

# Haustiere im Mietrecht

Nachfolgend wird ein Überblick über die mietrechtliche Situation bei der Haltung von Haustieren gegeben. Sind Haustiere in Mietwohnungen generell erlaubt? Gibt es Einschränkungen und wie setzt man diese als Vermieter durch?

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL\* •

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN.** Zunächst ist festzuhalten, dass das im Obligationenrecht geregelte Mietrecht (Art. 253-274g OR) das Halten von Haustieren nicht ausdrücklich regelt, und es vor allem keine gesetzliche Bestimmung gibt, welche vorgibt, ob die Haustierhaltung insbesondere in Mietwohnungen oder Geschäftsräumen erlaubt ist. Gestützt darauf ist davon auszugehen, dass die Haustierhaltung von Gesetzes wegen und vorbehaltlich eines vertraglichen Verbots der Haustierhaltung grundsätzlich zulässig ist. Allerdings kommen auch hier die allgemeinen gesetzlich geregelten Mieterpflichten zur Anwendung, wonach der Mieter das Mietobjekt sorgfältig zu gebrauchen und Rücksicht auf die anderen Hausbewohner und Nachbarn zu nehmen hat (Art. 257a Abs. 1 und Abs. 2 OR i.V.m. Art. 641a Abs. 2 ZGB). Dabei findet die mietrechtliche Pflicht zur Rücksichtnahme über den Wortlaut von Art. 253a OR hinaus auch Anwendung auf Ferienwohnungen oder auf blosse Grundstücksflächen, z.B. Campingplätze.<sup>1</sup>

Inhaltlich können die genannten gesetzlichen Bestimmungen durch den abgeschlossenen Mietvertrag individuell oder durch die Hausordnung oder ein Reglement für alle Bewohner einer Liegenschaft gesamthaft näher geregelt werden.

**EINZELNE VERTRAGSBESTIMMUNGEN UND DEREN AUSLEGUNG.** Obwohl der normale Gebrauch einer Wohnung grundsätzlich auch das Halten von Haustieren erlaubt, kann auf vertraglicher Basis die Haustierhaltung grundsätzlich verboten, an eine Bewilligung des Vermieters geknüpft oder mit Auflagen versehen werden. Zudem kann der Vermieter das Halten von Haustieren «auf Zusehen hin» erlauben; dabei darf ein Entzug einer solchen erteilten Erlaubnis jedoch nicht willkürlich und nur aus triftigen Gründen erfolgen.<sup>2</sup> Vor diesem Hintergrund sind die vertraglichen Möglichkeiten des Vermieters dennoch vielfältig, die Haustierhaltung mit Blick auf die konkrete Liegenschaft in einem vernünftigen Mass zu halten. Beim Abfassen der entsprechenden Vertragsklauseln ist zu beachten, dass die Gerichte unklare oder missverständliche Formulierungen in Verträgen zuungunsten des Verfassers (meist dem Vermieter) auslegen und

dass Vertragsklauseln nach den allgemeinen Auslegungsregeln sowie nach Treu und Glauben rechtlich gewürdigt werden.

Wenn beispielsweise der Vermieter das Halten einer Katze bewilligt hat, darf der entsprechende Mieter weder mehrere Katzen noch darf er einen Hund halten. Fraglich ist, ob der Mieter nach dem Ableben seines vom Vermieter bewilligten Zwergpudels neu und ohne weitere Bewilligung des Vermieters ein andersartiges Haustier, z. B. eine Dogge in seinen Haushalt aufnehmen darf. Denn der Gebrauch resp. die Abnutzung und der Eingriff in die Substanz der Mietwohnung ist bei einem bewilligten kleinen Hund argumentativ weniger einschneidend als bei einem grossen Hund. Das gleiche Argument lässt sich bei einem kurz- resp. langhaarigen (vierbeinigen) Mitbewohner vorbringen.

Demgegenüber darf ein Mieter bei einer ausdrücklichen vertraglichen Bestimmung, welche die Tierhaltung generell erlaubt, davon ausgehen, dass er grundsätzlich jede Art von Haustieren in der Wohnung halten darf. Allerdings müssen auch bei einer vertraglich zugesicherten Zulässigkeit der Tierhaltung das entsprechende Tier resp. deren Anzahl insbesondere im Verhältnis zur Grösse des Mietobjekts verhältnismässig sein und dürfen das von Mitbewohnern und Nachbarn zu tolerierende Mass an Störungen durch Lärm, Gerüche und Verunreinigungen nicht überschreiten. Zudem gelten nach der Rechtslehre Ausnahmen für aussergewöhnliche Tierarten mit hohem Stör- und Gefährdungspotential, wie Papagei-

