

Katze, Hund und Papagei: Haustiere in der Mietwohnung

Haustiere in der Mietwohnung können zu Konflikten mit den Nachbar*innen und der Vermieterschaft führen. Mieter*innen 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 deutsche Bundesgerichtshof 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 der Vermieterschaft abhängig mache, könne diese die Haltung eines Hundes nach Belieben verbieten, auch ohne sachlichen Grund. Das Zürcher Obergericht hielt an dieser Rechtsprechung fest und entschied im Juni 2015, eine Verweigerung der Zustimmung liege im freien Ermessen der Vermieterschaft. Erfahrungsgemäss hat die Praxis des Zürcher Obergerichts grossen Einfluss auf die Rechtsprechung in der übrigen Schweiz. Das ist nach wie vor der Stand der Rechtsprechung in der Schweiz.

Folgende Punkte sind im Einzelfall gegeneinander abzuwägen:

- Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft, zu denen die Entfaltung des eigenen Lebensstils im Wohnbereich gehört.
- Schutz von Nachbar*innen und Vermieterschaft vor Störungen, Gefährdungen und Beschädigungen.
- 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 die Vermieterschaft

dessen Beseitigung verlangen. Im Normalfall hat sie die Mieterschaft aber zuerst schriftlich zu mahnen, bevor die definitive Beseitigung des störenden Tiers verlangt werden 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 im Allgemeinen als unproblematische Kleintiere, die in jedem Fall erlaubt sind.

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 die Vermieterschaft den Empfang von Besucher*innen mit Hunden, selbst wenn diese einige Male in der Wohnung übernachten. Ausnahmen sind denkbar, wenn der Hund konkret einen Schaden anrichtet oder die Nachbar*innen stört.

Der Mietvertrag lässt Haustiere nur mit Einwilligung der Vermieterschaft zu

Diese Regelung ist am häufigsten. Viele Mietverträge sehen sogar vor, dass die Vermieterschaft 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.

Halten Mieter*innen ohne ausdrückliche Einwilligung, aber mit Wissen der Vermieterschaft, über längere Zeit ein Haustier, kann nicht plötzlich dessen Beseitigung verlangt werden. Die Einwilligung gilt in diesem Fall als stillschweigend erteilt.

Bezüglich Besucher*innen mit Hunden gelten die oben festgehaltenen Ausführungen.

Widerrufen kann die Vermieterschaft die Einwilligung zur Haltung eines Haustiers, wenn dieses die Nachbar*innen stört oder die bauliche Wohnungseinrichtung beschädigt. Im Normalfall ist zuerst eine schriftliche Mahnung auszusprechen.

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

Folgen von Widerhandlungen gegen das Tierhalteverbot der Vermieterschaft

Halten sich Mieter*innen nicht an vertragliche Auflagen oder ein Tierhaltungsverbot im Mietvertrag, riskieren sie die Kündigung. Diese können sie kaum mit Erfolgsaussichten anfechten. In krassen Fällen kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis sogar unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das Ende des nächsten Monats auflösen. So einer kurzfristigen Kündigung hat allerdings eine schriftliche Mahnung voranzugehen.

Versicherungen

Eine Haftpflichtversicherung ist für alle Haustierhaltenden 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.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9–12:30 Uhr,
montags von 9–15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen