

Tierhaltung in der Mietwohnung

Haustiere in der Mietwohnung können zu Konflikten mit der Vermieterschaft und der Nachbarschaft führen.

Bei der Haltung von Haustieren in Mietwohnungen gilt es, im Einzelfall die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft, zu welchen die Entfaltung des eigenen Lebensstils in ihren vier Wänden gehört, den Schutz der Nachbarschaft und der Vermieterschaft vor Störungen, Gefährdungen und Schädigungen sowie die Ansprüche der Tiere auf artgerechte Haltung gegeneinander abzuwägen.

Die wichtigsten Aspekte dieser Problematik werden im Folgenden aus rechtlicher Sicht erörtert.

Im Gesetz findet sich keine konkrete Regelung über das Halten von Tieren in Mietwohnungen. Deshalb muss auf allgemein gültige Grundsätze zurückgegriffen werden. Hierbei kommt insbesondere Art. 257f OR zum Tragen, welcher die Mieterschaft zu Sorgfalt und Rücksichtnahme anhält. Der zweite Absatz dieses Artikels hält fest, dass der Mieter auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Dies gilt selbstverständlich auch bezüglich der Haltung von Haustieren.

Somit braucht der Vermieter Emissionen aus der Tierhaltung nicht zu dulden, wenn sich diese in unzumutbarer Weise auf die Wohnung oder das Haus, die Mitbewohner oder auf die benachbarten Grundstücke auswirken.

Gibt es ein Recht auf Tierhaltung?

Seit dem 1. April 2003 sind Tiere aus rechtlicher Sicht keine Sachen mehr. Für Hauseigentümer und Vermieter hat sich dadurch jedoch so gut wie nichts geändert. Seither sind Haus- und Heimtiere nicht mehr pfändbar und dürfen daher auch nicht mehr retiniert werden. Ein solches Retentionsrecht (Zurückbehaltungsrecht) besteht jedoch ohnehin nur für Geschäftsräume,

weshalb diese Änderung auf die Miete von Wohnräumen keinen direkten Einfluss hat und sich daraus auch kein Recht auf Tierhaltung ableiten lässt.

Generelle Verbote für die Tierhaltung sind umstritten

Die Frage, ob die Haltung von beispielsweise Hunden in einem Mietvertrag generell verboten werden kann, ist umstritten. Diverse Juristen sind der Auffassung, dass ein solches Verbot gegen die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft verstosse und somit unzulässig sei. Gemäss dieser Auffassung könnte die Haltung eines Hundes oder einer Katze nur verboten werden, wenn das Tier konkret zu Klagen Anlass gibt. Das schweizerische Bundesgericht ist jedoch anderer Meinung und hat entschieden, dass Hundehaltungsverbote in Mietverträgen verbindlich sind.

Häufig belästigen Tiere die Anwohner und dies insbesondere in Mietwohnungen. Vor allem die Hundehaltung führt häufig zu Problemen unter Mietern. Zu Beanstandungen führen das Bellen und Jaulen, das Versäuberungsproblem, herumliegende Hundehaare oder sogar Bisswunden. Aber auch bei andern Tieren kann es zu Problemen kommen. Genannt seien Katzendreck im Gemeinschaftsgarten oder im Sandkasten auf dem Kinderspielplatz oder ausgebrochene Schlangen.

Finden die Tierhalter mit den betroffenen Mietern oder Nachbarn keine Einigung, folgt bald darauf eine Beschwerde beim Vermieter. Dies kann zu Streitigkeiten zwischen der Vermieterschaft und der tierhaltenden Mieterschaft führen.

Wie sich die Rechtslage bei solchen Streitigkeiten darstellt, wird im Folgenden am Beispiel von verschiedenen ausgestalteten Mietverträgen erörtert.

Enthalten weder der Mietvertrag noch dessen Anhang noch besondere Bestimmungen zum Mietvertrag eine Aussage über Haustiere, so ist die Haustierhaltung grundsätzlich zulässig. Ausnahmen gelten hier jedoch für aussergewöhnliche Tierarten (beispielsweise Papageien oder Giftschlangen) und das Halten von Haustieren in grosser Zahl.

Gibt jedoch ein Tier im Einzelfall zu Klagen Anlass, so kann der Vermieter dessen Beseitigung verlangen. Mit Ausnahme von krassen Fällen bedarf es jedoch zuerst einer Abmahnung.

Mietvertrag oder Hausordnung verbietet die Tierhaltung

Auch wenn der Mietvertrag Haustiere ganz oder teilweise verbietet, sind Meerschweinchen, Hamster, Wellensittiche und andere unproblematische Kleintiere erlaubt. Dies jedenfalls solange sie nicht in grosser Zahl gehalten werden und zu keinen Klagen Anlass geben. Dasselbe gilt auch für Zierfische, sofern der Einbau eines Aquariums keine Eingriffe in die Baubsubstanz erfordert.

