

Tierhaltung und Mietrecht – was gilt?

Rechte und Pflichten von Tierhaltenden
in Mietwohnungen

“ Knapp zwei Drittel aller Schweizer Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt und in fast jedem zweiten Haushalt lebt hierzulande mindestens ein Heimtier. Am beliebtesten sind seit Jahren Katzen, gefolgt von Hunden. In grosser Zahl gehalten werden aber auch Zierfische in Aquarien sowie Reptilien. In der Praxis gibt die Tierhaltung in Mietwohnungen immer wieder Anlass zu Auseinandersetzungen unter Nachbarn oder zwischen Mieterinnen und Vermietern. Ob das Halten von Tieren in Mietwohnungen überhaupt zulässig ist, hängt – von einigen Ausnahmen abgesehen – vom jeweiligen Mietvertrag ab.

VON DR. IUR. GIERI BOLLIGER, MLAW ALEXANDRA SPRING

Das Schweizer Recht enthält keine spezifischen Bestimmungen über die Tierhaltung in Mietwohnungen, sodass hierfür die gewöhnlichen Vorschriften des Obligationenrechts zur Miete Anwendung finden. Ob ein Mieter Tiere in der Wohnung halten darf oder nicht, hängt in erster Linie vom jeweiligen Mietvertrag und den dazu gehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab. Die Vermieterin kann die Haltung für alle oder einzelne Tierarten ausdrücklich erlauben, verbieten, von ihrer Zustimmung abhängig machen oder ganz auf eine Regelung verzichten.

Schriftliche Abmachung

Erlaubt der Mietvertrag die Tierhaltung ausdrücklich oder enthält er keine Bestimmungen darüber, ist sie in einer den Wohnverhältnissen angemessenen Form grundsätzlich zulässig. Im zweiten Fall empfiehlt es sich jedoch dringend, vorgängig mit dem Vermieter Rücksprache zu halten, ob tatsächlich alle Tierarten in der Wohnung gestattet sind. Die getroffenen Vereinbarungen sollten unbedingt schriftlich festgehalten werden. Hierbei ist denkbar, den Mietvertrag entsprechend anzupassen oder einen Zusatzvertrag über die Tierhaltung abzuschliessen.



Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Haltung zahlreicher Wildtiere auch im Falle des Einverständnisses des Vermieters aus tierschützerischen und allenfalls sicherheitspolizeilichen Gründen einer (zusätzlichen) Bewilligung des kantonalen Veterinärbedarfs bedarf. Dies gilt etwa für Frettchen, Grosspapageien wie Aras und Kakadus, Chamäleons oder verschiedene Gift- und Riesenschlangenarten.

Hamster und Kanarienvögel dürfen nicht verboten werden

Denkbar ist weiter, dass der Vermieter ein generelles Tierhalteverbot ausspricht, wofür er nicht einmal einen besonderen Grund angeben muss. Die Möglichkeit, die Tierhaltung zu verbieten, gilt aber nicht für alle Tierarten. So kann die Haltung von Kleintieren wie Zierfischen in freistehenden Aquarien, kleineren Ziervögeln oder Hamstern vom Vermieter nicht generell untersagt werden, solange sich die Zahl der Tiere in einem normalen Rahmen bewegt. Verbieter die Vermieterin sogar «unbedenkliche» Kleintiere



Zu Besuch darf ein Hund auch dann kommen, wenn die Hundehaltung in einer Liegenschaft nicht erlaubt ist.

in der Wohnung, muss sich der Mieter also nicht an dieses Verbot halten, weil dies allzu stark gegen seine Persönlichkeitsrechte verstossen würde, zu denen auch die Entfaltung des eigenen Lebensstils in seinen vier Wänden gehört. Doch auch hier gibt es Ausnahmen: Ratten, Reptilien oder Spinnen sind zwar klein, können aber dennoch untersagt werden, weil sie bei vielen Menschen Unbehagen und Ekelgefühle auslösen, Papageien und andere besonders laute Ziervögel, weil ihr Kreischen zu (übermässigen) Lärmbelästigungen führen kann. Am sichersten fährt man, wenn man den Vermieter auch über die Absicht informiert, kleinere Tiere zu halten. So können Streitigkeiten von vornherein vermieden werden. Setzt sich eine Mieterin über ein ausdrückliches Verbot hinweg, nimmt sie in Kauf, dem Vermieter damit einen Grund zur ausserordentlichen Kündigung zu geben.

STIFTUNG | FÜR DAS TIER IM RECHT

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

Hunde als Gäste willkommen

Den Empfang von Besuchern mit Tieren darf eine Vermieterin hingegen nicht generell verbieten – selbst dann nicht, wenn die Gäste mit dem Tier in der Mietwohnung übernachten. Erlaubt ist es auch, ein Tier vorübergehend in der Wohnung zur Pflege aufzunehmen. Um Auseinandersetzungen zu vermeiden, empfiehlt sich jedoch, den Besuch von Tieren der Vermieterin wenn möglich vorgängig zu melden – insbesondere dann, wenn der Aufenthalt länger als einen Tag dauern soll oder regelmässig vorkommt.

Triftige Gründe für Widerruf

Hat der Vermieter die Tierhaltung in der Wohnung einmal erlaubt, kann er dies nicht so einfach wieder rückgängig machen und verlangen, dass das Tier weggeschafft wird. Seinen Meinungsumschwung müsste er mit dem Vorliegen triftiger Gründe erklären können. Solche liegen beispielsweise dann vor, wenn die Tierhaltung gegen das Tierschutzgesetz verstösst, Nachbarn übermässig gestört werden oder das Tier plötzlich eine Gefahr darstellt. In diesen Fällen dürfte der Vermieter die Haltegenehmigung wieder entziehen und eine angemessene Frist – mindestens aber zwei Monate – ansetzen, damit die Mieterin entweder einen neuen Platz für das Tier oder eine neue Wohnung suchen kann, in der die Tierhaltung erlaubt ist. In Ausnahmefällen, beispielsweise wenn ein Hund für einen gravierenden Beissvorfall verantwortlich ist oder von anderen Tieren besondere Gefahren für die Anwohner ausgehen, ist auch eine kürzere Frist denkbar.

