

FORRER LENHERR BÖGLI & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

**Thurgauer Zeitung vom 09.11.2012
Haustiere in der Mietwohnung?**

Immer wieder führt das Halten von Haustieren in Mietwohnungen zu Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern. Im schweizerischen Mietrecht finden sich keine spezifischen Bestimmungen über die Haustierhaltung. Ihre Zulässigkeit hängt daher in erster Linie vom konkreten Mietvertrag ab.

Erlaubt der Mietvertrag die Tierhaltung explizit oder enthält er keine Bestimmungen darüber, so ist das Halten von Haustieren in einer den Verhältnissen angemessenen Form grundsätzlich zulässig. Ausnahmen gelten für aussergewöhnliche Tierarten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial wie etwa Papageien oder Giftschlangen sowie für das Halten von Haustieren in grösserer Zahl. Gibt ein Tier jedoch im Einzelfall zu berechtigten Beschwerden Anlass, so kann der Vermieter dessen Beseitigung verlangen. Im Normalfall hat er den Mieter zuerst schriftlich zu mahnen, bevor er die definitive Beseitigung des störenden Tiers verlangen kann.

Der Mietvertrag – oder die Hausordnung, sofern im Mietvertrag ausdrücklich darauf verwiesen wird – kann das Halten von Haustieren zuweilen generell verbieten. Die Zulässigkeit eines solchen pauschalen Tierhaltungsverbots ist vor allem bei unproblematischen Kleintieren wie Zierfischen, Stubenvögeln, Hamstern oder Meerschweinchen fraglich. Das Halten solcher Tiere wird regelmässig dem normalen Gebrauch der Mietwohnung zugerechnet, weshalb es grundsätzlich ohne besondere Zustimmung des Vermieters erlaubt sein muss. Dies gilt jedenfalls soweit, als die Kleintiere zu keinen gerechtfertigten Beanstandungen Anlass geben und sich ihre Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Im Gegensatz hierzu wird indes ein vertragliches Verbot, in der Mietwohnung Hunde oder Katzen zu halten, rechtlich als zulässig erachtet.

Häufig ist die Regelung im Mietvertrag, dass Haustiere nur mit ausdrücklichem Einverständnis des Vermieters erlaubt sind. Dieses Einverständnis darf ohne ernsthafte Gründe vom Vermieter nicht verweigert werden. Ernsthafte Gründe sind etwa dann gegeben, wenn vom Tier eine Gefahr oder eine Beeinträchtigung der Mietsache (Lärm, Beschädigung, Verschmutzung) zu erwarten ist. Es empfiehlt sich aus Beweisgründen stets, die entsprechende Einwilligung schriftlich festzuhalten. Die Einwilligung gilt sodann nur für das jeweilige Tier. Willigt der Vermieter in die Haltung eines Hundes ein, so ist es dem Mieter damit nicht erlaubt, eine Katze zu halten, ebenso wenig darf er gestützt darauf eine Mehrzahl von Hunden halten.

Ein Verstoß gegen ein berechtigtes Tierhaltungsverbot kann eine Kündigung zur Folge haben, welche nicht als missbräuchlich angefochten werden kann. Es ist daher zu empfehlen, die entsprechenden Bestimmungen im Mietvertrag und in der Hausordnung genau zu lesen.

Dean Kradolfer, Dr. iur. HSG, Rechtsanwalt, Mediator SAV
Forrer Lenherr Bögli & Partner Rechtsanwälte, Weinfelden