

KAPITEL 7
IM CLINCH MIT VERMIETERN
UND NACHBARN

Kapitel 7: Im Clinch mit Vermietern und Nachbarn

In über der Hälfte aller Schweizer Haushalte leben Heimtiere. Entsprechend gross ist gesamthaft das Konfliktpotenzial, das das Zusammenleben mit Tieren birgt. Lange nicht überall sind sie nämlich willkommen und wird ihren natürlichen Bedürfnissen Verständnis entgegengebracht – vor allem dann nicht, wenn es sich um die Heimtiere anderer handelt. So führt die Tierhaltung sowohl unter Nachbarn als auch zwischen Mietern und Vermietern immer wieder zu Auseinandersetzungen. Dabei geht es meist darum, wie viel Lärm, Geruch und Verunreinigungen Anwohner tolerieren müssen. Nicht selten werden auch zwischenmenschliche Probleme auf dem Rücken der Tiere ausgetragen. Welche Regeln beim Wohnen mit Tieren im Mietverhältnis oder Eigenheim zu beachten sind und wie weit die nachbarschaftliche Rücksichtnahme gehen sollte, wird im vorliegenden Kapitel ausführlich dargestellt.

7.1 Was habe ich als Tierhalter in einer Mietwohnung zu beachten?

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Zwei Drittel aller Haushalte werden im Mietverhältnis bewohnt, und in jedem zweiten Haushalt lebt hierzulande auch mindestens ein Heimtier. In der Praxis führt dies immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern. Dabei geht es sowohl um die



Zulässigkeit der Tierhaltung an sich als auch um den Lärm, Geruch oder Dreck, der von Tieren ausgeht und Anwohner stört.

Obwohl man die rechtliche Stellung von Tieren im Jahr 2003 verbessert hat und sie seitdem nicht mehr als Sachen behandelt, ist ihre Haltung in Mietwohnungen teilweise stark erschwert. Besondere Gesetzesvorschriften gibt es hierzu keine. Selbst die grundlegende Frage, ob ein Mieter überhaupt Tiere in seiner Wohnung halten darf, wird nirgends ausdrücklich beantwortet. Bei der Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen sind einerseits die Persönlichkeitsrechte des Mieters, zu denen auch die Entfaltung des individuellen Lebensstils in seinen eigenen vier Wänden gehört, und andererseits der Schutz von Vermieter und Nachbarn vor Störungen, Gefährdungen und Beschädigungen zu berücksichtigen.

Ob ein Mieter Tiere in der Wohnung halten darf oder nicht, hängt in erster Linie vom jeweiligen Mietvertrag und den dazu gehörenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (dem «Kleingedruckten») ab. Hierbei sind vier Varianten denkbar: Der Vermieter kann die Haltung für alle oder einzelne Tierarten ausdrücklich erlauben, von seiner Zustimmung abhängig machen oder ganz auf eine Regelung verzichten. Möglich ist aber auch, dass er ein generelles Tierhalteverbot ausspricht, wofür er nicht einmal einen besonderen Grund angeben muss. Auf den folgenden Seiten wird aufgezeigt, welche Verbote der Mieter hinzunehmen hat und in welchen Fällen er sich wie wehren kann.

7.1.1 Darf mir mein Vermieter die Haltung von Hunden und Katzen verbieten?



Anfrage an die Stiftung für das Tier im Recht

Ich habe gestern die Zusage für meine Traumwohnung erhalten. Doch die Sache hat einen Haken: In meiner alten Wohnung durfte ich meinen Kater Merlin problemlos halten; im neuen Mietvertrag sind Hunde und Katzen jedoch verboten. Ist eine solche Regelung überhaupt gültig?

Frau Baumann aus Stans



Frau Baumann muss sich zwischen ihrem Kater und der Traumwohnung entscheiden.

Ja. Der Vermieter hat das Recht, die Haltung von Hunden und Katzen in seiner Liegenschaft zu untersagen. Und was für den Mieter noch unbefriedigender ist: Der Vermieter braucht für das Verbot nicht einmal einen besonderen Grund anzugeben. Frau Baumann muss sich also zwischen der Traumwohnung und ihrem Merlin entscheiden.

