

Tierhaltung in der Mietwohnung

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Rund zwei Drittel aller Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt. Und in jedem zweiten Haushalt lebt auch mindestens ein Heimtier. Die Tierhaltung führt aber auch immer wieder zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern.

Dr. iur. Gieri Bolliger/Andreas Rüttimann

Seit 2003 gelten Tiere im schweizerischen Recht nicht mehr als Sachen. Trotz dieser verbesserten Rechtsstellung wird die Haltung von Tieren in Mietwohnungen teilweise stark erschwert. Tierspezifische Vorschriften gibt es im Mietrecht keine. Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter überhaupt Tiere in seiner Wohnung halten darf, wird im Gesetz nirgends ausdrücklich beantwortet.

Nach der Praxis des schweizerischen Bundesgerichts gehört die Heimtierhaltung nicht zum Kernbereich des Rechts auf Persönlichkeitsentfaltung. Mieter haben darum keinen allgemeinen Anspruch darauf, in ihrer Wohnung Tiere zu halten. Lediglich die Haltung von Kleintieren wie Meerschweinchen, Hamstern oder Zierfischen – Tiere also, die weder die Nachbarn stören noch grosse Wohnungsschäden anrichten können – darf nicht generell untersagt werden, solange sich die Zahl der Tiere im normalen Rahmen bewegt. Ob ein Mieter auch grössere Tiere wie Hunde oder Katzen halten darf, hängt in erster Linie vom Mietvertrag

und den dazu gehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab.

Kein Anspruch auf Tierhaltung

In der Praxis wird Mietern die Tierhaltung in ihren Wohnungen relativ häufig vertraglich untersagt, wobei der Vermieter ein solches Verbot nicht einmal begründen muss. Oftmals machen Mietverträge das Halten von Tieren 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 seine Genehmigung im Nachhinein widerrufen, muss er hierfür schon triftige Gründe vorbringen können, etwa dass das Tier nicht tiergerecht gehalten wird oder die Nachbarn in unzumutbarer Weise stört. In einem solchen Fall kann die Halteerlaubnis mit einer Frist von üblicherweise zwei Monaten, innert derer der Mieter ein neues Zuhause für das Tier finden muss, entzogen werden.

Ebenfalls möglich ist, die Tierhaltung «auf Zusehen hin» zu erlauben. 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 in seiner Liegenschaft nicht generell erlaubt oder untersagt, sondern mit jedem Mieter einzeln vereinbart. Ist die Haltung von Tieren 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.

Haltung muss den Verhältnissen angepasst sein

Ist im Mietvertrag nichts zur Tierhaltung festgehalten, ist sie grundsätzlich erlaubt. Sie muss sich allerdings in einem normalen Rahmen bewegen, weil der Vermieter auch ohne Tierhaltungsklausel auf den vertragsgemässen Ge-



TIER IM RECHT

brauch der Wohnung pochen kann. So beispielsweise gehört eine Hunde- oder Katzenzucht mit regelmässigen Würfen kaum noch zum vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung. Selbst wenn das Halten von Tieren nicht generell ver-

Tierhaltungs-Musteranhang zum Mietvertrag

Auf www.tierimrecht.org, der Website der Stiftung für das Tier im Recht (TIR), findet sich unter «Veröffentlichungen» → «Musterverträge» → «Mietvertrag – Heimtierhaltung in Mietwohnungen» ein Musteranhang zum Mietvertrag. Das vom Institut für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (IEMT) in Zusammenarbeit mit der TIR entwickelte Dokument berücksichtigt die für eine verantwortungsvolle Tierhaltung wesentlichen Punkte. Der Musteranhang wird auch vom Schweizerischen Hauseigentümergebiet (HEV) und vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MV) verwendet.

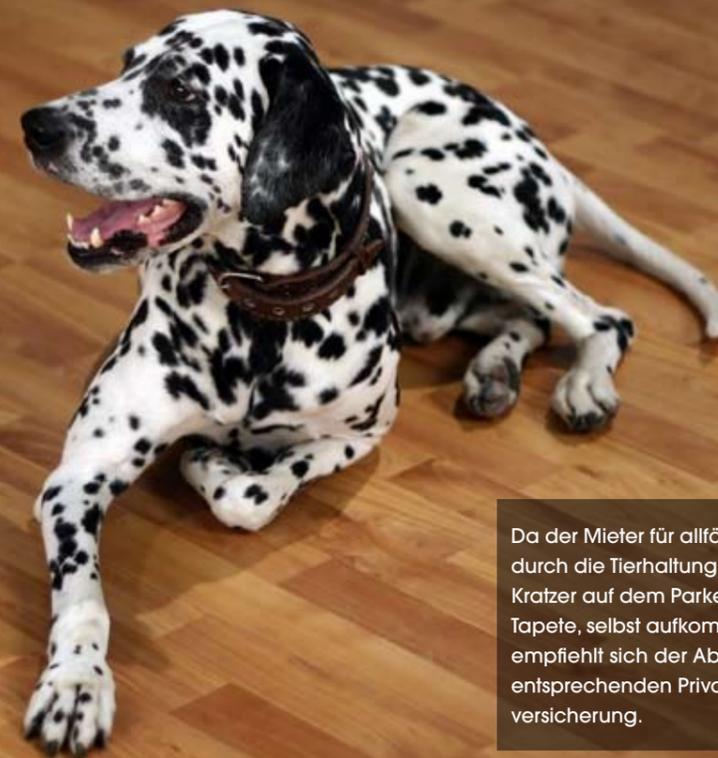
boten wird, ist also nicht alles automatisch zulässig. Um spätere Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollten die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung unbedingt noch vor Vertragsabschluss geregelt werden. Ist die Erlaubnis nicht bereits ausdrücklich im Mietvertrag enthalten, empfiehlt es sich, sie in einem schriftlichen Zusatz festzuhalten (siehe Infokasten).

