
mp 3/99 S. 113 ff.

Aufsatz von Richard Püntener, Fürsprecher und Notar, Grenchen

Haustierhaltung in Mietwohnungen

Versuch einer unverkrampften Annäherung an ein vermeintliches Problem

Wer im Mietwesen beschäftigt ist, sei es in einer Beratungsstelle, bei einer Schlichtungsbehörde oder beim Gericht wird früher oder später mit Problemen konfrontiert, die mit der Tierhaltung in Mietwohnungen zusammenhängen. Kaum ein Thema ist so emotionsbeladen und scheidet die Geister dermassen, wobei die Grenzen durchaus nicht im klassischen Konfliktfeld Vermieter und Mieter verlaufen. Dies müsste nicht sein und könnte vermieden werden, wenn die Betroffenen einen unverkrampfteren und furchtfreieren Zugang zum alltäglichen "Problem" Haustierhaltung hätten.

Der Aufsatz will den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung und Literatur darlegen, die Stellung der Tiere in unserer Verfassungs- und Rechtsordnung definieren und praktische Lösungsansätze diskutieren.

Unter dem Begriff "Tierhaltung" wird im folgenden lediglich das Halten von Haustieren im üblichen Sprachgebrauch (ohne Nutztiere und Tiere in Käfigen), insbesondere Hunde und Katzen, verstanden.

1. Die Rechtsprechung und Lehrmeinung zur Haustierhaltung in Wohnungen

Das Bundesgericht hatte mit Entscheid vom 21. Februar 1994 (BG, 1. ZA, 21.2.1994, in mp 4/1995, S. 223) Gelegenheit, sich mit der Berechtigung eines Tierhalteverbots und der damit verbundenen Kündigung des Mietverhältnisses auseinanderzusetzen:

Ein Mieter schaffte einen Hund an, obwohl in seinem Mietvertrag das Halten von Hunden ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt war. Einer Aufforderung, seinen Hund innert 10 Tagen wegzugeben, kam der Mieter nicht nach. In der Folge kündigte der Vermieter das Mietverhältnis. Eine dagegen erhobene Anfechtung wurde von allen Instanzen abgewiesen, vom Bundesgericht im wesentlichen mit folgender Begründung:

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters das Halten von Tieren untersagt wird, ist weder rechts- noch sittenwidrig noch verstösst sie gegen das Verbot übermässiger Bindung. Es ist ohne Bedeutung, ob der Vermieter die Hundehaltung aus wichtigen Gründen verweigert hat oder nicht. Entscheidend ist einzig die Vertragsverletzung des Mieters, indem er entgegen den Weisungen des Vermieters einen Hund in seine Wohnung aufgenommen hat. Eine vertraglich untersagte Hundehaltung rechtfertigt sogar eine ausserordentliche Kündigung. In der Doktrin wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, das Halten von Haustieren stelle eine schwere Verletzung der vertraglichen Pflichten im Sinne von Art. 257f OR dar, sofern die Tierhaltung vertraglich verboten worden sei und nicht nur der Bewilligung des Vermieters bedürfe. Eine Kündigung gestützt auf OR Art. 257f ist keine Rachekündigung nach OR Art. 271a Abs. 1 lit. a. Zudem kann der Mieter auch nichts aus Art. 28 ZGB ableiten, da diese Norm als Deliktsnorm hier keine Rolle spielt.

Entgegen der Auffassung des Bundesgerichtes sind die Lehrmeinungen keineswegs einheitlich. SCHMID (ZK-SCHMID, N 5 zu Art. 261a OR) hält fest, dass das Halten von Haustieren nicht ohne ernstliche Gründe verweigert werden könne, wenn dies nicht verboten sei, sondern nur der Bewilligung des Vermieters bedürfe. Duldet der Vermieter trotz vertraglichen Verbotes während längerer Zeit das Halten eines Haustieres, so ist sein Verzicht auf die Durchsetzung des Verbotes anzunehmen. Auch ZIHLMANN (ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, Zürich 1990, S. 25) vertritt die Auffassung, sofern das Halten von Haustieren nicht vertraglich verboten sei, sondern nur der Bewilligung des Vermieters bedürfe, könne diese ohne triftige Gründe nicht verweigert werden. Der SVIT-Kommentar (Schweiz. Mietrecht, Kommentar, Zürich

