FN 18.

mietrechtlichen Gesichtspunkten würde dies bedeuten, dass sich auch eine wegen der Anschaffung eines Heimtieres ausgesprochene Kündigung aufgrund von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR anfechten liesse, sofern dem Vermieter daraus keine wesentlichen Nachteile erwachsen, was jeweils am konkreten Einzelfall zu beurteilen ist.

6. Fazit

Im Zuge der generellen rechtlichen Besserstellung von Tieren drängen sich eine entsprechende Aufwertung im Bereich des Mietrechts und damit verbunden das Einschlagen einer liberaleren Praxis auf. Die verschiedenen verwendeten privaten Mietvertragsanhänge über die Tierhaltung gehen zwar in die richtige Richtung, vermögen eine gesamtschweizerisch einheitliche Gesetzesbestimmung aber nicht zu ersetzen. Das Halten von Heimtieren in Mietwohnungen sollte daher klar normiert werden und grundsätzlich zulässig sein. Gegeneinander abzuwägen sind dabei die Persönlichkeitsrechte der Mieter, zu denen die Entfaltung des eigenen Lebensstils in ihren eigenen vier Wänden gehört, der Schutz von Nachbarn und Vermieterschaft vor Störungen, Gefährdungen und Beschädigungen sowie die Ansprüche der Tiere auf eine artgemässe Haltung.

Der Transparenz wegen und um unkontrollierte Missbräuche zulasten von An- und Mitbewohnern, Vermietern und nicht zuletzt der Tiere zu verhindern, hat dies jedoch nicht schranken- und bedingungslos zu geschehen, sondern vielmehr unter klarer Regelung der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Zweckmässig erscheint in diesem Sinne eine Bewilligungspflicht der Heimtierhaltung, wobei die entsprechende Genehmigung aber nur aus wichtigen Gründen verweigert oder entzogen werden darf. Hierunter fallen namentlich übermässige Belästigungen von An- und Mitbewohnern (übermässige Immissionen, erhebliche Beschädigungen der Wohnung etc.) oder eine offensichtlich nicht tiergerechte Haltung⁴⁸. Der Vermieter - und im Streitfall der Richter - hätte somit die Möglichkeit, seine Entscheidung gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu treffen. Ihre Grenzen würde die Tierhaltung demnach dort finden, wo andere Hausbewohner gefährdet oder belästigt werden, die Mietsache über die gewöhnliche Abnutzung hinaus beeinträchtigt wird oder den Tieren eine angemessene Unterbringung und Pflege nicht zukommen. Ist die Haltung unter diesen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden, sollte der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf Erteilen der Halteerlaubnis besitzen. In Anlehnung der gesetzlichen Regelung über die Untermiete (Art. 262 OR) sollte die Zustimmung somit die Norm und das Verbot lediglich die – begründete – Ausnahme darstellen.

Die Heimtierhaltung darf kein Privileg der Eigenheimbesitzer sein, sondern muss auch den Mietern unter diesen klar bestimmten Bedingungen gestattet

⁴⁸ Siehe dazu etwa DENNIS C. TURNER, Die artgerechte Haltung von Heimtieren in Mietwohnungen, Zürich 1999.

werden. Eine entsprechende Anpassung des Mietrechts an die "Grundsatzartikel Tiere" würde aber nicht nur Rechtsgleichheit für alle Parteien bedeuten, sondern auch mehr Schutz für die Tiere. Der Tierschutz und die kreatürliche Würde stellen Rechtsgüter mit Verfassungsrang dar, womit Tieren eine würdige Behandlung zukommen muss. Gesetz und Rechtsprechung haben sich zudem in einer Weise auszurichten, dass Tierschutzwidrigkeiten wenn immer möglich präventiv verhindert werden. Durch die postulierte Regelung würde nicht nur die Zahl von Tieren reduziert, die jährlich wegen mietvertraglichen Verboten und drohenden Kündigungen in Tierheimen abgegeben werden. Auch würde die Dunkelziffer der unter Verletzung von Art. 22 Abs. 2 lit. f TSchG ausgesetzten bzw. unter tierschutzwidrigen Umständen im Verborgenen gehaltenen Tiere herabgesetzt.

Tierschutz wäre auf diese Weise auch über die Vermieterschaft durchsetzbar und gleichzeitig die Rechtsunsicherheit beseitigt, unter welchen Umständen ein Heimtier gehalten werden darf. Da die Vermieterschaft die Tierhaltung verweigern kann, falls die Haltung den Vorgaben der Tierschutzgesetzgebung nicht entsprechen sollte, braucht sich ein gewissenhafter Vermieter den Vorwurf, einem solchen Zustand durch Überlassung von Wohnräumen Vorschub zu leisten, nicht gefallen lassen. Auch die Befürchtung, dass die Vermieterschaft den Hausfrieden nicht mehr aufrechterhalten kann, falls ihre Mieter selbständig über die Heimtierhaltung entscheiden können, ist unbegründet.

Mietzinsreduktionsforderungen von belästigten Mietern muss ein Vermieter nur dann erwarten, falls die Lärm- oder Geruchsimmissionen übermässig sind - und dies wäre gerade ein Grund, die Haltung zu verweigern. Eine offensichtlich nicht tiergerechte Haltung würde daher auch einen Grund bilden, die Erstreckung des Mietverhältnisses auszuschliessen, was sich aus Art. 272a lit. b OR ergibt, wonach die Erstreckung bei Kündigungen wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme ausgeschlossen ist.

Nicht zuletzt ist die Neuregelung der mietrechtlichen Heimtierhaltung auch mit Blick auf die - zumindest teilweise - weit tierfreundlichere Rechtslage in Deutschland und Frankreich anzustreben. Allgemein ist die Schweiz im internationalen Vergleich stets um hohe Tierschutzstandards und eine in Recht und Praxis einflussende Tierethik bemüht⁴⁹. Aus überstaatlicher Optik ist es daher wenig einfühlsam, wenn ausgerechnet hierzulande in einem ausgesprochen Staat von Mieterinnen und Mietern die Vermieterschaft berechtigt ist, dem Mieter selbst die Haltung völlig unproblematischer Hunde oder Katzen pauschal zu verbieten, deren tierschutzgerechte Unterbringung sichergestellt ist und von denen weder Gefahren noch Immissionen für die Umwelt ausgehen. Mit der grundsätzlichen Lösung der Tiere vom reinen Objektstatus hat die Schweiz einen längst fälligen Schritt in Richtung einer angemessenen rechtlichen Erfassung der Mensch-Tier-Beziehung getan und damit mit den Staaten des benach-

⁴⁹ Zu den unterschiedlichen Tierschutzstandards im europäischen Vergleich siehe ausführlich GIERI BOLLIGER, Europäisches Tierschutzrecht: Tierschutzbestimmungen des Europarats und der Europäischen Union (mit einer ergänzenden Darstellung des schweizerischen Rechts), Diss., Zürich/Bern 2000.

barten Auslands gleichgezogen. Möge sich die Schweizer Rechtspraxis und Gesetzgebung auch im Mietrecht mehr der Mensch-Tier-Beziehung im Recht annehmen und mehr Verständnis für unsere Heimtiere und deren Halterinnen und Halter aufbringen.

* * * * *