Eine detaillierte Regelung der Haustierhaltung kann sich auch in der Hausordnung finden. Sofern im Mietvertrag auf die Hausordnung verwiesen wird, handelt es sich dabei grundsätzlich um einen verbindlichen Vertragsbestandteil.

Nicht untersagen kann die Vermieterschaft den Empfang von Besuch mit Hunden, selbst wenn diese einige Male, jedoch nicht dauerhaft, in der Wohnung übernachten. Ausnahmen sind denkbar, wenn der Hund einen Schaden anrichtet oder die Nachbarschaft stört.

Im Übrigen kann ein Verbot der Tierhaltung in Mietverträgen verbindlich vereinbart werden.



Aus Artenschutzgründen dürfen viele exotische Tiere nicht in die Schweiz eingeführt und somit hier auch nicht gehalten werden.

Tierhaltung nur mit Einwilligung der Vermieterschaft

Am häufigsten findet sich in Mietverträgen die Regelung, dass Haustiere nur mit Einwilligung des Vermieters gehalten werden dürfen. Oft wird sogar eine schriftliche Einwilligung vorgesehen. Auch ohne das Erfordernis der Schriftlichkeit, empfiehlt sich aus Beweisgründen eine schriftliche Einwilligung des Vermieters zu verlangen.

Die oben bereits erwähnten unproblematischen Kleintiere sind jedoch auch ohne Einwilligung erlaubt. Eine erteilte Einwilligung kann nur aufgrund eines triftigen Grundes widerrufen werden. Ein Widerruf der Einwilligung zur Haltung eines Haustieres ist möglich, wenn dieses die Nachbarschaft stört oder die bauliche Wohnungseinrichtung beschädigt, wobei jedoch zuerst eine schriftliche Abmahnung auszusprechen ist.

Einem Vermieter, welcher sich nicht an vertragliche Auflagen oder ein Tierhaltungsverbot hält, kann ordentlich gekündigt werden. Eine allfällige Anfechtung der Kündigung wird normalerweise nicht durchdringen, da eine Vertragsverletzung vorlag. Vorbehalten bleiben weitere Umstände, welche die Kündigung als missbräuchlich erscheinen lassen.

Im Falle einer krassen Verletzung der Sorgfaltspflicht durch die Mieterschaft

beziehungsweise durch die Haustiere, kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis sogar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende des nächsten Monats auflösen, sofern vorher schriftlich abgemahnt wurde.

Versicherung der Mieterschaft im Einzelfall überprüfen

Eine Haftpflichtversicherung ist allen Haustierhaltern zu empfehlen. In der Regel kommen die Privathaftpflichtversicherungen für Schäden auf, die normale Haustiere verursachen. Wer jedoch aussergewöhnliche Haustiere hält (beispielsweise Wildtiere), benötigt häufig eine spezielle Versicherung. Bei Aquarien sollte sich die Mieterschaft vergewissern, dass die Haftpflichtversicherung auf für allfällige Wasserschäden aufkommt. Es empfiehlt sich aber ohnehin, in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob die erforderliche Deckung für das tierartspezifische Schadenpotenzial vorliegt. Den Vermieter muss die Versicherungsdeckung des Mieters grundsätzlich nicht kümmern, da Mietvertragspartner und somit auch Ansprechpartner in einem Schadenfall die Mieterschaft selber und nicht deren Versicherung ist.

Im Falle von grösseren Schäden und allfälliger knapper Solvenz der Mieterschaft

kann jedoch ein guter Versicherungsschutz der Mieterschaft auch im Interesse des Vermieters liegen.

Wildtiere/exotische Tiere

Gewisse Wildtiere dürfen nur mit einer Bewilligung des kantonalen Veterinäramts gehalten werden. Aus Artenschutzgründen dürfen viele exotische Tiere nicht in die Schweiz eingeführt und somit hier auch nicht gehalten werden. Weitere Informationen sowie Merkblätter sind beim Bundesamt für Veterinärwesen erhältlich.

Streitfälle zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft betreffend der Tierhaltung in Mietwohnung können der örtlichen Mietschlichtungsstelle unterbreitet werden. Das Verfahren vor der Mietschlichtungsbehörde ist grundsätzlich kostenlos.

Ich wünsche allen Vermietern und Mietern ein einträchtiges Zusammenleben mit den vierbeinigen, gefiederten oder wie auch immer gearteten Mitbewohnern.

HEV Region Grenchen
Mario Chirico, Rechtsanwalt und Notar