1998, N 13 und N 59 zu Art. 257f) übernimmt ohne weitere Kommentierung die Meinung des Bundesgerichtes, lässt insbesondere die Frage unbeantwortet, wie es sich verhält, wenn die Tierhaltung nicht generell verboten ist, sondern lediglich von der Bewilligung des Vermieters abhängt. HIGI (ZK-HIGI, N 10 ff. zu Art. 257f) betont, dass zum vertragskonformen üblichen Gebrauch bei der Wohnungsmiete das Halten von Haustieren gehört. Der übliche Gebrauch finde allerdings seine Schranken in Gesetz und Vertrag. Das Halten von Haustieren kann vertraglich ausgeschlossen oder an eine Bewilligung des Vermieters geknüpft werden. Ist das Halten der Haustiere an eine Bewilligung gebunden, so darf diese ohne ernsthafte Gründe nicht verweigert werden. Duldete der Vermieter wissentlich trotz eines vertraglichen Verbotes während längerer Zeit die Haltung eines Haustieres, so ist ein Verzicht auf Durchsetzung des Verbotes anzunehmen. LACHAT/STOLL (LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, S. 317) betonen schliesslich, nicht die Missachtung des formellen Verbots der Tierhaltung oder die fehlende Bewilligung des Vermieters sei ausschlaggebend, sondern die Folgen, die sich aus der Tierhaltung ergeben.

Die überwiegende Lehrmeinung vertritt folglich die Auffassung, falls die Tierhaltung nicht generell verboten sei, sondern lediglich von der Zustimmung des Vermieters abhängen, könne diese ohne ernsthafte Gründe nicht verweigert werden. In dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall wurde die Tierhaltung von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht. Nachdem sich das Bundesgericht bei seinem Urteil auf die überwiegende Lehrmeinung abstützte, hätte es mindestens prüfen müssen, ob im vorliegenden Falle ernsthafte Gründe für das Verbot der Hundehaltung vorlagen. Dies erfolgte nicht und es wurde lediglich lapidar festgestellt, die unbewilligte Tierhaltung verstosse gegen Art. 257f OR.

Weder in der Rechtsprechung noch in der Literatur wurde den Fragen nachgegangen, welche Stellung das Tier in unserer Rechtsordnung hat, ob Tierhaltung ein Grundrecht ist, ob das Verbot der Tierhaltung gegen das Gleichheitsgebot verstösst und ob ein Tierhalteverbot eine Verletzung des Kerngehalts des Besitzrechtes, mithin von OR Art. 256 Abs. 2 ist.

2. Die Stellung des Tieres in unserer Rechtsordnung

In unserer geltenden Rechtsordnung sind Tiere dem Sachenrecht (ZGB Art. 641 ff.) zugeordnet. Für den Begriff der Sache im Sinne des Deutschen, aber auch des Schweizerischen Rechts sind der Gegenbegriff der Person und der ihr zustehenden Herrschaft über eine Sache konstitutiv, die Herrschaft kann in Gestalt des Besitzes oder des Eigentums an der Sache ausgeübt werden (H. HOLZHEY: Das Tier ist keine Sache, in: Recht und Tierschutz, herausgegeben von ANTOINE F. GÖTSCHEL, Bern/Stuttgart 1993, S. 203, zit: GOETSCHEL). Es ist heute unbestritten, dass das Tier keine Sache in der streng sachenrechtlichen Begrifflichkeit ist, sondern im Spannungsfeld von Sache und Person definiert werden muss. So gelten einerseits zum Schutz des Tieres verfassungsrechtliche Tierschutzbestimmungen (Art. 25^{bis} BV, ab 1.1.2000 Art. 80 BV), andererseits untersteht der Handel mit Tieren der Handels- und Gewerbefreiheit (Art. 31 BV, ab 1.1.2000 Art. 27 BV) und die Forschung an Tieren der Forschungsfreiheit (ab 1.1.2000 Art. 20 BV.)

Dass Tiere keine Sache in der herkömmlichen sachenrechtlichen Begrifflichkeit sind, zeigt sich auch darin, dass das Tierschutzgesetz die (höheren) Tiere als empfindungsfähig anerkennt und sie damit von unbelebten Sachen abhebt. Das Tierschutzgesetz (SR 455.1) umschreibt dies in den Art. 1 und 2 wie folgt:

"Art. 1: Zweck und Geltungsbereich

Dieses Gesetz ordnet das Verhalten gegenüber dem Tier; es dient dessen Schutz und Wohlbefinden.