In der Praxis sind generelle Verbote für die Haltung von Hunden und Katzen recht häufig. Nicht selten untersagt eine Liegenschaftsverwaltung dies sogar pauschal für all ihre Mietobjekte. Ein generelles Verbot wird aber der Bedeutung der Mensch-Tier-Beziehung nicht gerecht. Heimtiere haben erwiesenermaßen einen positiven Einfluss auf ihre Halter und oft auch einen hohen

emotionalen Wert. Für viele Menschen ist die Heimtierhaltung ein tiefes Bedürfnis. Die Wohnung stellt dabei einen Bereich dar, in dem die Bindung zwischen Halter und Tier besonders eng ist. Vor allem für ältere und alleinstehende Menschen können Heimtiere eine wesentliche Lebensbereicherung bedeuten, oft sind sie sogar die einzigen Sozialpartner. Doch auch in Familien werden sie häufig als vollwertige Mitglieder angesehen. Kinder, die mit einem Tier aufwachsen, entwickeln überdies früh Verantwortungsbewusstsein und soziale Kompetenz. Und Hundehalter bewegen sich zudem regelmässig an der frischen Luft.

All diesen positiven Aspekten zum Trotz liegt der Entscheid, ob ein Mieter einen Hund oder eine Katze halten darf, allein beim Vermieter. Die betroffenen Mieter sind damit nicht nur gegenüber Wohneigentümern benachteiligt, die ungehindert Heimtiere halten dürfen [7.1.16], sondern darüber hinaus auch bei der Wohnungssuche, weil viele Vermieter tierlose Parteien bevorzugen.

Merke:

Ein Hunde- oder Katzenverbot muss nicht unbedingt im Mietvertrag selbst festgelegt sein. Es genügt auch eine entsprechende Vorschrift in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder in der Hausordnung, wenn der Mietvertrag ausdrücklich darauf verweist und das Verbot daher ein verbindlicher Vertragsbestandteil ist.

7.1.2 Gilt ein Verbot auch für Hunde von Gästen?

Anfrage an die Stiftung für das Tier im Recht

Mein Partner besitzt einen Basset-Rüden namens Droopy. In meiner Wohnung ist das Halten von Hunden aber verboten. Darf Droopy nun gar nie mitkommen, wenn mein Freund mich besucht?

Frau Gerber aus Murten

Doch, Frau Gerbers Partner kann Droopy hin und wieder mitnehmen, wenn er sie besucht. Im Gegensatz zur Haltung von Hunden und Katzen [7.1.1] darf der Vermieter den Empfang von Gästen mit Tieren nämlich nicht generell verbieten, selbst dann nicht, wenn sie mit dem Tier in der Mietwohnung übernachten. Erlaubt ist es auch, ein Tier vorübergehend in der Wohnung zur Pflege aufzunehmen. Dies gilt aber nicht mehr, wenn Frau Gerber zu einer Art Tagesmutter für den Hund wird beziehungsweise wenn dieser einen konkreten Schaden anrichtet oder die Nachbarn stört. Beschwerden sich also andere Hausbewohner zu Recht über das Tier, kann der Vermieter Frau Gerber verbieten, Droopy in ihre Wohnung zu nehmen.



Solange er niemanden stört, darf Droopy zu Besuch kommen.

Tipp:

Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt sich, den Besuch von Hunden dem Vermieter wenn möglich vorgängig zu melden, vor allem wenn der Aufenthalt länger als einen Tag dauern soll.

7.1.3 Betrifft ein vertragliches Halteverbot alle Heimtiere?*Beispielfall*

Frau Brunschweiler möchte in ihrer Mietwohnung gerne ein Aquarium mit Zierfischen aufstellen. In ihrem Mietvertrag ist die Haltung von Heimtieren jedoch ausdrücklich verboten. Muss sie daher auch auf die Zierfische verzichten?



Für Zierfische braucht man keine Zustimmung des Vermieters, es sei denn, das Aquarium erfordere bauliche Veränderungen der Wohnung.

