

Nicht ohne Einwilligung

Bild: stokkete/stock.adobe.com

Mit der Katze in der Mietwohnung

In knapp einem Drittel aller Schweizer Haushalte lebt mindestens eine Katze. Viele davon werden in Mietwohnungen gehalten – entweder mit oder ohne Freigang. Um Konflikte mit der Vermieterin und den Nachbarn vorzubeugen, sollten sich Tierhaltende frühzeitig über die rechtlichen Vorgaben zur Tierhaltung in einem Mietobjekt informieren. Hierzu lohnt sich insbesondere ein Blick in den Mietvertrag sowie in die zugehörige Hausordnung.

TEXT: DR. IUR. GIERI BOLLIGER, MLAW SIBEL KONYO

Die Frage, ob das Halten von Katzen im gemieteten Daheim zugelassen ist oder nicht, kann nicht pauschal beantwortet werden. Vielmehr hängt dies davon ab, was zwischen Mieter und Vermieterin vereinbart wurde. Dabei sind verschiedene Varianten denkbar. Wie die Abmachung im konkreten Fall aussieht, lässt sich meist direkt dem Mietvertrag entnehmen. Teilweise finden sich entsprechende Regelungen, aber auch in der dazugehörigen Hausordnung oder in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vertrags.

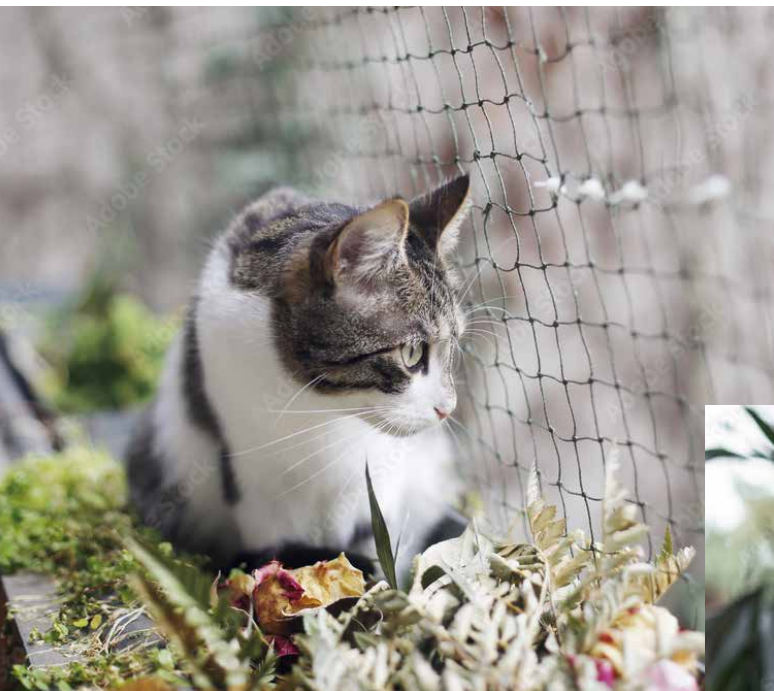
Was steht im Mietvertrag?

Die Vermieterin kann die Haltung von sämtlichen oder nur von einzelnen Tierarten ausdrücklich erlauben. Für neu einziehende Mieter mit Heimtieren ist vor allem das Erstere natürlich optimal. Alternativ kann die Vermieterin die Tierhaltung auch

von ihrer Zustimmung abhängig machen. In solch einem Fall muss der Mieter unbedingt vor dem Einzug oder vor der Anschaffung einer Katze das Gespräch mit der Vermieterin suchen und um deren Einverständnis bitten. Dies gilt genauso dann, wenn andere Hausbewohner bereits über eine Zustimmung verfügen – die Vermieterin darf nämlich für jedes Tier separat entscheiden, ob dieses in der Wohnung gehalten werden darf oder nicht. Es besteht demnach keine Verpflichtung, für alle Mietenden dieselben Regeln aufzustellen. So kann es etwa vorkommen, dass in einem Haus Katzen zwar erlaubt, Hunde jedoch verboten sind. Möglich ist auch, dass eine Vermieterin der Haltung von einem Büsi zustimmt, mehrere Tiere pro Wohnung oder beispielsweise Katzen mit langem Fell aber lieber nicht in den Räumlichkeiten oder im allgemein zugänglichen Treppenhaus haben möchte.



