



Heimtiere sind für viele Kinder und Erwachsene eine Bereicherung. Dennoch geht der Wunsch nach einem Tier oft nicht in Erfüllung: Gesetz und Rechtsprechung erschweren das Halten von Katzen und Hunden in Mietwohnungen.

Tiere gelten im Schweizer Recht seit April 2003 nicht mehr als Sachen, und zahlreiche Gesetzestexte wurden der neuen Situation angepasst – nicht aber das Mietrecht. Es wäre an der Zeit, die im Mietrecht nach wie vor geltende schlechte Stellung der Heimtiere zu verbessern.

Mieter sollen Heimtiere in vernünftiger Zahl ohne Schwierigkeiten halten dürfen. Die Haltung von Hunden und Katzen soll zwar weiterhin nur mit dem Einverständnis der Vermieter erlaubt sein. Die Erlaubnis soll aber nur noch aus wichtigen Gründen verweigert oder entzogen werden dürfen, etwa wenn eine unzumutbare Störung oder eine offensichtlich nicht tiergerechte Haltung vorliegt.

Auch das Los vieler Tiere würde erleichtert: Künftig müssten weniger Tiere in Heime abgeschoben werden oder «illegal» in Mietwohnungen leben, oft mit wenig Aussicht auf den benötigten Auslauf.



Dr. iur. Antoine F. Goetschel
Stiftung für das Tier im Recht
www.tierimrecht.ch

Wohnen mit Heimtieren – wertvoll und unnötig erschwert

Argument 1:

Heimtiere haben einen positiven Einfluss auf Menschen. Ihre rechtliche Stellung wurde sukzessive gestärkt.

Heimtiere¹ geniessen einen guten Ruf. Zu Recht. Zahlreiche wissenschaftliche Studien haben gezeigt, dass Katzen und Hunde in vielerlei Hinsicht einen positiven Einfluss auf den Menschen haben: Hundehalter bewegen sich regelmässig an der frischen Luft, was die Naturverbundenheit und einen gesunden Lebensstil fördert. Kinder, die mit einem Heimtier aufwachsen, entwickeln schon früh Verantwortungsbewusstsein, Kommunikationsfähigkeit und soziale Kompetenz. Heimtiere sind treue Freunde für Alleinstehende und werden oft als vollwertige Familienmitglieder betrachtet. Sie sind aber auch unbezahlbare Helfer bei der Rehabilitation von Herz-Kreislauf-Patienten sowie als Begleiter von Behinderten und moralische Stütze für chronisch kranke Menschen. Es verwundert daher kaum, dass in jedem zweiten Haushalt der westlichen Welt Menschen gemeinsam mit Heimtieren leben.

Starke rechtliche Stellung in der Schweiz

In der Schweiz ist der Wert von Tieren unbestritten: Der Tierschutz ist hierzulande weit fortgeschritten, und Tiere gelten rechtlich seit April 2003 nicht mehr als Sachen. Die Schweiz hat 1994 auch das «Europäische Übereinkommen zum Schutz von Heimtieren» ratifiziert und – als weltweit bisher einziges Land – den Schutz der Würde der Kreatur sogar in der Verfassung verankert. In der Folge wurden sodann das Fund-, Erb- und Scheidungsrecht der neuen Verfassungsbestimmung angepasst.

Argument 2:

Das Halten von Heimtieren in Mietwohnungen wird im Alltag systematisch erschwert. Ursache sind fehlende gesetzliche Regelungen – vor allem im Mietrecht – und eine restriktive Bewilligungspraxis von Vermietern.

