

Das Tier in der Mietwohnung

GIERI BOLLIGER

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Rund zwei Drittel aller Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt und in etwa jedem zweiten Haushalt auch Tiere gehalten. In der Praxis gibt dies immer wieder Anlass zu Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern.

Obwohl Tiere seit 2003 auch juristisch nicht mehr als Sachen betrachtet werden, ist ihre Haltung in Mietwohnungen teilweise noch immer stark erschwert. Besondere Gesetzesvorschriften hierzu gibt es keine. Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter überhaupt Tiere in seiner Wohnung halten darf, wird im Gesetz nirgends ausdrücklich beantwortet.

Die Haltung von Heimtieren wird von den schweizerischen Gerichten bislang nicht zum Kernbereich des Rechts auf Persönlichkeitsentfaltung gezählt, weshalb Mieter in ihrer Wohnung keinen generellen Anspruch hierauf haben. Lediglich Kleintiere wie Meerschweinchen, Hamster oder Zierfische – Tiere also, die weder Nachbarn stören noch grosse Wohnungsschäden anrichten können – muss der Vermieter dulden, solange sich ihre Zahl im normalen Rahmen bewegt. Ob ein Mieter auch grössere Tiere wie Hunde oder Katzen halten darf, hängt in erster Linie vom jeweiligen Mietvertrag und den dazu gehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab. So kommt es denn auch recht häufig vor, dass die Haltung solcher Tiere untersagt ist, wobei der Vermieter ein derartiges 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 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 Tierhaltung «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. Die Zustimmung des Vermieters zur Hal-



tung «eines» Hundes bedeutet übrigens nicht, dass man sich automatisch noch einen zweiten und dritten Hund anschaffen darf. Erfolgte die Bewilligung sogar ausdrücklich nur für ein bestimmtes namentlich erwähntes Tier, muss eine erneute Erlaubnis eingeholt werden, wenn man ein neues Tier zu sich nehmen will. Wer mehrere Tiere halten will, muss dies wiederum mit dem Vermieter absprechen. Denkbar ist auch, dass ein Vermieter die Tierhaltung in einer Liegenschaft nicht generell erlaubt oder untersagt, sondern mit jedem Mieter einzeln vereinbart. Ist die Haltung von Heimtieren gestattet, bleibt sie dies übrigens auch, wenn der Vermieter die Liegenschaft verkauft. Der neue Eigentümer muss die von seinem Vorgänger erteilte mietvertragliche Zustimmung übernehmen.

Ist im Mietvertrag überhaupt nichts über die Tierhaltung festgehalten, ist diese grundsätzlich erlaubt. Sie muss sich allerdings in einem normalen Rahmen 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. 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.

Erlaubt der Vermieter die Tierhaltung, hat diese natürlich in jedem Fall den jeweiligen Wohnverhältnissen zu entsprechen. Vor allem muss der Halter auf die anderen Hausbewohner Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass von seinen Tieren keine übermässigen Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgehen. Verursacht ein Tier irgendwelche Schäden in der Wohnung, muss grundsätzlich der Mieter hierfür aufkommen, etwa wenn die Katze die Tapete zerkratzt oder der Hund 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 sich der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die auch von Tieren verursachte Mietschäden deckt. Für bauliche Veränderungen, wie beispielsweise ein Katzentürchen, braucht der Mieter stets die Erlaubnis des Vermieters. Bei Mietvertragsende müssen diese zudem wieder rückgängig gemacht werden.

Unter gewissen Umständen kann die Heimtierhaltung 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. ■