Der Vermieter kann seinem Mieter zwar ein Halteverbot für grössere Heimtiere wie Hunde und Katzen auferlegen, nicht aber generell für alle Tierarten. Die Haltung von Kleintieren wie Meerschweinchen, Hamstern oder Stubenvögeln – Tiere also, die weder die gutnachbarlichen Beziehungen stören noch grosse Wohnungsschäden anrichten können – darf nicht untersagt werden, solange sich die Zahl der Tiere im normalen Rahmen bewegt. Dies gilt auch für Zierfische. Sind für das Aquarium keine baulichen Anpassungen der Wohnung (etwa der Einbau in eine Wand) erforderlich, darf Frau Brunschweiler dieses also in ihrer Wohnung aufstellen – und zwar auch ohne die Zustimmung ihres Vermieters. Zu den versicherungstechnischen Risiken der Zierfischhaltung sei auf die Ausführungen zu 10.1.4 verwiesen.

Verbietet der Vermieter sogar unbedenkliche Kleintiere in der Wohnung, muss sich der Mieter hieran also nicht halten. Dies würde allzu stark gegen dessen Persönlichkeitsrechte verstossen, zu denen auch die Entfaltung des eigenen Lebensstils in seinen eigenen vier Wänden gehört. Doch auch hier gibt es Ausnahmen: Ratten, Reptilien oder Spinnen können untersagt werden, weil sie bei vielen Menschen Unbehagen und Ekelgefühle auslösen, Papageien und andere besonders laute Ziervögel, weil ihr Kreischen zu Lärmbelästigungen führen kann. Am sichersten fährt man, wenn man den Vermieter auch über die Absicht informiert, kleinere Tiere zu halten. So können Streitigkeiten von vornherein vermieden werden.

7.1.4 In welchen Fällen darf ich Heimtiere in der Mietwohnung halten?

Glücklicherweise sind nicht alle Vermieter generell gegen Tiere in ihren Liegenschaften. Es gibt auch viele, die die Haltung von Hunden und Katzen zulassen. Ist die Tierhaltung erlaubt, hat sie aber den Wohnverhältnissen zu entsprechen. Vor allem muss der Halter auf die anderen Hausbewohner Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass seine Tiere keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen verursachen. Eine Hundezucht mit regelmässigen Würfen würde weder zu den Wohnverhältnissen passen noch zum vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung gehören. Es ist also nicht automatisch alles zulässig, auch

wenn Hunde gemäss Mietvertrag eigentlich erlaubt wären. Zu beachten ist ausserdem, dass es für die Haltung anspruchsvoller Wildtiere zusätzlich zum Einverständnis des Vermieters eine Bewilligung des kantonalen Veterinärdiensts braucht [2.1.11].

Häufig machen Mietverträge das Halten von Heimtieren auch vom ausdrücklichen Einverständnis des Vermieters abhängig. Die Zustimmung muss natürlich vor der Anschaffung des Tieres eingeholt werden, wobei dies aus Beweisgründen unbedingt schriftlich geschehen sollte [7.1.5]. Im Nachhinein kann der Vermieter sein Einverständnis dann nicht mehr so einfach widerrufen, sondern müsste hierfür schon triftige Gründe vorbringen können, etwa dass das Tier die Nachbarn in unzumutbarer Weise stört [7.2.1]. Ebenfalls möglich ist, dass die Tierhaltung «auf Zusehen hin» erlaubt wird. Der Vermieter lässt sich damit ein Hintertürchen offen für den Fall, dass sich unlösbare Probleme ergeben – aber auch dann muss er stichhaltig begründen, warum er das Tier im Nachhinein plötzlich verbieten will.

Denkbar ist auch, dass ein Vermieter die Tierhaltung nicht generell erlaubt oder untersagt, sondern mit jedem Mieter einzeln vereinbart. Hat ein Mieter die entsprechende Zustimmung, bedeutet dies nicht, dass automatisch auch die anderen Hausbewohner Tiere halten dürfen, ohne vom Vermieter eine eigene Erlaubnis erhalten zu haben. Wenn der Vertrag die Heimtierhaltung bei allen Mietern von einer Zustimmung abhängig macht, müssen sich auch alle hieran halten. Ist der Vermieter der Meinung, dass es in der Liegenschaft schon genug Hunde oder Katzen gibt, kann er weitere Tiere verbieten.