Im Alltag stehen indes Familien, Paare und Einzelpersonen, die mit einem Heimtier wohnen oder in eine neue Mietwohnung ziehen möchten, nicht selten vor grossen Hindernissen. Das Mietrecht – Teil des Obligationenrechts (OR) und zentrale rechtliche Grundlage für das Wohnen für 60 Prozent der Bevölkerung – wurde der neuen Rechtslage nämlich nicht angepasst. Dabei ist gerade die Wohnung ein Bereich, wo die Bindung zwischen Mensch und Tier besonders eng ist. So gilt nach wie vor der Grundsatz, wonach ein Vermieter das Halten von Heimtieren ohne Begründung verbieten oder eine erteilte Bewilligung rückgängig machen kann. Missachtet der Mieter das Verbot, kann er gerichtlich zur Entfernung des Tiers verurteilt werden. Im Extremfall muss er sogar eine Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter akzeptieren. Das Bundesgericht stützte diese sehr restriktive Praxis in einem noch heute massgebenden Entscheid von 1994. Die Antworten auf die Fragen, ob der Vermieter das Halten von Tieren aus wichtigen Gründen untersagt hatte und ob das Tier andere Hausbewohner tatsächlich gestört hatte, spielten in der damaligen Urteilsbegründung keine Rolle.

¹ Heimtiere wird diejenige Kategorie von Haustieren genannt, die von Menschen ausschliesslich aus emotionalen Gründen in ihrer unmittelbaren Umgebung gehalten werden.

Die «Genfer Deklaration» der IAHAIO

Resolutionen

IAHAIO appelliert an alle zuständigen internationalen Körperschaften und nationalen Regierungen:

1. Das universelle, diskriminierungsfreie Recht auf Heimtierhaltung anzuerkennen, überall dort, wo vernünftige Bedingungen dafür gegeben sind, unter der Voraussetzung, dass die Tierhaltung artgerecht erfolgt und die Rechte von Nichttierhaltern dadurch nicht beeinträchtigt werden.
2. Sicherzustellen, dass bei der Planung und Gestaltung des menschlichen Lebensraums auf die Bedürfnisse von Heimtieren und deren Haltern Rücksicht genommen wird.

Für die Genfer Deklaration der IAHAIO im vollen Wortlaut siehe www.iahaio.org.

Restriktive Bewilligungspraxis für Heimtiere

Spezifische Bestimmungen fehlen im Schweizer Mietrecht, und auch die grundlegende Frage, ob ein Mieter in seiner Wohnung Heimtiere halten darf, bleibt unbeantwortet. Wo sich auch das kantonale Recht darüber ausschweigt, sind daher die Mietverträge massgebend. Diese regeln die Frage auf drei unterschiedliche Arten: a) Enthält der Mietvertrag eine explizite Erlaubnis, ist die Heimtierhaltung mit Rücksicht auf andere Hausbewohner grundsätzlich zulässig. b) Gleiches gilt für den Fall, dass der Mietvertrag keine Bestimmung enthält. In beiden Fällen sind Tierarten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial (z.B. Papageien) davon ausgenommen und bleibt das Halten von Heimtieren in grosser Zahl untersagt. Gibt es von Seiten anderer Mieter Klagen, die sich als stichhaltig erweisen, kann der Vermieter die Entfernung des Heimtiers verlangen – allerdings erst nach einer schriftlichen Mahnung. c) In den meisten Fällen knüpfen Mietverträge die Haltung von Heimtieren an das Einverständnis des Vermieters im konkreten Einzelfall. Die Einwilligung darf jedoch nur bei wichtigen Gründen verweigert oder wieder entzogen werden.

Die restriktive Praxis hat oft negative Folgen: Viele Tiere werden ausgesetzt oder an Tierheime abgegeben. Werden sie weiterhin gehalten, nunmehr «illegal», wird ihnen zumeist die artgerechte Haltung verwehrt, etwa der erforderliche Auslauf, damit ihre Existenz oder andauernde Präsenz nicht bekannt wird.