Wird dem Mieter die Tierhaltung gestattet, hat er sie natürlich den jeweiligen Wohnverhältnissen anzupassen. Vor allem muss er auf die anderen Hausbewohner Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen von seinen Tieren ausgehen. Verursacht ein Tier irgendwelche Schäden in der Wohnung, ruiniert etwa der Hund den Parkettboden oder zerkratzt die Katze die Tapete, hat hierfür grundsätzlich der Mieter aufzukommen. Je älter ein Boden 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 sich der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die auch von Tieren verursachte Mietschäden deckt.

Kündigung wegen Tierhaltung?

Unter gewissen Umständen kann die Tierhaltung sogar zur Kündigung des Mietvertrags führen. Fühlen sich Nachbarn etwa durch dauerndes Hundegebell übermässig gestört oder besteht berechtigter Anlass dafür, dass sich Anwohner vor einem Tier fürchten, ist für diese die vertraglich vereinbarte Benutzung ihrer eigenen 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 Monatsende gekündigt werden. Dasselbe gilt für den Fall, dass sich der Mieter über ein im Vertrag festgehaltenes Tierhalteverbot hinwegsetzt. Der Vermieter hat in einer solchen Situation aber auch die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung mit der gesetzli-



Da der Mieter für allfällige Schäden durch die Tierhaltung, wie etwa Kratzer auf dem Parkett oder an der Tapete, selbst aufkommen muss, empfiehlt sich der Abschluss einer entsprechenden Privathaftpflichtversicherung.

chen Frist von drei Monaten oder einer im Mietvertrag festgehaltenen längeren Frist auf den nächsten ortsüblichen Termin auszusprechen.

Ein allfälliges Verbot von Tieren in der Wohnung gilt übrigens nicht für Besucher. Der Vermieter kann dem Mieter den Empfang von Gästen mit Tieren nicht generell verbieten, selbst dann nicht, wenn sie mit dem Tier in der Mietwohnung übernachten. Erlaubt ist es auch, ein Tier vorübergehend in der Wohnung zur Pflege aufzunehmen. Falls das Tier jedoch die Nachbarn in unzumutbarer Weise stört, kann auch der Besuch von Tieren beziehungsweise ihre Betreuung in der Wohnung untersagt werden.

Bei Streitigkeiten: Schlichtungsbehörde

Kommt es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, etwa weil der Mieter mit einer Kündigung nicht einverstanden ist, sollte man zunächst immer versuchen, im Rahmen eines Gesprächs eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ist dies nicht möglich, muss hingegen der Rechtsweg beschritten werden. Hierfür gibt es in jedem Kanton mindestens eine Schlichtungsbehörde für Mietstreitigkeiten. Je nach Streitwert und den Anträgen des Klägers kann diese – in einem jeweils kos-

tenlosen Verfahren – eine gütliche Einigung zwischen den Parteien anstreben, ihnen einen sogenannten Urteilsvorschlag unterbreiten oder selber einen Entscheid fällen. Führt das Schlichtungsverfahren zu keiner Lösung, steht es jeder Partei offen, den Fall innerhalb von 30 Tagen an das zuständige Gericht weiterzuziehen.

Fazit: Wer sich in seiner Mietwohnung ein Tier zulegen möchte, sollte unbedingt zuerst den Mietvertrag genau durchlesen. Bei Unklarheiten über

die Tierhaltung empfiehlt es sich, die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. So kann vermieden werden, dass man ein Tier wieder weggeben oder sich nach einer neuen Wohnung umschauen muss. Ausserdem erspart man sich viel Ärger und die Kosten eines allenfalls teuren Gerichtsprozesses.