Merke:

Wird eine Liegenschaft verkauft, muss der neue Eigentümer die von seinem Vorgänger erteilten mietvertraglichen Zustimmungen zur Heimtierhaltung übernehmen.

7.1.5 Welche Punkte sollten im Mietvertrag geregelt werden?

Um spätere Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollten die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung noch vor Vertragsabschluss geregelt werden. Ist die Erlaubnis nicht bereits ausdrücklich im Mietvertrag enthalten, empfiehlt es sich, dies unbedingt schriftlich festzuhalten. Im Streitfall steht sonst Wort gegen Wort. Für die Tierhaltung werden oft Standardformulare benutzt, die dem Mietvertrag als Anhang beigelegt werden.

Geregelt wird darin vor allem, welche Tiere in der Mietwohnung erlaubt sind und ob es hierfür die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters braucht. Denkbar ist auch, dass die Tierhaltung mit Bedingungen und Auflagen verbunden wird, etwa dass die Hausruhe durch die Tiere nicht gestört werden darf oder der Mieter sich an der Reinigung des Treppenhauses oder der Gemeinschaftsräume tatkräftig oder fi-



Der Vermieter kann mit jeder Mietpartei einzeln vereinbaren, ob Tiere gehalten werden dürfen oder nicht.





Die Erlaubnis für die Tierhaltung sollte unbedingt im Mietvertrag festgehalten werden.

nanziell beteiligen muss, wenn diese durch die Tiere zusätzlich verschmutzt werden. Ebenfalls können die Beaufsichtigung des Tieres innerhalb der Liegenschaft sowie der Abschluss einer Haftpflichtversicherung geregelt werden [10.1.4]. Und selbstverständlich schadet es auch nicht, wenn der Mieter noch einmal an seine gesetzlichen Tierhalterpflichten [2.1.5] erinnert wird, damit sich dieser im Voraus genau überlegt, ob er einem Tier eine artgerechte Haltung in räumlicher, finanzieller und zeitlicher Hinsicht überhaupt bieten kann (zur Frage, ob eine artgerechte Tierhaltung in einer Mietwohnung überhaupt möglich ist, sei auf die Ausführungen zu 2.1.6 verwiesen). Letztlich sollte auch festgehalten werden, was geschieht, wenn sich der Mieter nicht

an die Regelungen hält. Üblicherweise wird vereinbart, dass dann entweder das Tier nach Ablauf einer angemessenen Frist von mindestens zwei Monaten weggegeben werden muss oder der Mietvertrag gekündigt wird.

In der Praxis sind die von den Parteien getroffenen Vereinbarungen oftmals zu wenig detailliert oder widersprechen sogar einer artgerechten Tierhaltung. Unsinnig ist es, von Halter und Tier Unmögliches zu verlangen. Steht in der Abmachung, dass ein Hund nur dann gehalten werden darf, wenn er nie bellt, ist es von vornherein klar, dass dies nicht eingehalten werden kann. Deshalb sollten vorformulierte Mietvertragszusätze verwendet und falls notwendig mit eigenen Bestimmungen ergänzt werden. Ein praxistauglicher Musteranhang über die Heimtierhaltung wurde vom Institut für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung (IEMT; www.iemt.ch) ausgearbeitet. Dieser berücksichtigt vor allem die für eine verantwortungsvolle Tierhaltung wesentlichen Punkte und wird auch vom Schweizerischen Hauseigentümerverband (HEV) und vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MV) verwendet. Das IEMT-Musterformular findet sich im Anhang auf Seite 528.

Merke:

Wenn Sie sich ein Heimtier zulegen möchten, lesen Sie zuerst Ihren Mietvertrag. Bestehen Unklarheiten über die Tierhaltung, holen Sie auf jeden Fall die schriftliche Zustimmung Ihres Vermieters ein. So vermeiden Sie, dass Sie das Tier wieder weggeben oder sich nach einer neuen Wohnung umschauchen müssen und ersparen sich viel Ärger und die Kosten eines allenfalls sehr teuren Prozesses vor Mietgericht [7.1.13].