Art. 2: Grundsätze

1. Tiere sind so zu behandeln, dass ihren Bedürfnissen in bestmöglicher Weise Rechnung getragen wird.
2. Wer mit Tieren umgeht, hat, soweit es der Verwendungszweck zulässt, für deren Wohlbefinden zu sorgen.
3. Niemand darf ungerechtfertigt einem Tier Schmerzen, Leiden oder Schäden zufügen oder es in Angst versetzen."

Die Erkenntnis, dass Tiere keine Sache sind, hat sich in der Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und Österreichs bereits niedergeschlagen. So regelt in Deutschland § 90a BGB folgendes:

"Tiere sind keine Sachen. Sie werden durch besondere Gesetze geschützt. Auf sie sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist."

Die entsprechenden Vorschriften des österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches lautet wie folgt:

§ 285 Bst. a ABGB:

"Tiere sind keine Sachen; sie werden durch besondere Gesetze geschützt. Die für Sachen geltenden Vorschriften sind auf Tiere nur insoweit anzuwenden, als keine abweichenden Regelungen bestehen."

Nach allgemeinem gesellschaftlichem Konsens sind Tiere keine Sachen. Sie besitzen eine eigene Würde und bedürfen eines besonderen Schutzes. Um dies umzusetzen schlägt der Bundesrat vor, in einem Grundsatzartikel im ZGB eine spezielle Rechtskategorie für Tiere zu schaffen, die der Würde der Kreatur Rechnung trägt und das Tier vom Dasein als Sache befreit und seine Stellung im Zivilrecht verbessern soll.

3. Tierhaltung – ein Grundrecht?

Im erwähnten Bundesgerichtsurteil wurde mit keinem Satz der Frage nachgegangen, ob Tierhaltung ein Grundrecht ist.

Die persönliche Freiheit wird vom Bundesgericht als ungeschriebenes Grundrecht der Verfassung anerkannt. Die revidierte Verfassung garantiert die persönliche Freiheit in Art. 10 Abs. 2: "Jeder Mensch hat das Recht auf persönliche Freiheit, insbesondere auf körperliche und geistige Unversehrtheit und auf Bewegungsfreiheit". Auch elementare Erscheinungen der Persönlichkeitsentfaltung fallen in diesen Schutzbereich. Allerdings hat es das Bundesgericht bisher abgelehnt, das Halten von Heimtieren als Ausdruck der persönlichen Freiheit anzuerkennen.

Zu Recht kritisiert GÖTSCHEL dies, indem er ausführt, dass in einer Zeit zunehmender Verstädterung und einer immer öder werdenden Umwelt der Beziehung zwischen Mensch und Heimtier eine wichtige Bedeutung zukomme (ANTOINE F. GÖTSCHEL, Tierschutz und Grundrechte, Bern 1989, S. 58). Die persönliche Freiheit beruhe auf verschiedenen tragenden Prinzipien unserer Gesellschaft. Regelmässig würden philosophische und ethische Aspekte, aber auch religiöse und soziale Elemente herangezogen. Auch die Beziehung des Menschen zum Tier beruhe über weite Teile auf religiösen, ethischen und psychologischen Grundlagen. Deshalb sei das Halten von Heimtieren als Ausdruck der persönlichen Freiheit zu werten und zu schützen (GÖTSCHEL, a.a.O., S. 56).

Mit GÖTSCHEL ist zu fordern, dass die Tierhaltung zum Schutzbereich der persönlichen Freiheit gehört. Dies entspricht eigentlich auch der Definition des Bundesgerichtes, wonach in den Schutzbereich der persönlichen Freiheit alle Freiheiten fallen, die elementare Erscheinungen der Persönlichkeitsentfaltung des Menschen darstellen und für die Persönlichkeitsentfaltung wesentlich sind und jedem Menschen zustehen sollten (BGE 102 Ia 347).

4. Tierhalteverbot – Verletzung des Gleichheitsgebotes von Art. BV 4 ?

Ob ein Tierhalteverbot eine Verletzung des Gleichheitsgebotes, BV Art. 4, bedeutet, hat das Bundesgericht ebenfalls nicht geprüft. Faktisch bedeutet das Tierhalteverbot, dass einer Gruppe von Menschen (Mieterinnen) ohne weitere Begründung die Tierhaltung verboten werden kann, wohingegen die andere Gruppe (Eigentümer) unbehelligt Tiere halten darf. Nachdem Tierhaltung, wie dargestellt, ein gesellschaftlich anerkanntes Grundrecht ist, stellt sich die Frage nach der Gleichbehandlung.

