

Haustiere

Katze, Hund und Papagei: Haustiere in der Mietwohnung

Haustiere in der Mietwohnung können zu Konflikten mit den Nachbarn und dem Vermieter führen. Mieterinnen und Mieter müssen sich bei der Heimtierhaltung an Regelungen halten. In vielen Fällen ist die Haltung aber auch Ermessenssache.

Umstritten ist, ob ein Mietvertrag die Haltung von Tieren generell verbieten darf. Der Bundesgerichtshof Deutschlands hat im März 2013 ein Urteil gefällt, wonach ein generelles Tierhalteverbot in Mietverträgen unzulässig ist. Im Einzelfall sei immer abzuwägen, ob es einen sachlichen Grund gebe, die Tierhaltung zu verbieten. Dieses Urteil gilt natürlich nur für Deutschland. In der Schweiz hat das Bundesgericht im Jahr 1994 hingegen einmal entschieden, wenn der Mietvertrag die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig mache, könne dieser die Haltung eines Hundes nach Belieben verbieten, auch ohne sachlichen Grund. Das ist nach wie vor der Stand der Rechtsprechung in der Schweiz. Es kann natürlich sein, dass das deutsche Urteil auch in der Schweiz Signalwirkung hat und dass die Gerichte ihre Haltung in dieser Frage ändern werden.

Folgende Punkte sind im Einzelfall gegeneinander abzuwägen:

- Die Persönlichkeitsrechte der Mieterinnen und Mieter, zu welchen die Entfaltung des eigenen Lebensstils im Wohnbereich gehört.
- Der Schutz von Nachbarn und des Vermieters vor Störungen, Gefährdungen und Beschädigungen.
- Die Ansprüche der Tiere auf artgerechte Haltung

Keine Bestimmungen über Haustiere im Mietvertrag

Enthält der Mietvertrag keine Bestimmungen darüber, ist die Haustierhaltung grundsätzlich zulässig. Eine Ausnahme gilt für aussergewöhnliche Tierarten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotential wie etwa Papageien, Schlangen oder Haustiere in grosser Zahl. Gibt ein Tier im Einzelfall zu Klagen Anlass, so kann der Vermieter dessen Beseitigung verlangen. Im Normalfall hat er den Mieter aber zuerst schriftlich zu mahnen, bevor er die definitive Beseitigung des störenden Tiers verlangen kann.

Der Mietvertrag oder die Hausordnung verbietet Haustiere ganz oder teilweise

Wenn der Mietvertrag Haustiere ganz oder teilweise verbietet, sind dennoch in jedem Fall Meerschweinchen, Hamster, Wellensittiche, Kanarienvögel und andere unproblematische Kleintiere erlaubt. Jedenfalls solange sie nicht in grosser Zahl gehalten werden und zu keinen Klagen Anlass geben. Das gleiche gilt für Zierfische, sofern der Einbau des Aquariums keine Eingriffe in die Bausubstanz erfordert. Auch Katzen, die die Wohnung nicht verlassen, betrachtet man heutzutage im Allgemeinen als unproblematische Kleintiere, die in jedem Fall erlaubt sind.

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch

Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

0900 900800

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen

Eine genauere Regelung der Haustierhaltung kann sich in der Hausordnung finden. Wenn der Mietvertrag darauf verweist, handelt es sich dabei grundsätzlich um einen verbindlichen Vertragsbestandteil.

Nicht verboten kann der Vermieter den Empfang von Besuchern mit Hunden, selbst wenn diese einige Male in der Wohnung übernachten. Ausnahmen sind denkbar, wenn der Hund konkret einen Schaden anrichtet oder die Nachbarn stört.

Der Mietvertrag lässt Haustiere nur mit Einwilligung des Vermieters zu

Diese Regelung ist am häufigsten. Viele Mietverträge sehen sogar vor, dass der Vermieter schriftlich in die Haltung von Tieren einwilligen muss. Zu beachten ist in diesen Fällen:

- Meerschweinchen, Hamster, Wellensittiche und andere unproblematische Kleintiere (siehe oben) sind in jedem Fall zulässig.
- Eine einmal erteilte Einwilligung darf nicht ohne triftigen Grund widerrufen werden.

Hält ein Mieter ohne ausdrückliche Einwilligung, aber mit Wissen des Vermieters, über längere Zeit ein Haustier, kann dieser nicht plötzlich dessen Beseitigung verlangen. Die Einwilligung gilt in diesem Fall als stillschweigend erteilt.

Bezüglich Besuchern mit Hunden gelten die oben festgehaltenen Ausführungen.

Widerrufen kann der Vermieter die Einwilligung zur Haltung eines Haustiers, wenn dieses die Nachbarn stört oder die bauliche Wohnungseinrichtung beschädigt. Im Normalfall hat er zuerst eine schriftliche Mahnung auszusprechen.

Erteilt der Vermieter die Zustimmung zur Heimtierhaltung, ist die Verwendung des «Anhangs zum Mietvertrag für Wohnräume» des IEMT zu empfehlen (www.iemt.ch). Dieser berücksichtigt sowohl die Interessen von Nachbarn und Vermieter als auch diejenigen der Heimtiere an einer artgerechten Haltung.

Die Folgen von Widerhandlungen gegen das Tierhalteverbot des Vermieters

Hält sich ein Mieter nicht an vertragliche Auflagen oder ein Tierhalteverbot im Mietvertrag, riskiert er die Kündigung. Diese kann er kaum mit Erfolgsaussichten anfechten. In krassen Fällen kann der Vermieter das Mietverhältnis sogar unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das Ende des nächsten Monats auflösen. Einer derart kurzfristigen Kündigung hat allerdings eine schriftliche Mahnung voranzugehen.

Versicherungen

Eine Haftpflichtversicherung ist für alle Haustierhalter ohnehin ein Muss. Die gängigen Privathaftpflichtversicherungen kommen in der Regel für

Schäden auf, die normale Haustiere anrichten. Für aussergewöhnliche Wildtiere ist häufig eine spezielle Versicherung nötig. Wer in seiner Wohnung ein Aquarium aufstellt, sollte sich vergewissern, dass seine Haftpflichtversicherung auch für allfällige Wasserschäden aufkommt.

Behördliche Auflagen

Gewisse Wildtiere dürfen nur mit einer Bewilligung des kantonalen Veterinäramts gehalten werden. Viele exotische Tiere dürfen zudem aus Artenschutzgründen nicht in die Schweiz eingeführt und hier auch nicht gehalten werden. Nähere Auskünfte und Merkblätter sind beim Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (www.blv.admin.ch) erhältlich.

(März 2015)