Dr. iur. Gieri Bolliger ist Geschäftsleiter der TIR und Rechtsanwalt, lic. iur. Andreas Rüttimann ist rechtswissenschaftlicher Mitarbeiter der TIR

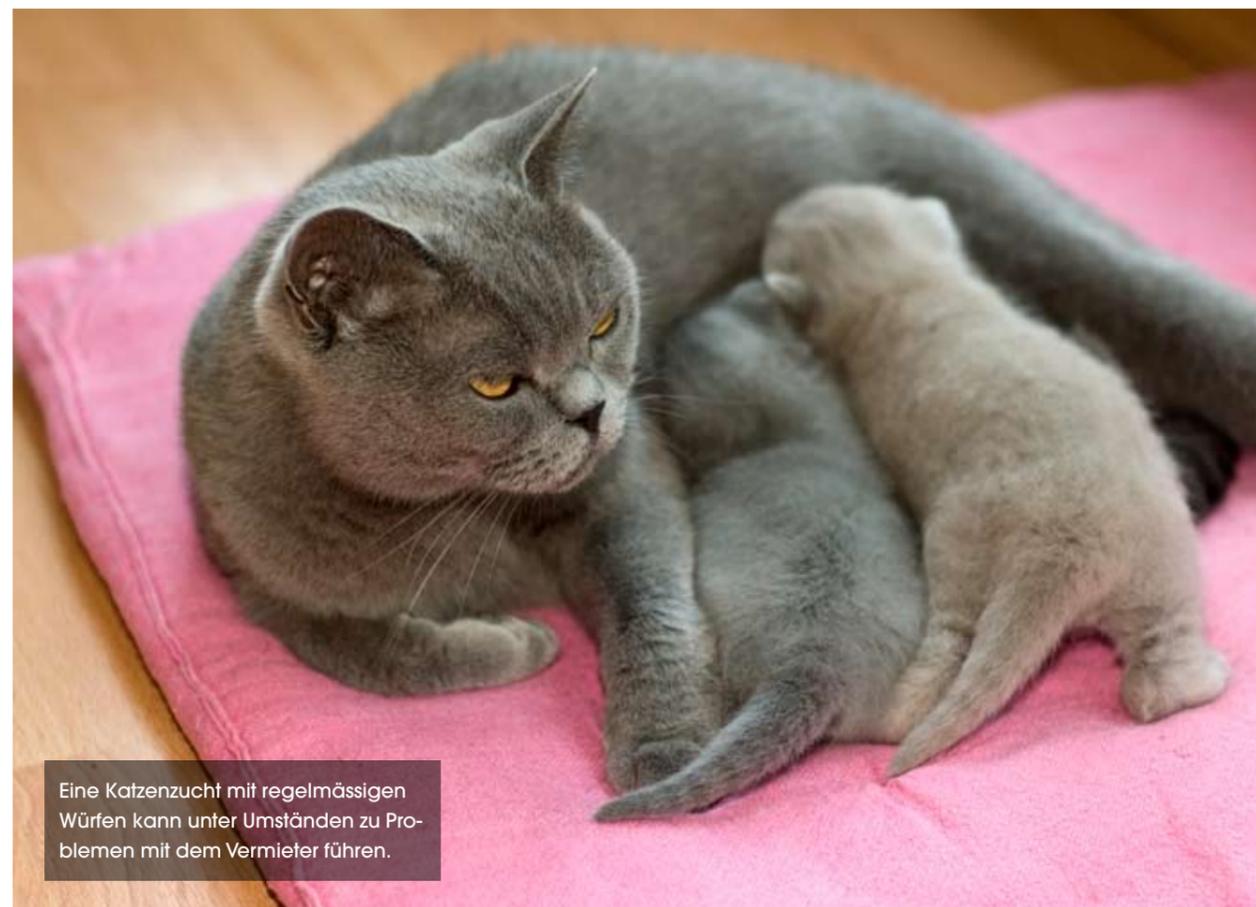
Stiftung für das Tier im Recht (TIR)

Die TIR ist eine gemeinnützige und unabhängige Tierschutzorganisation, die sich seit 1995 beharrlich für eine kontinuierliche Verbesserung der Mensch-Tier-Beziehung engagiert. Europaweit einzigartig fokussiert sie dabei vor allem auf juristische Aspekte. Um die Hebelwirkung des Rechts auszunutzen, erarbeitet die TIR solide Grundlagen für strenge Gesetze sowie ihren konsequenten Vollzug. Sie hilft so nicht nur in Einzelfällen, sondern generell und allen Tieren.

Unter anderem hat sie massgeblich dazu beigetragen, dass Tiere im Schweizer Recht nicht mehr als Sachen gelten und der Schutz ihrer Würde auf Verfassungs- und Gesetzesebene verankert ist. Mit ihrer umfangreichen publizistischen Tätigkeit und ihrem breiten Dienstleistungsangebot hat sich die TIR in den letzten Jahren als Kompetenzzentrum für Fragen zum Tier in Recht, Ethik und Gesellschaft etabliert.

Stiftung für das Tier im Recht (TIR)
www.tierimrecht.org
Spendenkonto PC 87-700700-7

STIFTUNG FÜR DAS
TIER IM RECHT



Eine Katzenzucht mit regelmässigen Würfen kann unter Umständen zu Problemen mit dem Vermieter führen.