Das Bundesverfassungsgericht der Bundesrepublik Deutschland hat sich mit dieser Frage beschäftigt und kommt zu folgendem Schluss (BVerfG, ZMR, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, 1993, S. 405): Wenn im Wohnungseigentumsrecht die Haltung von Haustieren zum ordnungsgemässen Wohngebrauch gehört und nicht

verboten werden kann, muss dies auch für die mietrechtliche Parallelwertung gelten. Der ordnungsgemässe Wohngebrauch im Wohnungseigentumsrecht korrespondiert insoweit mit dem vertragsgemässen Mietgebrauch im Mietrecht. Ebenso, wie im Wohnungseigentumsrecht die Tierhaltung grundsätzlich zulässig ist und ihre Grenzen lediglich im Rücksichtnahmegebot findet, ist sie auf mietrechtlicher Ebene ebenso zulässig und höchstens dann vertragswidrig, wenn von den Tieren konkrete Störungen ausgehen.

Der Schlussfolgerung des Deutschen Bundesverfassungsgerichtes ist zuzustimmen, wonach es rechtsungleich ist, im Rahmen des vertragsgemässen Gebrauches, wobei Tierhaltung zu diesem gehört, Eigentümer und Mieterinnen und Mieter unterschiedlich zu behandeln. Das Tierhalteverbot verletzt deshalb den Gleichheitsgedanken von Art. 4 BV.

5. Die Mensch-Tier-Beziehung in kultureller und gesellschaftlicher Sicht

Eine menschliche Gesellschaft ohne Tiere ist unvorstellbar. Seitdem die Menschheit besteht, stand sie immer in enger Beziehung zum Tier. Im Verlaufe der zivilisatorischen Entwicklung wandelte sich auch die Mensch-Tier-Beziehung. Auf der einen Seite wird das Tier ausgenützt, gebraucht und gequält, andererseits hat es einen hohen affektiven Stellenwert erhalten. Das Tier wurde domestiziert, zum Haus (domus) gehörig betrachtet, folgerichtig spricht man von Haustieren und anerkennt damit auch die enge räumliche Bindung an das Haus, das von Menschen gebaute "Nest".

Der Verhaltensforscher und Zoologe D. MORRIS hat das Halten von Heimtieren als eine Form von Pseudo-Elternschaft bezeichnet. In einer immer öder werdenden Welt aus Beton und Stahl, voller Unpersönlichkeit und Alltagsstress, komme der Beziehung, die das Zusammenleben mit einem Tier bietet, für die Menschen womöglich eine unschätzbare Bedeutung zu (D. MORRIS, *Der Mensch, mit dem wir leben*, München/Zürich, 1982, S. 266). Dieser Gedanke wird auch in der Botschaft zum Tierschutzartikel aufgenommen, indem sie ausführt, Verstädterung und fortschreitende Technisierung aller Lebensbereiche hätten die Beziehung des Menschen zum Tier wesentlich beeinflusst. Viele Menschen von heute haben den direkten Kontakt mit Tieren verloren. Andererseits ist in jüngster Zeit gerade in technisch hochentwickelten Ländern ein grösseres Interesse am Tier festzustellen, und das Halten verschiedenster Kleintiere und damit auch der Handel mit solchen Tieren nimmt ständig zu (Botschaft Tierschutzartikel, BBl 1972 II 1479). Nach einer Erhebung aus dem Jahre 1984 leben in der Schweiz rund 840'000 Katzen und 440'000 Hunde (Tages-Anzeiger Magazin, 14.3.1987, S. 50).

Die wohlthuende, teils gar therapeutische Wirkung von Beziehungen zu Heimtieren wird wissenschaftlich immer mehr erhärtet. Die bisher vorliegenden Untersuchungen an Haltern namentlich von Katzen zeigen durchaus positive Effekte. Der Ethnologe DR. D.C. TURNER hält fest, die wichtigste Veränderung sei nicht die verminderte Einsamkeit oder der niedrigere Blutdruck, sondern die erhöhte Lebensqualität der Katzenbesitzer. Ein Haus mit einer Katze sei kein leeres Haus. Der Lebensgefährte Katze bringe Freude und Leben ins Haus und helfe den Menschen, sie von ihren Gebrechen, Sorgen und Problemen abzulenken (BEILEEN B. KARSCH/DENIS C. TURNER, *Die Mensch-Katze-Beziehung*, Rüschlikon/Stuttgart/Wien, 1988, S. 211). Ähnliches gilt für die Hundehaltung. Zudem ist erwiesen, dass Tiere sowohl bei ganz jungen wie älteren Menschen einen hohen Stellenwert einnehmen. Oftmals ist das Tier einzige "Bezugsperson" für vereinsamte Menschen. Mit dem Tier zusammen wird ein gemeinsamer Lebensabschnitt begangen, mithin gehört es zum sozialen Umfeld. Zudem fördert das Tier auch den gesellschaftlichen Kontakt, indem über das Tier soziale Bindungen entstehen. Die oben erwähnten Zahlen belegen zudem, dass das Halten von Haustieren keine Seltenheit ist und einem allgemeinen menschlichen Bedürfnis entspricht.

