

## Mietwohnung

1. *Allgemeines.* Die Schweizer sind ein Volk von Mietern und beherbergen in über der Hälfte ihrer Haushalte Heimtiere. In der Praxis gibt die Tierhaltung in Mietwohnungen immer wieder Anlass zu – teilweise unerbittlichen – Auseinandersetzungen unter Nachbarn oder zwischen Mietern und Vermietern; nicht selten dient sie aber auch bloss als Vorwand, um persönliche Differenzen auszutragen. Problemkreise bilden dabei sowohl die Zulässigkeit der Tierhaltung an sich als auch das von Anwohnern zu tolerierende Mass an Lärm, Geruch und Verunreinigungen, die von Tieren ausgehen.

2. *Rechtliche Erfassung.* Ungeachtet ihrer grossen praktischen Relevanz finden sich im schweizerischen Recht keine spezifischen Bestimmungen über die Tierhaltung in Mietwohnungen, sodass hierfür nach Art. 641a Abs. 2 ZGB die gewöhnlichen Vorschriften des Mietrechts [Art. 253ff. OR;] zur Anwendung gelangen. Im Rahmen der Revision der Rechtsstellung von Tieren und ihrer Lösung vom reinen Objektstatus wurde von Tierschutzkreisen eine Anpassung des Mietrechts zwar gefordert, der Gesetzgeber hat auf eine Neuregelung bislang aber verzichtet.

Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter überhaupt Tiere in seiner Wohnung halten darf, wird gesetzlich nirgendwo ausdrücklich beantwortet, sodass sie in erster Linie vom konkreten Mietvertrag abhängt. Erlaubt dieser die Tierhaltung explizit oder enthält keine Bestimmungen darüber, ist sie in einer den Wohnverhältnissen angemessenen Form zulässig. Nach Art. 257f OR hat ein Mieter jedoch auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen und bspw. dafür zu sorgen, dass seine Tiere keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen verursachen. Anzumerken bleibt, dass die Haltung anspruchsvoller Wildtiere nach Art. 6 Abs. 1 TSchG auch im Falle des Einverständnisses des Vermieters aus tierschützerischen und allenfalls sicherheitspolizeilichen Gründen einer (zusätzlichen) amtlichen Bewilligung bedarf.

Nach herrschender Lehre kann der Vermieter die Tierhaltung aber auch vertraglich verbieten und hat hierfür nicht einmal einen besonderen Grund zu nennen. Die Frage der Unwirksamkeit eines absoluten Heimtierverbots stellt sich unter Umständen höchstens, wenn etwa ein Formularvertrag ein gänzlichliches Tierhalteverbot vorsieht, da hiervon selbst Kleintiere wie Zierfische, Stubenvögel, Schildkröten und Goldhamster erfasst werden und dies eine unverhältnis-

## Mietwohnung

mässige Benachteiligung des Mieters bedeuten würde. Setzt sich der Mieter über ein ausdrückliches Verbot hinweg, nimmt er in Kauf, dem Vermieter damit einen Grund zur ausserordentlichen Kündigung zu 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 i.S.v. Art. 257f OR dar, wobei der Grund für das Verbot unerheblich sei. Das Bundesgericht stützte darüber hinaus sogar die Kündigung eines Vermieters, der seinen Mieter erfolglos aufgefordert hatte, dessen – entgegen der vertraglichen Abmachung ohne das Einverständnis des Vermieters angeschafften – Hund innert zehn Tagen wegzugeben. Für das höchstrichterliche Urteil war dabei ebenfalls einzig die Vertragsverletzung des Mieters entscheidend, der das Tier vereinbarungswidrig aufgenommen hatte.

Häufig verbieten Mietverträge das Halten von Heimtieren nicht generell, machen es aber wie im angesprochenen Bundesgerichtsfall vom ausdrücklichen Einverständnis des Vermieters abhängig. Da selbst ein jahrelanges stillschweigendes Dulden der Tierhaltung nicht unbedingt als Zustimmung betrachtet wird, empfiehlt es sich für den Tierhalter, sich diese in jedem Fall schriftlich geben zu lassen. Um Unsicherheiten zu begegnen, werden oftmals Standardformulare als Anhang zum Mietvertrag benutzt, welche die Verpflichtungen der Parteien bezüglich der Heimtierhaltung festhalten. So verwendet etwa der Schweizer Hauseigentümerverband (HEV) einen durchaus umsichtigen und praktikablen entsprechenden Anhang.

Hat der Vermieter die Erlaubnis einmal erteilt, kann er diese nicht mehr so leicht wieder rückgängig machen. Soweit die Tierhaltung artgerecht ist und keine übermässigen Immissionen verursacht (wofür die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechts Anwendung fänden), müssen für den Widerruf einer erteilten Zustimmung gute Gründe vorliegen, wobei ein blosser Stimmungsumschwung beim Vermieter nach bundesgerichtlicher Praxis nicht ausreicht. Ob ein Vermieter seine Zustimmung zur Tierhaltung jedoch schon von Anfang an grundlos verweigern darf, ist juristisch umstritten.