Rücksicht auf Mitmietende

Wer Tiere in einer Mietwohnung hält, muss – ebenso wie jede andere Mieterin – die Hausordnung einhalten und auf die weiteren Bewohner Rücksicht nehmen. So sollte man beispielsweise einen Hund im Treppenhaus an der Leine führen und Verunreinigungen im Garten sowie in den Gemeinschaftsräumen beseitigen. Schliesslich ist jede Mieterin verpflichtet, die Wohnung vertragsgemäss zu benutzen, was beispielsweise nicht mehr der Fall wäre, wenn sie ohne die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters sehr grosse Hunde oder zahlreiche Katzen hält, für deren Haltung die Wohnung zu klein ist.

Das Zivilgesetzbuch verpflichtet ausserdem jedermann, übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn zu vermeiden. Die Tierhalterin muss vor allem dafür sorgen, dass ihre Tiere keine Lärm- oder Geruchsemissionen verursachen, die für die umliegenden Bewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung ihres Wohlbefindens darstellen. Als Nachbarn gelten dabei übrigens nicht nur die unmittelbaren Anwohner, sondern jede Eigentümerin und jeder Bewohner eines Gebäudes in näherer oder weiterer Entfernung, beispielsweise also auch die Mieter nicht

benachbarter Liegenschaften, sofern sie von der Störung betroffen sind. Für die Beurteilung des Begriffs der Übermässigkeit respektive der Zumutbarkeit einer Immission müssen stets die konkreten Umstände des Einzelfalls betrachtet werden. Zudem ist nicht entscheidend, ob der Tierlärm für eine individuelle Person zu viel ist, sondern, wie die Situation von einem Durchschnittsmenschen beurteilt werden würde. Bedeutung kommen auch dem sogenannten Ortsgebrauch und der Frage zu, ob die betreffenden Tiere in urbanen oder ländlichen Verhältnissen gehalten werden. So kann auf dem Land erlaubt sein, was in einem städtischen Wohnquartier bereits übermässig ist. Bei Hundegbell und anderen Lärmbelastigungen können allenfalls auch die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung oder kantonale Erlasse wie beispielsweise das entsprechende Hundegesetz vergleichsweise herangezogen werden.

Einverständnis für Katzenleiter

Für bauliche Veränderungen der Mietsache (beispielsweise den Einbau eines Katzentürchens) braucht die Mieterin stets die Erlaubnis des Vermieters. Dies gilt auch für den Fall, dass die Hausfassade tangiert ist, etwa bei der Montage einer Katzenleiter. Sollen Freigängerkatzen einziehen, ist also unbedingt vorher mit der Vermieterschaft abzuklären, ob eine Rampe oder Treppe an der Hauswand montiert werden darf. Leider wird dies allzu häufig verwehrt, sodass es schwierig werden kann, den Büsis Freigang zu gewähren. Bei Vertragsende und dem Auszug muss die Mieterin dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellen, wenn dies vom Vermieter bei Erteilung der Bewilligung



Die Haltung von Kleintieren wie Hamster, Zierfische oder Kanarienvögel ist grundsätzlich immer erlaubt.



Spinnen sind zwar auch Kleintiere, können aber dennoch untersagt werden, weil sie bei vielen Menschen Unbehagen und Ekelgefühle auslösen.

ausdrücklich gewünscht wurde. Sofern der Nachmieter sich nicht bereit erklärt, die Vorrichtungen zu übernehmen, müssen sie also wieder entfernt werden. Katzentürchen werden deshalb am besten in ein separates Glas eingebaut, das beim Umzug wieder mit der Originalscheibe ausgetauscht werden kann.

Versicherung für Schäden am Mietobjekt

Für eine übermässige Abnutzung der Wohnung durch seine Tiere haftet der Mieter, so etwa wenn die Katze die Tapete zerkratzt oder der Hund den Türrahmen zerbissen hat. Durch die Haltung eines Tieres wird das ganze Mietobjekt stärker abgenutzt. Der Mieter haftet für die effektive Abnutzung der Wohnung, unabhängig davon, wie lange er darin gelebt hat. Je älter ein Teppich oder eine Tapete beziehungsweise je kürzer die Lebensdauer der Sache ist, desto weniger muss die Mieterin allerdings für die Abnutzung bezahlen. Bei einem Spannteppich wird gemäss der vom Mieter- und Hauseigentümergebietung gemeinsam erlassenen Lebensdauertabelle von einer entsprechenden Dauer von zehn Jahren ausgegangen, bei einem Parkettboden von 40 Jahren. Wird ein sechsjähriger Teppich vom Hund zerkaut, schuldet der Mieter hierfür nur noch 4/10 des Neuwerts. Sind nur Teilflächen betroffen und können diese separat ausgewechselt werden, schuldet der Mieter natürlich nur hierfür die Kosten.

Es empfiehlt sich der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, die Mietschäden einschliesslich Tierschäden deckt. Ist keine Versicherung vorhanden, darf der Vermieter auf das Mietzinsdepot zurückgreifen, um die Reparaturen zu bezahlen.



DR. IUR. GIERI BOLLIGER ist Geschäftsleiter der TIR.
MLAW ALEXANDRA SPRING ist rechtswissenschaftliche Mitarbeiterin der TIR.