6. Das Tierhalteverbot: Eine Verletzung des Kerngehalts des Besitzrechtes?

Mit dem Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, eine Sache den Mietenden zum Gebrauch zur Verfügung zu stellen (OR Art. 253). Der Vermieter (Eigentümer) verliert

für die Dauer der Vermietung als selbständiger Besitzer die Verfügungsmacht über die Mietsache und tritt diese den Mietenden als Besitzer ab. Die unselbständige Besitzerin (Mieterin) verfügt über die Sachherrschaft, indem sie diese direkt ausübt. Die Mieterin hat demzufolge effektive, ausschliessliche und tatsächliche Sachherrschaft über das Mietobjekt. Die Mieterinnen und Mieter sind berechtigt, die Sache zu gebrauchen. Der Gebrauch ergibt sich aus dem Verwendungszweck. Unter dem Gebrauchsrecht ist die Befugnis zu verstehen, über die bestimmten Räume ungestört zu herrschen und darin den eigenen Willen frei zu betätigen (BGE 112 IV 33). Unmittelbarer Ausdruck des Gebrauchsrechtes ist u.a. das Recht auf individuelle Gestaltung der Wohnung, Mitbenützung der Wohnung für Familienangehörige und Gäste, Untermiete, individuelle Gestaltung des engeren Umfelds der Wohnung und m.E. auch Tierhaltung. Bei der Ausübung des Gebrauchsrechtes ist immer zu berücksichtigen, dass die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht bloss der Deckung eines elementaren Bedürfnisses dient, sondern dass die Räume Mittelpunkt familiärer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Beziehungen bilden.

Art. 253 i.V. mit Art. 256 Abs. 2 OR sind zwingendes Mietrecht (RONCORONI, Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht, mp 2/1990, S. 76 ff.). Indem der Gebrauch der Mietsache, mithin der Gebrauchszweck und die Gebrauchsmodalitäten zwingender Rechtsnatur sind, hat der Gesetzgeber den Kerngehalt des Nutzungsrechtes als unantastbar erklärt. Er betont dies ausdrücklich in Art. 256 Abs. 2, wonach abweichende Vereinbarungen zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter nichtig sind, wenn sie enthalten sind in vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen und Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume. Von der gesetzlichen Ordnung abweichende Vereinbarungen fallen unter diese Bestimmung, wenn sie zum Nachteil der Mieterinnen ausfallen, wenn sich mit andern Worten das Gleichgewicht der vertraglichen Leistungen der Parteien zu Gunsten des Vermieters verschiebt (HIGI, N 67 zu Art. 256).

Es ist folglich zu prüfen, ob ein Tierhalteverbot gegen die zwingende Bestimmung von Art. 256 Abs. 2 verstösst. Wie im Eigentumsrecht gibt es auch im Besitzrecht einen Kerngehalt, der nicht verletzt werden darf. Wenn, wie im Wohneigentumsrecht die Haltung von Haustieren zum ordnungsgemässen Wohngebrauch gehört, muss dies auch für die mietrechtliche Parallelwertung gelten. Tierhaltung ist in nichtländlichen Gegenden in der Regel nur in Wohnräumen überhaupt möglich. Damit gehört die Haustierhaltung zum normalen Gebrauch der Wohnung und darf generell nicht verboten werden. Die Tierhaltung nähert sich damit, wie bereits SCHMID feststellte (N 5 zu a OR Art. 261) dem Besuchsrecht und der dauernden Aufnahme eines Lebenspartners. Schliesslich ergeben sich Parallelen ebenfalls zum Untermietrecht.

