

Mietrechtliche Streitigkeiten betreffend der Tierhaltung

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

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

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler, Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel.: 032 652 10 42

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

T
T
A
L
B
N
E
M
E
H
T

09/08

Tierhaltung in der Mietwohnung



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Haustiere in der Mietwohnung können einerseits zu Konflikten mit der Vermieterschaft und andererseits mit der Nachbarschaft führen. Hierbei gilt es insbesondere im Einzelfall die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft, zu welchen die Entfaltung des eigenen Lebensstils in seinen 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.

Keine konkrete gesetzliche Regelung

Im Gesetz findet sich keine konkrete Regelung über das Halten von Tieren in Mietwohnungen. Deshalb muss auf die allgemein gültigen Grundsätze zurückgegriffen werden. Hierbei kommt insbesondere Art. 257f OR, welcher die Mieterschaft zu Sorgfalt und Rücksichtnahme anhält, zum tragen. Der zweite Absatz dieses Artikels hält fest, dass der Mieter einer unbeweglichen Sache auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Dies gilt selbstverständlich auch bezüglich der Haltung von Haustieren. Somit braucht die Vermieterschaft solche Emissionen aus der Tierhaltung nicht zu dulden, welche sich in unzumutbarer Weise auf die Wohnung und das Haus, die Mitbewohner sowie auch auf die benachbarten Grundstücke auswirken.

Gibt es ein Recht auf Tierhaltung?

Seit dem 1. April 2003 sind Tiere aus rechtlicher Sicht keine Sache 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 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. Diverse Juristen sind der Auffassung, dass ein solches Verbot gegen die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft ver-

stosse 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.

Praktische Problematik

Häufig belästigen Tiere ihre Anwohner und dies insbesondere in Mietwohnungen. Vor allem die Hundehaltung führt häufig zu Problemen unter den Mietern. Zu Beanstandungen führt das Bellen und Jaulen, das Versäuerungsproblem, herumliegende Hundehaare oder sogar Bisswunden von aggressiven Tieren. Eine ähnliche Problematik besteht auch bei anderen Tierarten. Als Beispiele seien genannt Katzendreck im Gemeinschaftsgarten oder im Sandkasten auf dem Kinderspielplatz oder auch ausbrechende Schlangen. Finden die Tierhalter mit den betroffenen anderen Mietern oder Nachbarn in solchen Fällen keine Einigung unter sich, so folgt bald darauf eine Beschwerde bei der Vermieterschaft. Dies kann nun zu Streitigkeiten zwischen der Vermieterschaft und der tierhaltenden Mieterschaft führen. Wie sich die Rechtslage bei solchen Streitigkeiten darstellt, wird im Folgenden anhand der verschiedenen mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten erörtert.

Keine Bestimmungen über Haustiere im Mietvertrag

Enthalten der Mietvertrag bzw. dessen Anhang oder besondere Bestimmungen zum Mietvertrag keine Bestimmungen über Haustiere, so ist die Haustierhaltung grundsätzlich zulässig. Ausnahmen gelten hier jedoch für aussergewöhnliche Tierarten, wie beispielsweise Papageien, Giftschlangen oder auch dem Halten von Haustieren in grosser Zahl. Gibt jedoch ein Tier im Einzelfall zu Klagen Anlass, so kann die Vermieterschaft dessen Beseitigung verlangen. Mit Ausnahme von krassen Fällen, bedarf es jedoch seitens der Vermieterschaft zuerst einer Abmahnung, bevor eine definitive Beseitigung des störenden Tieres verlangt werden kann.

Der Mietvertrag oder die Hausordnung verbietet die Tierhaltung ganz oder teilweise

Auch wenn der Mietvertrag Haustiere ganz oder teilweise verbietet, sind dennoch Meerschweinchen, Hamster, Wellensittiche oder 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 Bausubstanz 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 aber denkbar, wenn der Hund konkret einen Schaden anrichtet oder die Nachbarschaft stört. Im Übrigen kann ein Verbot der Tierhaltung in Mietverträgen verbindlich vereinbart werden.

Tierhaltung nur mit Einwilligung der Vermieterschaft

Am häufigsten findet sich in Mietverträgen die Regelung, dass Haustiere nur mit Einwilligung der Vermieterschaft gehalten werden dürfen. Oft wird sogar eine schriftliche Einwilligung der Vermieterschaft 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 wieder 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.

Die Folgen von Widerhandlungen gegen das Tierhalteverbot der Vermieterschaft

Einem Mieter, 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 bzw. mittels der Haustiere, kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis sogar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende des nächsten Monats auflösen, sofern vorher schriftlich abgemahnt wurde.

Versicherung der Mieterschaft

Eine Haftpflichtversicherung ist allen Haustierhaltern zu empfehlen. In der Regel kommen die Privathaftpflichtversicherungen für Schäden auf, die normale Haustiere verursachen. Wer jedoch aussergewöhnliche Haustiere, beispielsweise Wildtiere, hält, benötigt häufig eine spezielle Versicherung. Bei Aquarien sollte sich die Mieterschaft vergewissern, dass die Haftpflichtversicherung auch für allfällige Wasserschäden aufkommt. Es empfiehlt sich aber ohnehin, in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob die erforderliche Deckung für das tierartspezifische Schadenspotential vorliegt. Aus Sicht der Vermieterschaft muss diese die Versicherungsdeckung der Mieterschaft 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 der Vermieterschaft liegen.