Häufig wird die Tierhaltung auch «auf Zusehen hin» erlaubt. Duldet der Vermieter in diesem Fall das Halten von Tieren, müssen wiederum gute Gründe vorliegen, falls er von seiner ursprünglichen Haltung abzuweichen gedenkt. In der Regel wird der Vermieter sein Einverständnis zur Tierhaltung erst dann widerrufen, wenn sich jemand (insbesondere Nachbarn) über Belästigungen beschwert haben. Überschreiten diese tatsächlich ein zumutbares Mass, kann der Vermieter sein Einverständnis zur Tierhaltung rückgängig machen.

3. *Kritik.* Unabhängig von der Frage, ob ein ohne zwingende Gründe ausgesprochenes Verbot der Haltung von Heimtieren angesichts ihrer gesellschaftlichen Bedeutung moralisch zu rechtfertigen ist, wird die geltende Rechtslage weder einer modern verstandenen Mensch-Tier-Beziehung noch tierschützerischen Anliegen gerecht. Die leider häufigen Tierhalteverbote und restriktive Praxis durch Vermieter, Hausverwaltungen und Gerichte führen nicht selten dazu, dass Tiere unter tierschutzwidrigen Bedingungen im Versteckten gehalten (und bspw. Hunden der erforderliche Auslauf verwehrt wird, um nicht aufzufallen) oder letztlich sogar ausgesetzt werden.

Zudem fragt sich, ob ein grundloses Tierhalteverbot nicht eine übermäßige Bindung i.S.v. Art. 27 ZGB darstellt und somit gegen den privatrechtlichen Persönlichkeitsschutz verstösst. Das Halten von Heimtieren kann durchaus als üblicher Gebrauch bei der Wohnungsmiete betrachtet werden. Falls dieser vertraglich ausgeschlossen oder an die Zustimmung des Vermieters geknüpft wird, sollte bei Zuwiderhandlungen zumindest nicht allein auf die Missachtung der formellen Vereinbarung abgestellt werden. Vielmehr sind die sich aus der Tierhaltung ergebenden Folgen zu betrachten und die Haltung zu erlauben, falls ein Mieter gleichzeitig nicht auch Bestimmungen der Tierschutz- oder Nachbargesetzgebung verletzt. Für durch Tiere verursachte Schäden (wie zerkratzte Türen oder verunreinigte Spannteppiche), die nicht im Rahmen des normalen Verschleisses erfolgen, haftet der Mieter ohnehin aufgrund von Art. 257f OR, wobei Haftpflichtversicherungen den Schaden meist übernehmen und der Vermieter überdies in der Regel durch die vom Mieter geleistete Kautions (Art. 257e OR) gedeckt ist.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob ein generelles Heimtierverbot überhaupt mit der Bundesverfassung vereinbar ist und keine Verletzung des Gleichheitsgebots nach Art. 8 BV darstellt. Faktisch bedeutet es nämlich eine grundsätzliche Benachteiligung von Mietern, denen die Tierhaltung – wie gesehen sogar ohne weitere Begründung – untersagt werden kann, während Wohneigentümer unbehelligt Tiere halten dürfen. Auch kann man sich fragen, ob der Tierhaltung nicht grundrechtlicher Charakter zugesprochen werden muss. Nach der hier vertretenen Auffassung gehört das Halten von Heimtieren – unter der Voraussetzung, dass diese tiergerecht behandelt und keine Drittpersonen 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

## Mietwohnung

der menschlichen Persönlichkeitsentfaltung bislang abgelehnt. Diese Auffassung verkennt jedoch den Umstand, welche bedeutende Stellung der Mensch-Tier-Beziehung in einer Zeit zunehmender Verstädterung und einer immer öder werdenden Umwelt zukommt. Unbestritten können Heimtiere namentlich für Kinder, ältere und allein stehende Menschen eine wesentliche Lebensbereicherung darstellen, weshalb bspw. der Europarat ihren allgemeinen Beitrag zur Lebensqualität und des daraus folgenden Wertes für die Gesellschaft in seiner Heimtierkonvention ausdrücklich anerkannt hat.

Nicht selten werden Heimtiere als Familienangehörige bezeichnet und wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund scheint die Überlegung, den Begriff der Familie allenfalls um im häuslichen Bereich und nicht zu Erwerbs- oder Vermögenszwecken gehaltene Tiere zu erweitern, nicht abwegig. Unter mietrechtlichen Gesichtspunkten würde dies bedeuten, dass sich eine wegen der Anschaffung eines Heimtieres ausgesprochene Kündigung anfechten liesse. Art. 271a lit. f OR sieht diese Möglichkeit bezüglich Kündigungen infolge von Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile erwachsen, ausdrücklich vor.