7. Sorgfaltspflichtsverletzung als virtuelle Sanktionsnorm

Sowohl der erwähnte Bundesgerichtsentscheid wie die Literatur subsumieren das Tierhalteverbot unter OR Art. 257f. Dieser Artikel stellt in den Absätzen eins und zwei eine Verhaltensnorm, in den Absätzen drei und vier eine Sanktionsnorm auf. Es versteht sich von selbst, dass auch bei Haustierhaltung die Sache sorgfältig zu gebrauchen und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist.

Die Problematik der Rechtsprechung und Lehre besteht darin, dass angenommen wird, Tierhaltung an sich sei eine Sorgfaltspflichtsverletzung, ohne zu prüfen, ob im Einzelfall die Verhaltensnormen nach Absatz eins und zwei tatsächlich verletzt wurden. Diese Verhaltensnormen haben keinen prohibitiven Charakter, es sei denn, man könne schon bei Unterzeichnung des Mietvertrages mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Verletzung von Absatz drei resp. vier voraussehen. Zudem ist nicht jede Vertragsverletzung eine Sorgfaltspflichtverletzung nach OR Art. 257f. Erforderlich ist die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für Hausbewohner und Vermieter.

Mit LACHAT/STOLL ist deshalb zu fordern, dass nicht die Missachtung des formellen Verbots der Tierhaltung oder die fehlende Bewilligung des Vermieters ausschlaggebend ist, sondern die Folgen, die sich aus der Tierhaltung ergeben (LACHAT/STOLL, S. 317). Zeigen sich tatsächlich negative Folgen, so sind die Sanktionsmöglichkeiten der Absätze drei und vier nach wie vor gegeben und ausreichend. Die bloss mögliche Störung der Mietsache darf nicht sanktioniert werden, es genügt, wenn bei einer nachgewiesenen Störung eingegriffen wird. Demgemäss gibt es keine "virtuelle" Sorgfaltspflichtsverletzung.

8. Vorläufige Zusammenfassung

Ein generelles Haustierhalteverbot ist abzulehnen,

- weil Haustierhaltung eine elementare Erscheinung der grundrechtlich geschützten Persönlichkeitsentfaltung ist,
- weil ein Haustierhalteverbot gegen das Gleichheitsgebot von Art. 4 BV verstösst, da es nur vom sachenrechtlichen Status abhängig gemacht wird,
- weil ein Tierhalteverbot den Kerngehalt des Besitzesrechtes verletzt, mithin den Gebrauch der Mietsache unzulässig einschränkt,
- weil Tierhaltung an sich noch keine Sorgfaltspflichtsverletzung im mietrechtlichen Sinne darstellt.

9. Wie kann die Tierhaltung konfliktfrei geregelt werden?

Es existieren verschiedene Vorschläge auf Gesetzes- und Vertragsstufe, um eine für alle Beteiligten befriedigende Lösung zu erreichen.

Die Vereinigung "Tierschutz ist Rechtspflicht (VTR)" unterbreitet einen Gesetzesvorschlag über die Mensch-Tier-Beziehung. So soll in OR Art. 257f Abs. 5 folgende Bestimmung eingefügt werden:

"Das Halten von Heimtieren in Wohnräumen darf nur aus wichtigen Gründen untersagt werden. Als solche gelten namentlich unzumutbare Belästigungen sowie die offensichtlich nicht tiergerechte Haltung".

Mit dieser Bestimmung sollen nur nachweisbare unzumutbare Belästigungen und die offensichtlich nicht tiergerechte Haltung Verweigerungsgründe bilden (A.F. GÖTSCHEL: Kurzkomentar zum Gesetzesentwurf über die Mensch-Tier-Beziehung, a.a.O., S. 234). In Anlehnung an die Untermiete (OR Art. 262) könnte auch gefordert werden, dass Tierhaltung untersagt werden kann, wenn dem Vermieter daraus wesentliche Nachteile entstehen. Damit ist sichergestellt, dass die Einwilligung die Norm ist, das Verbot die Ausnahme bleibt.

Das "Konrad Lorenz Kuratorium zur Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (IEMT)" hat eine Vereinbarung über die Heimtierhaltung ausgearbeitet (vgl. Anhang). Diese Vereinbarung versucht, ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen den Interessen der Mietenden und Mitbewohner und der tiergerechten Haltung zu finden. Dabei ist die tiergerechte Haltung Grundvoraussetzung für die Tierhaltung in Mietwohnungen. Dies ist im Interesse der Menschen und der Tiere, entstehen doch erfahrungsgemäss Konflikte gerade bei nicht tiergerechter Haltung. Bei einem Verstoß gegen die Vereinbarung sind die mietrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten (Art. 257f Abs. 3 OR) ausreichend. Erfreulicherweise wird diese Vereinbarung bereits vom Hauseigentümerverband Zürich mitgetragen.

