

Ratgeber Recht

Tiere in der Mietwohnung

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Rund zwei Drittel aller Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt, wobei in jedem zweiten Haushalt auch mindestens ein Heimtier lebt. Nicht selten gibt dies Anlass zu mietrechtlichen Auseinandersetzungen.

Obwohl Tiere seit 2003 auch juristisch nicht mehr als Sachen behandelt werden, ist ihre Haltung in Mietwohnungen teilweise stark erschwert. Die Heimtierhaltung gehört nach der schweizerischen Gerichtspraxis bislang nicht zum Recht auf Persönlichkeitsentfaltung, weshalb Mieter grundsätzlich keinen Anspruch darauf haben, Tiere in ihrer Wohnung zu halten. Lediglich Kleintiere wie Meerschweinchen, Hamster oder Zierfische – Tiere also, die weder die nachbarlichen Beziehungen stören noch grosse Wohnungsschäden anrichten können – darf der Vermieter nicht verbieten, solange sich ihre Zahl im normalen Rahmen bewegt. Ob ein Mieter auch grössere Tiere wie Hunde, Katzen oder Papageien halten darf, hängt hingegen vom jeweiligen Mietvertrag und den dazu gehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab. So kommt es denn auch recht häufig vor, dass sie untersagt sind, wobei der Vermieter ein Verbot nicht einmal begründen muss.

Vermieter muss die Zustimmung erteilen

Oftmals machen Mietverträge das Halten von Heimtieren auch vom ausdrücklichen Einverständnis des Vermieters abhängig. Die Zustimmung muss natürlich vor der Anschaffung des Tieres eingeholt werden.

Will der Vermieter sein Einverständnis im Nachhinein wieder 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. Denkbar ist auch, dass ein Vermieter die Tierhaltung nicht generell erlaubt oder untersagt, sondern mit jedem Mieter einzeln vereinbart. Ist die Haltung 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.

Nicht alles ist zulässig,

auch wenn Tiere erlaubt sind

Sagt der Mietvertrag überhaupt nichts zur Tierhaltung, 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. Es ist also nicht automatisch alles zulässig, selbst wenn Tiere gemäss Mietvertrag eigentlich erlaubt wären. Um spätere Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollten die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung unbedingt noch vor Vertragsabschluss geregelt und aus Beweisgründen schriftlich festgehalten werden.

Rücksicht auf andere Bewohner nehmen

Ist die Tierhaltung 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 ein Heimtier Schäden in der Wohnung, muss grundsätzlich der Mieter hierfür aufkommen, etwa wenn die Katze die Tapete zerkratzt oder der Hund den Spannteppich verdreckt hat. Es empfiehlt sich darum der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die auch von Tieren verursachte Mietschäden deckt.

Haustiere können ein Kündigungsgrund sein

Unter gewissen Umständen kann die Tierhaltung sogar zur Kündigung des Mietvertrags führen. Fühlen sich Nachbarn etwa durch dauerndes Hundegabell 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 ge-



Die Tierhaltung in Mietwohnungen ist nicht immer unproblematisch. Gieri Bolliger (hier mit seiner Katze Simba), Rechtsanwalt und Geschäftsleiter der Stiftung für das Tier im Recht, gibt Auskunft. Bild zVg

kündigt werden. Ein Kündigungsgrund kann auch vorliegen, wenn sich der Mieter über ein im Vertrag festgehaltenes oder nachträglich ausgesprochenes Verbot hinwegsetzt oder Tiere ohne die erforderliche Zustimmung des Vermieters hält. Der Vermieter kann dem Mieter in diesen Fällen mit der gesetzlichen Frist von drei Mo-

naten 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.

Dr. iur. Gieri Bolliger ■

Tier im Recht transparent

Mehr Informationen zum Tier im Mietrecht und vielen weiteren Themen rund um die Heimtierhaltung finden Sie im Praxisratgeber «Tier im Recht transparent» (erschienen im Schulthess Verlag). Auf rund 600 Seiten werden alle wichtigen Rechtsfragen von der Anschaffung eines Heimtieres bis über seinen Tod hinaus sachlich und leicht verständlich beantwortet. Das Nachschlagewerk enthält zudem unzählige Tipps zum richtigen Vorgehen bei Tierproblemen und zur Vermeidung von Konflikten mit Vertragspartnern, Nachbarn und Behörden sowie einen umfassenden Infoteil mit Muster-

formularen, hilfreichen Adressen und Links.

Erhältlich für 49 Franken im Buchhandel oder direkt bei der Stiftung für das Tier im Recht (Telefon 043 443 06 43 oder via Mail: info@tierimrecht.org).



Powered by

Schulthess Juristische Medien AG
Buchhandlung & Verlag
Zwingliplatz 2, Postfach
CH-8022 Zürich/Switzerland
Telefon +41 44 200 29 29
Fax +41 44 200 29 28
buch@schulthess.com
www.schulthess.com

Schulthess 