Vermietende dürfen die Tierhaltung in der Mietwohnung auch verbieten. Sie müssen hierfür nicht einmal einen besonderen Grund angeben. Eine Ausnahme gilt hingegen für einige Kleintiere wie Zierfische, kleinere Ziervögel oder Hamster. Ihre Haltung darf nicht untersagt werden, solange sich die Zahl der Tiere in einem normalen Rahmen bewegt. Verankert der Mietvertrag auch für diese Tiere ein Verbot, muss dieses nicht akzeptiert werden. Damit möchte der Gesetzgeber verhindern, dass Personen zu stark in der Entfaltung ihres eigenen Lebensstils eingeschränkt werden. Zu beachten ist jedoch, dass Kleintiere, die bei vielen Menschen Unbehagen auslösen oder besonders laut sein können, dennoch untersagt werden dürfen. Hierzu gehören etwa Ratten, Reptilien, Spinnen und Papageien. Verstösst man gegen ein gültiges Tierhalteverbot, nimmt man in Kauf, der Vermieterin damit einen Grund für eine ausserordentliche Kündigung zu geben.



Für das Anbringen eines Schutznetzes auf dem Balkon muss vom Vermieter in der Regel keine Bewilligung eingeholt werden, für den Einbau eines Katzentürchens hingegen schon.

Bilder: links pinkymoemox/rechts FurryFritz – stock.adobe.com

Fehlende Regelung zur Heimtierhaltung

Viele Mietverträge enthalten keine Vorschriften über die Tierhaltung. In diesem Fall sind Katzen und andere Tiere erlaubt – aber nur, solange deren Haltung den Wohnverhältnissen entsprechend angemessen ist. Die Haltung von 20 Büsis in einer Einzimmerwohnung wäre also auch ohne ein ausdrückliches Verbot nicht gestattet. Hinzu kommt, dass so viele Tiere auf engem Raum kaum tierschutzgerecht gehalten werden können. Um Konflikten möglichst vorzubeugen, empfiehlt es sich grundsätzlich immer, ein schriftliches Einverständnis der Vermieterin zu verlangen. Hierzu kann etwa der Mietvertrag angepasst oder eine Zusatzvereinbarung über die Tierhaltung erstellt werden.

Meinungsumschwung auf Seiten der Vermieterin

Wurde die Tierhaltung einmal erlaubt, darf die Vermieterin ihre Zustimmung nicht ohne Weiteres wieder rückgängig machen und verlangen, dass das Büsi weggeschafft wird. Dies ist nur beim Vorliegen von triftigen Gründen möglich. Etwa dann, wenn die Tierhaltung gegen das Schweizer Tierschutzgesetz verstösst, Nachbarn übermässig gestört werden oder das Tier plötzlich eine Gefahr für andere Mietende oder Tiere darstellt. In diesen Fällen dürfte die Vermieterin die Haltegenehmigung wieder entziehen und eine angemessene, mindestens aber zwei Monate dauernde Frist ansetzen, damit der Mieter entweder einen neuen



lobe Stock | #261239898

STIFTUNG FÜR DAS TIER IM RECHT (TIR)

Die Stiftung für das Tier im Recht (TIR) ist eine gemeinnützige und unabhängige Tierschutzorganisation, die sich seit 1996 beharrlich für eine kontinuierliche Verbesserung der Mensch-Tier-Beziehung engagiert. Sie fokussiert dabei vor allem auf juristische Aspekte. Um die Hebelwirkung des Rechts auszunutzen, erarbeitet die TIR solide Grundlagen für tiergerechte Gesetze und ihren konsequenten Vollzug. Auf diese Weise hilft sie 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 schweizweit wie auch auf internationaler Ebene als Kompetenzzentrum für Fragen zum Tier in Recht, Ethik und Gesellschaft etabliert.