Konflikte zwischen Mietern

Hunde und Katzen sind gelegentlich Ursache für Konflikte zwischen Nachbarn oder zwischen Mieter und Vermieter. Klagen durch Nachbarn betreffen die Angst vor Hunden, Lärmbelästigung durch Bellen und Winseln, den Missbrauch von Hunden als Drohmittel gegen Mitbewohner, Streitigkeiten unter Hunden derselben Liegenschaft, Verunreinigungen in gemeinsamen Räumen sowie unangenehme Gerüche. Auch das Einschleppen von Flöhen, Allergien sowie die Gefährdung kleiner Heimtiere durch Katzen und Hunde können Probleme bereiten. Vermieter selbst beklagen zumeist die übermässige Abnutzung des Mietobjekts durch zerkratzte Türen, Wandtapeten und dergleichen. Im Zentrum der Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter stehen zumeist Kosten- und Haftungsfragen.

Argument 3:

Die Heimtierhaltung lässt sich mit einem Anhang zum Mietvertrag einfach und im Detail regeln. Eine verantwortungsbewusste Tierhaltung und gegenseitiger Respekt vermeiden Konflikte zwischen Nachbarn einerseits, zwischen Mietern und Vermietern andererseits.

So unversöhnlich sich Mieter und Vermieter oder einzelne Nachbarn in solchen Konfliktsituationen gegenüberstehen, so einfach könnten solche Entwicklungen bereits im Voraus verhindert werden. Zumeist genügt eine artgerechte und verantwortungsvolle Heimtierhaltung. Dazu fehlt jedoch oft das Fachwissen um die Bedürfnisse und das natürliche Verhalten von Hunden und Katzen. Bei Hunden ist beispielsweise eine gute Sozialisation während der Welpenzeit für das spätere Verhalten entscheidend. Katzen wiederum brauchen ausreichend Beschäftigungsmöglichkeiten und soziale Kontakte, die in Art und Menge den Kontakten während ihrer Aufzucht entsprechen. Auf der andern Seite respektieren verantwortungsvolle Hunde- und Katzenhalter nicht nur die Bedürfnisse ihrer Tiere, sondern auch jene der Nachbarn und Vermieter. Durch geeignete Massnahmen setzen sie alles daran, negative Auswirkungen der Heimtierhaltung zu vermeiden. Die meisten Probleme können schon mit geringem Aufwand vermieden werden, etwa durch das Abdecken der Sandkästen nach dem Spielen. Ausführliche Informationen dazu finden Sie auf der Website des Instituts für die interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (IEMT Schweiz): www.iemt.ch.

Fortschrittliche Regelung in der Westschweiz

Dass das Zusammenleben von Mensch und Tier auch auf rechtlicher Ebene fortschrittlicher geregelt werden könnte, als es im Schweizer Mietrecht zurzeit der Fall ist, zeigt ein Blick in die Westschweiz: In den Westschweizer Kantonen können die Mietverträge für das Halten von Heimtieren ebenfalls die Zustimmung durch den Vermieter verlangen. Die Zustimmung darf aber nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Ein Rahmenvertrag zwischen der Association suisse des locataires (ASLOCA) und den Hauseigentümer-

verbänden erlaubt das Halten von Hunden, Katzen und anderen Heimtieren grundsätzlich – unter der Bedingung selbstverständlich, dass die Heimtiere andere Mieter nicht über Gebühr stören und keine Schäden am Mietobjekt verursachen oder dieses verunreinigen. Die Regelung hat seit 1. Dezember 2001 öffentlichrechtlichen Charakter.

Liberalere Regelungen auch im Ausland

Auch ein Blick über die Grenze fördert eine für Heimtiere vorteilhaftere Rechtslage zutage: In Frankreich darf das Recht der Mieterschaft auf Heimtierhaltung seit 1970 nur dann eingeschränkt werden, wenn Dritte durch die Tiere über Gebühr beeinträchtigt werden. Im bundesdeutschen Mietrecht fehlt eine explizite Regelung zwar ebenso sehr wie im Schweizer Mietrecht. Zahlreiche Gerichtsurteile haben aber das Halten von Hunden und Katzen als Element normalen Wohnens definiert und verfügt, dass dazu kein explizites Einverständnis des Vermieters nötig sei. Auch vom Obersten Gerichtshof der USA liegen wegweisende Entscheide vor, die zugunsten einer artgerechten Haltung von Heimtieren in Mietwohnungen gefällt worden sind.