7.1.6 Was ist, wenn ich die Zustimmung des Vermieters nicht einhole?

Beispielfall

Frau Studer wohnt mit ihrem Pudel Frodo schon fast seit einem Jahr in einer Mietwohnung. Nun fordert der Vermieter sie plötzlich auf, den Hund wegzugeben, weil sie die im Mietvertrag vorgeschriebene Zustimmung zur Hundehaltung nicht eingeholt habe. Dass er den beiden im Treppenhaus öfters begegnet ist und monatelang nichts gegen das Tier gesagt habe, ändere daran nichts. Muss sich Frau Studer wirklich von Frodo trennen?

Gemäss Mietvertrag hätte Frau Studer Frodo nicht ohne vorherige Erlaubnis in ihrer Wohnung halten dürfen. Weil der Vermieter sie mit dem Tier aber immer wieder gesehen und länger als sechs Monate nichts hiergegen eingewendet hat, durfte sie davon ausgehen, dass er der Hundehaltung stillschweigend zugestimmt hat. Darum müsste er nun schon triftige Gründe vorbringen, um diese nachträglich zu verbieten [7.1.7]. Einen solchen Grund hätte er vor allem, wenn Frau Studers Wohnung für die Haltung viel zu klein wäre oder der Hund mit seinem dauernden Gebell die Nachbarn massiv belästigen würde. Doch selbst in diesen Fällen müsste der Vermieter Frau Studer eine angemessene Frist von mindestens zwei Monaten einräumen, damit sie für Frodo ein neues Plätzchen suchen kann.



Muss Frodo wieder ausziehen?

Tipps:

Verlassen Sie sich nicht darauf, dass Ihr Vermieter schon nichts gegen Ihr Heimtier einwenden wird. Sie riskieren, sich entweder bald wieder von Ihrem Liebling trennen zu müssen oder die Kündigung zu erhalten, unter Umständen sogar ohne das Mietverhältnis erstrecken zu können [7.1.11]. In diesen Fällen gibt es dann oft keine andere schnelle Lösung, als das Tier ins Tierheim zu geben.

7.1.7 Kann mein Vermieter sein Einverständnis wieder rückgängig machen?

Hat der Vermieter die Tierhaltung in der Wohnung einmal erlaubt, kann er dies nicht so einfach wieder rückgängig machen und verlangen, dass das Tier weggeschafft wird. Seinen Meinungsumschwung müsste er schon stichhaltig begründen können. Triftige Gründe würden vorliegen, wenn die Haltung gegen das Tierschutzgesetz verstösst, Nachbarn übermässig gestört werden [7.2.1] oder das Tier plötzlich eine Gefahr darstellt. In diesen Fällen dürfte der Vermieter die Haltegenehmigung wieder entziehen und eine angemessene Frist – mindestens aber zwei Monate – ansetzen, damit der Mieter einen neuen Platz für das Tier suchen kann. In Ausnahmefällen, beispielsweise wenn ein Hund für einen gravierenden Beissvorfall verantwortlich ist oder von anderen Tieren besondere Gefahren für die Anwohner ausgehen, ist auch eine kürzere Frist denkbar.



7.1.8 Gilt eine Halteerlaubnis auch für weitere Tiere?

Beispielfall

Frau Hallers Dackel Mr. Big ist in hohem Alter gestorben. Als sie vor Jahren in ihre Wohnung gezogen war, hatte der Vermieter ihr die Haltung des Hundes ausdrücklich bewilligt. Weil sie sich sehr einsam fühlt, möchte Frau Haller wieder ein neues Tier halten. Muss sie den Vermieter hierfür erneut um Erlaubnis bitten?



Die Haltegenehmigung für Mr. Big bezieht sich nicht automatisch auch auf andere Heimtiere.

Hier kommt es darauf an, wie die Bewilligung für die Haltung von Mr. Big formuliert worden ist. Hat man damals vereinbart, dass Frau Haller «einen Hund» halten darf, kann sie den verstorbenen Dackel ohne Weiteres durch einen neuen von ähnlicher Grösse und Wesensart ersetzen, nicht aber beispielsweise durch einen Bernhardiner. Hat der Vermieter sich aber ausdrücklich auf den Dackel Mr. Big bezogen, muss Frau Haller eine neue Erlaubnis einholen, bevor sie wieder einen Hund zu sich nimmt. Dasselbe gilt, wenn sie sich eine Katze zulegen will, es sei denn, der Mietvertrag erlaube dies ausdrücklich. Ebenfalls keine Bewilligung einholen muss Frau Haller, wenn sie nun Kleintiere wie Hamster oder Ziervögel halten möchte, weil diese ohnehin in jeder Wohnung erlaubt sind [7.1.3].

Die Zustimmung des Vermieters zur Haltung eines Hundes bedeutet übrigens auch nicht, dass sich die Hundehalterin automatisch auch noch einen zweiten und dritten Hund anschaffen darf. Wer mehrere Tiere halten will, muss dies wiederum mit dem Vermieter absprechen.

7.1.9 Was gilt, wenn im Mietvertrag gar nichts über die Tierhaltung steht?

Ist im Mietvertrag überhaupt nichts zur Tierhaltung festgehalten, sind Heimtiere erlaubt. Dies bedeutet aber nicht, dass der Mieter völlig frei entscheiden kann, welche Tiere in seine Wohnung kommen. Kleintiere wie Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Schildkröten und Zierfische dürfen zwar ohnehin gehalten werden [7.1.3]. Bei grösseren Tieren wie Hunden, Katzen oder Papageien kommt es dagegen auch auf Aspekte wie Rasse oder Anzahl an, weil der Vermieter auch ohne Tierhaltungsklausel auf den vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung pochen kann. Diesen würde man beispielsweise überschreiten, wenn man sehr viele Katzen oder Tiere mit hohem Störpotenzial, wie Papageien oder andere stimmungsgewaltige Vögel, halten möchte. In diesen



Die Haltung von geschwätzigen oder singfreudigen Vögeln kann verboten werden.

Fällen braucht es also trotzdem eine Vereinbarung mit dem Vermieter. Und natürlich muss dieser auch um Erlaubnis angefragt werden, wenn man gefährliche Tiere wie etwa Alligatoren, Giftschlangen oder -spinnen halten möchte. Diese erfordern zusätzlich auch noch eine Bewilligung des kantonalen Veterinär-diensts [2.1.11].

7.1.10 Habe ich als Tierhalter besondere Mieterpflichten?

Wie jeder Tierhalter muss natürlich auch der Mieter zunächst einmal die Grundsätze des Tierschutzrechts einhalten. Er hat den Bedürfnissen seiner Heimtiere in bestmöglicher Weise Rechnung zu tragen und darf ihnen weder ungerechtfertigte Schmerzen, Leiden, Schäden oder Ängste zufügen noch ihre Würde auf andere Weise missachten [1.1.6]. Je wohler sich das Tier in der Wohnung fühlt, desto weniger wird es natürlich auch zu Ärger mit Anwohnern Anlass geben.

Wer Tiere in einer Mietwohnung hält, muss ausserdem – ebenso wie jeder andere Mieter – die Hausordnung einhalten und auf die weiteren Bewohner Rücksicht nehmen. So sollte man beispielsweise einen Hund im Treppenhaus an der Leine führen und Verunreinigungen im Garten beseitigen. Selbstverständlich ist auch, dass der Tierhalter die durch Tierhaare verschmutzte Waschmaschine von sich aus reinigt und zumindest während der Mittags- und Nachtruhezeit dafür sorgt, dass seine Tiere keinen Lärm machen. Schliesslich ist jeder Mieter verpflichtet, die Wohnung vertragsgemäss zu benutzen [7.1.9], was beispielsweise nicht mehr der Fall wäre, wenn er ohne die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters sehr grosse Hunde oder sehr viele Katzen hält.