**» » Haustierhaltung trotz mietvertraglichem Haustierhaltungsverbot stellt eine schwere Pflichtverletzung des Mieters dar, welche den Vermieter zur Kündigung berechtigt.»**

en, Affen oder Giftschlangen.<sup>3</sup> Zudem kann der Vermieter bei berechtigten Reklamationen nach vorgängiger schriftlicher Abmahnung die Beseitigung des für Dritte untragbaren Haustieres verlangen.<sup>4</sup> Im



Haustiere können polarisieren: Kater oder Katastrophe? Bild: istockphoto

Weiteren sollte es einem Mieter und Untervermieter nicht erlaubt sein, seinem Untermieter eine grosszügigere Regelung bei der Haustierhaltung zugestehen als der Hauptvermieter seinem Hauptmieter gegenüber einräumte. Ebenso gibt es kein Gleichbehandlungsprinzip unter den Mietern einer Liegenschaft, sodass sich ein Mieter grundsätzlich nicht auf die einem dritten Mieter erteilte Bewilligung zur

Haltung eines Haustiers berufen kann.<sup>5</sup>

Demgegenüber schliesst auch ein vertragliches Haustierverbot nicht aus, dass ein Mieter insbesondere Hunde besuchsweise in seine Wohnung lässt.

Dies gilt wenigstens solange, als dem Vermieter keine Reklamationen vorliegen und solche Besuche das normale Mass und die Grenze des Zumutbaren nicht übersteigen.

**KÜNDIGUNG UND STILLSCHWEIGENDE DULDUNG.** Wurde die Haustierhaltung vertraglich verboten und hält der Mieter gleichwohl ein Haustier, stellt dies eine schwere Pflichtverletzung des Mieters im Sinne von Art. 257f OR dar.<sup>6</sup> Gestützt darauf kann der Vermieter den Mieter auf Schadenersatz verklagen und/oder ihm nach erfolgter schriftlicher Mahnung fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Wenn der Mieter der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zufügt, kann der Ver-

mieter von Wohn- und Geschäftsräumen sogar fristlos kündigen (Art. 257f Abs. 3 und Abs. 4 OR).

Der Mieter kann eine solche ausserordentliche Kündigung allerdings als missbräuchlich anfechten, indem er geltend macht, der Vermieter habe vom Haustier gewusst und dieses stillschweigend geduldet. Nach der Rechtslehre muss ein solches wissentliches Dulden resp. der Verzicht des Vermieters, ein vertragliches Verbot bzw. einen Bewilligungs- oder Auflagenvorbehalt zur Haustierhaltung durchzusetzen, während einer längeren Periode von mindestens sechs Monaten andauern.<sup>7</sup> Dabei trägt der Mieter die Beweislast und den schwierigen Beweis, dass der Vermieter von dieser vertragswidrigen Haustierhaltung gewusst hat. ●

<sup>1</sup> Higi, Die Miete, Kommentar zu Art. 257f OR N 4 und N 32.

<sup>2</sup> Zihlmann, Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker, Zürich 1995, 25.

<sup>3</sup> Futterlieb, NZZ, 11.02.2005, Nr. 35, 57.

<sup>4</sup> Goetschel / Bolliger, mp 2003, 91-110, 93 f.

<sup>5</sup> Futterlieb, a.a.O., 57.

<sup>6</sup> SVIT-Kommentar, zu Art. 257f OR N 57; Maag, MRA 2006, 129 f.

<sup>7</sup> Entscheid des Obergerichts Zug vom 18. August 2000, abgedruckt in MRA 2001, 3; Higi, a.a.O., zu Art. 257f OR N 12.



**\*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.hodler.ch](http://www.hodler.ch))

75

ATA

WÄRMEMESSUNG  
 MESURE DE CHALEUR  
 MISURAZIONE DEL CALORE

## Innovationen für kostbare Energie – damals wie heute

1934 wurde in der Schweiz die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung geboren, mit der Einführung des ATA-Zählers. Die NeoVac ATA AG feiert somit 75 Jahre Pioniergeist in der Wärmemessung! Wir bedanken uns bei allen Wegbegleitern und freuen uns, Sie weiterhin mit innovativer Messtechnik begeistern zu dürfen.

[www.neovac.ch](http://www.neovac.ch) • Oberriet • Crissier • Dübendorf • Grosswangen • Muri BE • Porza • Pratteln • Ruggell FL