Es ist zu hoffen, dass sich bei gelassener Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung gesellschaftlicher und rechtlicher Gegebenheiten die Haustierhaltung in Mietwohnungen "normalisieren" wird und Mensch und Tier denjenigen Platz einnehmen können, der ihnen jeweils zusteht.

Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume – Vereinbarung über die Heimtierhaltung

Im Interesse einer verantwortungsvollen Heimtierhaltung
Herausgegeben vom IEMT – Konrad Lorenz Kuratorium, Dufourstr. 179, 8008 Zürich

Ref.-Nr.
Mietobjekt
Ort
Stockwerk
Vermieter
vertreten durch
Mieter 1
Mieter 2

Heimtiere können einen grossen Beitrag zum Wohlbefinden des Menschen leisten und erfüllen so auch eine wichtige Aufgabe in der Gesellschaft. Heimtiere sind unter Bedingungen zu halten, die ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden fördern. In Ergänzung zum bestehenden Mietvertrag für Wohnräume wird dem Mieter ausdrücklich das Recht zur Haltung der nachstehend bezeichneten Heimtierart eingeräumt.

Heimtierart:
Anzahl:
Bei Hunden:
– Rasse:
– ungefähre Schulterhöhe, wenn ausgewachsen:
Diese Vereinbarung gilt ab:

Die Vereinbarung wird ausschliesslich für die vorgängig erwähnte Heimtierart getroffen. Ein generelles Recht zur Haltung von Heimtieren im Mietobjekt entsteht dadurch nicht. Jede Änderung im Heimtierbestand, welche länger als vier Monate dauert, bedarf einer neuen Vereinbarung.

1. Geltungsbereich

Einer ausdrücklichen Halteerlaubnis des Vermieters bedürfen namentlich Hunde, Katzen, Papagelen und solche Wildtiere, deren Halten nach Tierschutz- oder Jagdgesetz bewilligungspflichtig ist. Im Zweifelsfalle ist der Mieter verpflichtet, beim Vermieter um eine Erlaubnis nachzusuchen.

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Streifenhörnchen, Hausmäuse, Hausratten, Chinchillas, Hauskaninchen, Griechische Landschildkröten, Kanarienvogel, Wellensittiche und Zierfische dürfen ohne Zustimmung des Vermieters in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter heimtiertgerecht gehalten werden.

An die Vereinbarung über die Heimtierhaltung werden verbindlich folgende Bedingungen und Auflagen geknüpft:

2. Heimtiertgerechte Haltung

Der Mieter hat stets bestrebt zu sein, den Heimtierbedürfnissen in räumlicher, pflegerischer und sozialer Hinsicht gerecht zu werden und die Heimtierhaltung in allen Belangen möglichst tiertgerecht zu gestalten. Es ist seine Pflicht, mit seinem Heimtier respektvoll und bewahrend umzugehen. Er ist sich seiner Verantwortung für das Wohlbefinden des Heimtiers voll bewusst.

3. Hausruhe

Der Mieter verpflichtet sich, dafür besorgt zu sein, dass die Hausruhe durch sein Heimtier nach vernünftigem Ermessen nicht übermässig gestört wird.

4. Wohnhygiene

Der Mieter verpflichtet sich im Zusammenhang mit der Heimtierhaltung, der Wohnhygiene besondere Beachtung zu schenken. Falls das Heimtier das Mietobjekt oder die

allgemeinen Räume wie Treppenhaus, Lift, Waschküche, Keller oder Tiefgarage usw. verunreinigt, beteiligt sich der Mieter direkt oder indirekt an der Reinigung. Belästigungen der Mitmieter durch übermässige Tierlaute, unzumutbaren Geruch, umherliegende Tierhaare oder -federn usw. sind zu vermeiden.

5. Verunreinigungen in der Umgebung

Entstandene Verunreinigungen hat der Mieter generell jeweils unaufgefordert zu beseitigen.

