

Haustierhaltung in der Mietwohnung



Karin Koch Wick

Rechtsanwältin und Mediatorin
SAV, Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Muri

Sind sich Vermieter- und Mieterschaft einig, ob bzw. welche Tiere im Mietobjekt gehalten werden dürfen, sind emotionale Diskussionen vorprogrammiert. Da die Rechtslage aufgrund eines gewissen Ermessensspielraums seitens der Gerichte nicht immer eindeutig ist, empfiehlt es sich, das Thema bereits beim Abschluss des Mietvertrags zu erörtern und eine klare schriftliche Vereinbarung zu treffen; idealerweise unter Verwendung des vom Hauseigentümergebiet Aargau zur Verfügung gestellten Formulars «Bewilligung zur Haustierhaltung». Dort werden sämtliche wichtigen Fragen, wie z. B. die Pflicht zur Rücksichtnahme auf Nachbarn, das Vermeiden von Verunreinigungen, der Umgang mit Beschädigungen durch die Haustiere und die Pflicht zur artgerechten Haltung angesprochen. Falls keine ausdrückliche, separate Vereinbarung zur Haustierhaltung getroffen wurde, so ist der Mietvertrag zu konsultieren. In dem vom HEV Aargau herausgegebenen kantonalen Mietformular ist in Ziffer 20. festgehalten, dass eine Haustierhaltung ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft nicht zulässig ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, beim Abschluss des Vertrags unter Ziffer 7. (Zusatzvereinbarungen) konkrete Regelungen und/oder Präzisierungen der Ziffer 20. aufzunehmen. Enthält der Mietvertrag einen ausdrücklichen Verweis auf die Hausordnung, welche unter anderem auch die Haustierhaltung regelt, so gelten diese Vorschriften als Vertragsbestandteil und sind für die Mieterschaft ebenfalls bindend.

Eine fehlende Erlaubnis zur Haustierhaltung bzw. ein vertragliches Verbot, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass keinerlei Tiere gehalten werden dürften. Kanarienvögel, Meerschweinchen, Hamster und ähnliche Kleintiere gelten als unproblematisch, da sie normalerweise kaum Immissionen verursachen und auch keine erhöhte Abnutzung der Wohnung zur Folge haben. Solange diese Kleintiere artgerecht und nicht in grosser Anzahl gehalten werden, müssen sie durch die Vermieterschaft grundsätzlich geduldet werden. Die Persönlichkeitsrechte der Mieterinnen und Mieter auf Entfaltung des eigenen Lebensstils sind diesfalls höher zu gewichten. Aus demselben Grund ist es auch nicht zulässig, Besuche von Haustieren vertraglich generell zu untersagen.

Wurde keine vertragliche Regelung getroffen, ist auch das Halten von grösseren und/oder lautereren Tieren – insbesondere Hunden und Katzen – grundsätzlich erlaubt. Davon ausgenommen sind aussergewöhnliche Tierarten (wie z. B. Schlangen, Spinnen und Wildtiere wie Affen oder Grosskatzen), die über ein erhöhtes Stör- oder Gefährdungspotential verfügen oder deren Haltung einer öffentlichrechtlichen Bewilligung unterstehen.

Von der Mieterschaft jedoch in jedem Fall einzuhalten, sind die ihr obliegenden generellen Pflichten zur Rücksichtnahme und Sorgfalt gemäss Art. 257f OR; übermässige Geruchs- und Lärmimmissionen sind zu vermeiden. Daran haben sich auch Hilfspersonen (wie z. B. Tiersitter), Untermietende, Familienmitglieder und Besucher zu halten. Bei Nichtbeachtung ist die Mieterschaft schriftlich zu ermahnen. Wenn sich die Situation dann nicht verbessert, können von Seiten der Vermieterschaft die Beseitigung der Störung verlangt oder der Mietvertrag gekündigt werden (vgl. Art. 257f Abs. 3 OR). Dies gilt insbesondere dann, wenn das Haustier in Missachtung einer Bewilligungspflicht oder eines vertraglichen Verbots gehalten oder angeschafft wird.

Achtung: Wird eine an sich unerlaubte Haustierhaltung durch die Vermieterschaft während längerer Zeit un widersprochen geduldet, sieht die Rechtsprechung darin eine stillschweigende Zustimmung zur Haustierhaltung. Ein Widerruf derselben bedarf einer besonderen Begründung der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung für die Vermieterschaft (vgl. Entscheid des Bundesgerichts 4C.324/2002 vom 3. März 2003). Andernfalls wäre die ausgesprochene Kündigung gemäss Art. 271a OR anfechtbar. Weiter hat das Bundesgericht mit Entscheid 4C.226/2000 vom 6. Februar 2001 festgestellt, dass das Mietverhältnis nicht gekündigt werden darf, wenn die erlaubte Hauskatze gegen einen (an sich unerlaubten) Hund ausgetauscht wird, der nicht grösser als eine Katze ist.