Diese Organisationen anerkennen und empfehlen den Anhang zum Mietvertrag von IEMT Schweiz:

- Hauseigentümergebiet (HEV) Schweiz, www.shev.ch
- Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV), www.mieterverband.ch
- Online-Ratgeber des Beobachters, <http://beratung.beobachter.ch/Site>
Ratgeber für die Abonnenten der leserstärksten Konsumentenzeitschrift der Schweiz
- Homegate.ch, www.homegate.ch
Führender Online-Anbieter auf dem schweizerischen Immobilienmarkt
- Gebäudeversicherung Bern (GVB), www.hausinfo.ch
Internet-Plattform mit Informationen für Hauseigentümer
- Zürcher Tierschutz, www.zuercher-tierschutz.ch
- Stiftung für das Tier im Recht, www.tierimrecht.ch
- Stiftung für das Wohl des Hundes, www.certodog.ch
Qualitätssiegel für besonders gute Hundezuchten

Internationale Bemühungen um ein Recht auf Heimtierhaltung

Eine internationale Vorreiterin für die Anerkennung eines Rechts auf Heimtierhaltung ist die International Association of Human-Animal Interaction Organizations (IAHAIO), der internationale Dachverband der Organisationen, welche die Mensch-Tier-Beziehung erforschen. In der «Genfer Deklaration» von 1995 (siehe linke Spalte Seite 2) hob die IAHAIO die grosse Bedeutung von Heimtieren für die Lebensqualität der Menschen hervor. Gleichzeitig erging der weltweite Appell an Regierungen und Organisationen für ein grundsätzliches Recht auf Heimtierhaltung. Das Recht ist selbstredend an die Voraussetzung gebunden, dass die Tiere artgerecht gehalten werden und auch die Rechte von Nichttierhaltern respektiert werden. Es wird mittlerweile von zahlreichen Regierungen und Verwaltungen, Organisationen und Persönlichkeiten in verschiedenen Ländern unterstützt.

Wenig hilfreiche private Regelungen

In der Deutschschweiz gibt es weder eine öffentlichrechtliche noch eine breit abgestützte privatrechtliche Regelung zugunsten eines Rechts auf Heimtierhaltung. In zahlreichen Anhängen zu Mietverträgen, Abkommen und Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern wurde versucht, die Frage verbindlich – und zum Voraus – zu regeln. Verständigen sich Mieter und Vermieter nämlich vor dem Vertragsabschluss über die wichtigsten Fragen bezüglich Heimtierhaltung, trägt dies wesentlich dazu bei, Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Eine Analyse der verschiedenen Regelwerke durch IEMT Schweiz hat indes gezeigt, dass diese oft nicht detailliert genug sind. Nicht selten stehen sie sogar im Widerspruch zu den aktuellsten Erkenntnissen über das Verhalten der Tiere. Vereinbarungen aber, die vom Tier und von seinem Halter Unmögliches verlangen, sind von vornherein zum Scheitern verurteilt. Selbst wenn sie mit besten Absichten getroffen wurden, bieten sie zu wenig Sicherheit für ein positives Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sowie zwischen den Nachbarn.

Von Mietern und Vermietern anerkannte Übergangsregelung von IEMT Schweiz

IEMT Schweiz hat daher in Zusammenarbeit mit Fachleuten aus der Rechtswissenschaft, dem Tierschutz und der Ethologie (Verhaltenskunde) den praxisbezogenen «Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume – Vereinbarung über die Heimtierhaltung»² erarbeitet. Er wird beim Mietvertragsabschluss vom Mieter und vom Vermieter unterzeichnet und regelt Fragen hinsichtlich Art und Anzahl der Tiere in Bezug auf die Grösse der Wohnung, Hausruhe, Betreuung, Haftung, Rücksichtnahme, Hygiene und dergleichen. Im IEMT-Anhang werden sowohl die aktuelle schweizerische Rechtsprechung als auch das «Europäische Übereinkommen zum Schutz der Heimtiere» berücksichtigt. Es ist insbesondere gelungen, ein Gleichgewicht zwischen den Bedürfnissen der Hauseigentümer, Mieter und Tiere zu schaffen. Das Formular wird daher heute von namhaften Liegenschaftsverwaltungen, dem Hauseigentümergebiet Schweiz, dem Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband und weiteren wichtigen Organisationen (siehe Spalte links) offiziell anerkannt und den Mitgliedern weiterempfohlen. Selbst wenn das Mietrecht

² IEMT Schweiz, Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume – Vereinbarung über die Heimtierhaltung. Der Anhang kann auf www.iemt.ch heruntergeladen und bei allen Partnern in den Sprachen Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch kostenlos bezogen werden.

IEMT Schweiz setzt sich für positive Rahmenbedingungen ein

Das Institut hat auf verschiedenen Ebenen erste praktische Schritte unternommen, um Kindern und Tieren ein gemeinsames Aufwachsen oder zumindest den Kontakt miteinander zu ermöglichen und zu erleichtern:

- Anhang zum Mietvertrag: «Vereinbarung über die Heimtierhaltung» (mittlerweile u.a. vom Hauseigentümerversband Schweiz und vom Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband den eigenen Mitgliedern empfohlen)
- Altersgerechte, fachkundig geprüfte Publikationen für Kinder, Kindergärten und Primarschulen
- Unterstützung gezielter Schulprojekte wie zum Beispiel der Lorenz Tierschule, in deren Rahmen Kinder im Primarschulalter den Umgang mit Tieren und deren artgerechte Haltung lernen
- Unterstützung der Deklaration von Rio zum Thema «Heimtiere in Schulen» der IAHAIO (International Association of Human-Animal Interaction Organizations)

Die nächste Ausgabe der IEMT-Weissbuch-Reihe widmet sich dem Thema «Tiergestützte Therapie und Pädagogik».

Institut für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung

IEMT Schweiz

Carmenstrasse 25, Postfach 274, 8030 Zürich
www.iemt.ch

IEMT Schweiz wurde 1990 gegründet mit dem Ziel, einen Beitrag zur Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung zu leisten und die verantwortungsvolle sowie artgerechte Heimtierhaltung zu fördern.

Als Verein finanziert sich IEMT Schweiz aus Spenden und Sponsorenbeiträgen. Das Präsidium führt der international renommierte Verhaltensforscher und Katzenexperte PD Dr. Dennis C. Turner, dem ein Beirat aus Wissenschaftlern der Human- und Veterinärmedizin sowie aus anderen Wissenschaftsgebieten zur Seite steht.

dereinst im Sinne einer liberaleren Regelung der Heimtierhaltung revidiert werden sollte, bleibt der Mietanhang nützlich, denn er regelt wichtige Aspekte der Heimtierhaltung im Detail.

Da es im Alltag gleichwohl zu Meinungsverschiedenheiten um die Heimtierhaltung kommen kann, haben IEMT Schweiz und der Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam eine Liste von Hunde- und Katzenexperten zusammengestellt. Die Fachpersonen können von den Schlichtungsbehörden für Expertisen beigezogen werden und sind bereit, Streitfälle sachlich und professionell zu beurteilen.

Argument 4:

Der Anhang zum Mietvertrag und privatrechtliche Regelungen zwischen Mietern und Vermietern sind sinnvolle Übergangslösungen. Weitergehende Änderungen sind aber dringend nötig.