Spendenkonto: IBAN CH17 0900 0000 8770 0700 7

www.tierimrecht.org

Platz für die Katze oder eine neue Wohnung, in der die Tierhaltung erlaubt ist, suchen kann. Um böse Überraschungen zu vermeiden, empfiehlt es sich ganz allgemein, den Mietvertrag vor der Unterschrift aufmerksam zu lesen und nur dann zu unterschreiben, wenn man mit allen Vertragsklauseln einverstanden ist. Unbedingt abzurufen ist davon, Tiere heimlich in der Wohnung zu halten und darauf zu hoffen, dass die Vermieterin keine Kenntnis davon erhält. Man würde damit riskieren, die Wohnung zu verlieren wie auch das eigene Tier aufgrund von mietrechtlichen Streitigkeiten fremdplatzieren zu müssen.

Darf man ein Katzennetz oder eine Treppe montieren?

Für das Anbringen eines Katzennetzes benötigt der Mieter kein Einverständnis der Vermieterin, weil es sich dabei nicht um eine bauliche Veränderung am Mietobjekt handelt und es jederzeit rückstandslos wieder entfernt werden kann. Einwände, dass das Netz den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigt, würden im Streitfall vor Gericht wohl eher nicht standhalten. Anders sähe es aber allenfalls bei denkmalgeschützten Bauten aus oder wenn das Katzennetz sonstige Schäden am Balkon verursachen kann.

Im Gegensatz zur Innenfassade des Balkons gehört die Aussenseite nicht zum Mietobjekt, weshalb ohne das Einverständnis der Vermieterin keine Veränderungen daran vorgenommen werden dürfen. Jeder Eingriff an der Fassade muss vorgängig genehmigt



Für Schäden an der Mietsache, wie beispielsweise durch die Katze verursachte Flecken oder Kratzer im Parkettboden, haftet der Mieter. Bild: kseniaso/stock.adobe.com

werden. Wer also eine Katzentreppe ohne Rücksprache mit der Vermieterin montiert, läuft Gefahr, diese wieder entfernen zu müssen. Dasselbe gilt im Übrigen auch für das Katzentürchen, das als bauliche Veränderung gilt. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, ein separates Glas im Fensterrahmen einbauen zu lassen, das bei einem allfälligen Auszug aus der Wohnung wieder mit der Originalscheibe ausgetauscht werden kann, sofern Nachmieter die Vorrichtung nicht übernehmen wollen.

Wenn das Büsi Schäden anrichtet

Leben in einer Wohnung Tiere, geht damit häufig eine übermässige Abnutzung der Böden, Wände und weiteren Infrastruktur einher. Für die während der Mietdauer entstandenen Schäden haftet der Mieter. Zerkratzt die Katze also die Tapete oder verursacht sie Risse im Spannteppich, hat der Tierhalter für entsprechende Schäden spätestens beim Auszug einzustehen. Je älter ein Teppich oder eine Tapete beziehungsweise je kürzer die Lebensdauer der Sache ist, desto weniger muss der Mieter allerdings für die Abnutzung bezahlen. Wie lange die erwartete Lebensdauer eines Gegenstands oder einer Einrichtung ist, kann man einer Richttabelle des Mieter- und Hauseigentümerversands entnehmen. Um unvorhergesehene Kosten aufgrund von Mietschäden zu vermeiden, empfiehlt sich der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die ausdrücklich auch für von Tieren verursachte Schäden gilt. Ist keine Versicherung vorhanden, darf die Vermieterin auf das Mietzinsdepot zurückgreifen, um die Reparaturen zu bezahlen. 🐾

DR. IUR. GIERI BOLLIGER ist Geschäftsleiter der TIR.
MLAW SIBEL KONYO ist rechtswissenschaftliche Mitarbeiterin bei der TIR.