Hunde müssen zur Versäuberung an die dafür vorgesehenen Plätze geführt werden. Ist kein solcher Platz in der Überbauung des Mietobjektes vorhanden, so sind die öffentlichen Hundeversäuberungsorte aufzusuchen. Versäubert sich der Hund des Mieters auf dem das Gebäude umgebenden Grundstück, so hat der Hundehalter den Kot jeweils unverzüglich zu beseitigen.

Beobachtet der Mieter, dass seine Katze auf dem das Gebäude umgebenden Grundstück unverscharrten Kot hinterlässt, beteiligt er sich an dessen Beseitigung. Ferner beteiligt er sich direkt oder indirekt an der laufenden Beseitigung des von seiner Katze hinterlassenen Kotes auf dem Kinderspielplatz.

6. Beaufsichtigung

Der Hundehalter verpflichtet sich, seinen Hund innerhalb der Gesamtüberbauung und der dazugehörenden Grundstücke stets zu beaufsichtigen. In den allgemeinen Räumen des Mietobjektes wie Treppenhaus, Lift, Waschküche, Keller, Tiefgarage usw. hat er ihn ausnahmslos an der Leine zu führen. Der Vermieter regelt den allfälligen Zutritt von Hunden zum Kinderspielplatz generell.

Katzen dürfen frei laufen gelassen werden. Männliche und weibliche Katzen müssen kastriert sein, sofern sie nicht zu Zuchtzwecken gehalten werden. Erlaubt sind einbruchssichere Katzenleitern und Katzentürchen, wenn sie an das Mietobjekt ästhetisch und funktionell angepasst sind. Die Einrichtungs- und allfälligen Beseitigungskosten gehen zu Lasten des Mieters. Die Parteien haben sich über die Ausgestaltung von Katzenleitern und -türchen vorgängig zu einigen.

7. Rücksichtnahme und Sicherheit der Mitmieter

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Haltung des Heimtiers auf die Mitmieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Er ist dafür besorgt, dass seine Heimtierhaltung deren Sicherheit nicht gefährdet.

8. Haftung

Der Mieter haftet für alle durch die Heimtierhaltung am Mietobjekt, am und im Gebäude und dessen Umgebung verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (z. B. an Spannteppichen, Tapeten, Türen usw.). Dem Mieter wird empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass sie derartige Schäden abdeckt. Fehlt diese Zusicherung, so kann der Vermieter das Mietzinsdepot ausschöpfen.

9. Unrechtsfolgen

Bei berechtigten Beschwerden der Mitmieter sowie bei schweren oder wiederholten Verstössen gegen die Ziffern 2 bis 6 dieser Vereinbarung kann der Vermieter schriftlich verlangen, dass die lästigen Auswirkungen der Heimtierhaltung innert Wochenfrist beseitigt werden. Leistet der Mieter auch einer zweiten schriftlichen Mahnung keine Folge, so kann der Vermieter auf vertragsgemässe Benützung, Unterlassung des Missbrauches und Schadenersatz klagen.

Aus wichtigen Gründen kann der Vermieter unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten durch eingeschriebenen Brief dem Mieter die Genehmigung zur Heimtierhaltung entziehen, und der Mieter hat innert dieser Frist sein Heimtier an einen neuen, geeigneten Platz ausserhalb des Mietobjektes zu bringen.

Der Vermieter kann überdies, wenn die übrigen Bedingungen erfüllt sind, im Sinne von Art. 257 f. und 266 g. OR ausserordentlich kündigen. Vorbehalten bleibt die ordentliche Kündigung nach Art. 266 und 266 a. OR.

10. Schlussbestimmungen

Wenn sich ein Mieter bereit erklärt, die obigen Bedingungen und Auflagen dieses Anhangs einzuhalten, so ist der Vermieter gehalten, ihm die Erlaubnis zur Haltung des Tieres auch zu erteilen.

Dieser Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume wurde zweifach ausgefertigt. Er gilt als integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Jede Änderung oder Ergänzung der darin getroffenen Vereinbarungen bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und mit den darin getroffenen Bedingungen einverstanden sind. Die Vereinbarung über die Heimtierhaltung gilt erst, nachdem dieser Anhang von beiden Vertragsparteien unterzeichnet worden ist.

Ort/Datum

Der Vermieter

Der/die Mieter

(Einfachheitshalber wird in diesem Anhang auf die weibliche Form «Mieterin» bzw. «Vermieterin» verzichtet und an deren Stelle der Oberbegriff «Mieter» bzw. «Vermieter» verwendet. Wenn von «einem» Heimtier geschrieben wird, können auch mehrere Heimtiere gemeint sein.)