Heimtiere werden von Kindern wie auch Erwachsenen oft als Familienmitglieder betrachtet. Ihre positive Wirkung auf den Menschen ist unbestritten. Die restriktive Bewilligungspraxis in der Schweiz steht dem allerdings entgegen. Die Tatsache, dass über 60 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer Mieter und somit dem guten Willen ihrer Vermieter ausgesetzt sind, zeigt, dass von diesem Problem mehr als die Hälfte der Schweizer Bevölkerung betroffen sein könnte. Es ist daher an der Zeit, auch das Mietrecht dem modernen Verständnis der Mensch-Tier-Beziehung anzupassen. Gerichte und Liegenschaftsverwaltungen sind aufgerufen, eine artgerechte und rücksichtsvolle Tierhaltung in Mietwohnungen grundsätzlich zu ermöglichen. Einzig wichtige Gründe wie überdurchschnittliche Abnutzung des Mietobjekts, unzumutbare Belästigungen durch Lärm und Schmutz, unverhältnismässig viele Tiere sowie eine offensichtlich nicht tiergerechte Haltung dürfen einen Grund für ein Tierhalteverbot darstellen.

Helfen Sie mit!

Privatrechtliche Regelungen wie der Mietanhang von IEMT Schweiz verbessern zwar die Situation für Vermieter, Mieter und Tiere. Sie sind aber lediglich eine nützliche Übergangslösung. Als Meinungsbildner und Entscheidungsträger in Politik und Gesellschaft sind Sie daher aufgerufen, nachhaltige und zeitgemässe Regelungen der Bewilligungspraxis für Heimtiere tatkräftig zu unterstützen!

- Engagieren Sie sich für eine Anpassung des Mietrechts! Mieter sollen Heimtiere in vernünftiger Zahl ohne Bewilligung halten dürfen. Dieses Recht soll ihnen vom Vermieter nur aus wichtigen Gründen verweigert oder entzogen werden dürfen.
- Unterstützen Sie eine weniger restriktive Rechtsprechung! Gerichte sollen Vermietern nicht länger zubilligen, Mietern Heimtiere ohne Angabe von berechtigten Gründen zu verbieten.
- Unterstützen Sie das Anliegen von Hausbewohnern, die gerne ein Heimtier halten wollen!

Literaturhinweise

Balsam F. W. / Dallemand C. 1997: Rechtsfragen der Haustierhaltung: Vermieter, Mieter, Wohnungseigentümer und Nachbarn im Streit, Düsseldorf: 3 ff. **Born S. / Würth N.** 2003: Ratgeber Haustier, Frankfurt/Wien: 115 ff. **Dallemand C.** 1998: Die Rechte des Tierhalters im Wohn- und Nachbarrecht, Diss. Aachen: 16 ff. **Fine A.** (Hrsg.) 2000: Handbook on Animal-Assisted Therapy: Theoretical foundations and guidelines for practice. Academic Press, San Diego and London. **Goetschel A. F. / Bolliger G.** 2003: Das Tier im Recht, Zürich: 113–116. **Goetschel A. F. / Bolliger G.** 2003: Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht, in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mp 3/2003: 91–110. **IEMT Schweiz.** 1998: Zufrieden und gesund mit Katz und Hund, Zürich. **Markmann M.** 2003: Rechte und Pflichten rund ums Haustier: Erwerb – Haltung – Haftung, München: 42 ff. **Olbrich E. / Otterstedt C.** (Hrsg.) 2003: Menschen brauchen Tiere. Grundlagen und Praxis der tiergestützten Pädagogik und Therapie, Stuttgart. **Püntener R.** 1999: Haustierhaltung in Mietwohnungen, in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mp 3/1999: 113–124. **Rips F.-G.** (Hrsg. Deutscher Mieterbund) 2002: Das Mieterlexikon, Ausgabe 2002/2003, München: 513–517. **Robinson I.** (Hrsg.) 1995: The Waltham Book of Human Companion Animal Interactions, Oxford. **Turner D. C.** 1998: Globalizing human-animal companionship. World Health (WHO) 51 (5): 28. **Wilson C. C. / Turner D. C.** (Hrsg.) 1998: Companion Animals in Human Health, Thousand Oaks.