Das Zivilgesetzbuch verpflichtet ausserdem jedermann, übermässige Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn zu vermeiden. Der Tierhalter muss vor allem dafür sorgen, dass seine Tiere keine übermässigen Lärm- oder Geruchsemissionen verursachen [7.2.1]. Solange die Nachbarn aber nicht in einem unzumutbaren Masse beeinträchtigt werden, ist es durchaus erlaubt, die Vogelvoliere auf den Balkon zu stellen oder dem Hund im Garten Auslauf zu gewähren. Als Nachbarn gelten dabei übrigens nicht nur die unmittelbaren Anwohner, sondern jeder Eigentümer und Bewohner eines Gebäudes in näherer oder weiterer Entfernung, beispielsweise also auch die Mieter nicht benachbarter Liegenschaften, sofern sie von der Störung betroffen sind. Zudem finden sich auch in diversen kantonalen und kommunalen Gesetzen spezielle Tierlärmvorschriften. So verpflichtet etwa das Zürcher Hundegesetz [2.2.25] die Hundehalter, ihre Tiere so zu beaufsichtigen, dass niemand durch andauerndes Gebell oder Geheul belästigt wird.

Für bauliche Veränderungen der Mietsache braucht der Mieter stets die Erlaubnis des Vermieters. Dies gilt natürlich auch für Massnahmen, die für die Tierhaltung erforderlich sind oder diese erleichtern, wie das Anbringen von Katzentürchen oder bauliche Anpassungen für Hundegehege, Aquarien oder Terrarien. Bei



Bauliche Veränderungen wie Katzentürchen müssen bei Mietvertragsende wieder rückgängig gemacht werden.

Vertragsende und dem Auszug muss der Mieter dann den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellen, wenn dies vom Vermieter bei Erteilung der Bewilligung ausdrücklich gewünscht wurde. Sofern der Nachmieter sich nicht bereit erklärt, die Vorrichtungen zu übernehmen, müssen sie wieder entfernt werden.

Tipp:

Beschädigen Sie kein bestehendes Fenster, falls Sie Ihrer Katze ein Katzentürchen einrichten möchten, sondern lassen Sie hierfür das ganze Fenster auswechseln. Dieses können Sie dann im Keller deponieren und bei Ihrem Auszug aus der Wohnung problemlos wieder einsetzen lassen.

7.1.11 Kann mir wegen der Tierhaltung der Mietvertrag gekündigt werden?



Ist das Hundegeheul für die Nachbarn unzumutbar, kann es die Kündigung des Mietvertrags zur Folge haben.

Ist die Tierhaltung erlaubt, bedeutet dies natürlich nicht automatisch, dass der Mieter tun darf, was er will. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass allen Mietern die vertragliche Benutzung ihrer Wohnung uneingeschränkt möglich ist. Fühlen sich Nachbarn durch das dauernde Hundegebell oder Vogelgekreische übermässig gestört oder gibt es berechtigten Anlass dafür, dass sich Anwohner vor dem Tier fürchten, ist für diese die vertragliche Benutzung der Mietsache nicht mehr möglich. Nimmt ein Tierhalter auch nach schriftlicher Mahnung des Vermieters keine Rücksicht auf seine Anwohner, kann ihm die Wohnung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende des Monats gekündigt werden.

Ein Kündigungsgrund kann auch vorliegen, wenn sich der Mieter über ein im Vertrag festgehaltenes oder nachträglich ausgesprochenes Tierhalteverbot hinwegsetzt oder Tiere ohne die erforderliche Zustimmung des Vermieters hält. Er verletzt seine mietvertraglichen Pflichten dadurch generell, sodass der konkrete Grund für das Tierhalteverbot keine Rolle spielt. Der Vermieter kann dem Mieter in diesen Fällen mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten oder einer im Mietvertrag festgehaltenen längeren Frist auf den nächsten ortsüblichen Termin (beispielsweise in Zürich jeweils auf den 31. März oder 30. September) kündigen. Bevor er dies tut, sollte er den Mieter aber mahnen und ihm eine

Frist von üblicherweise mindestens zwei Monaten gewähren, um für das Heimtier ein neues Zuhause zu finden. Bei der ordentlichen Kündigung kann der Mieter das Mietverhältnis zudem je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls um bis zu vier Jahre erstrecken, das heisst gegen den Willen des Vermieters verlängern. Das Bundesgericht hat einem Mieter trotz eines Hundehaltungsverbots schon eine Mieterstreckung von zwei Jahren gewährt.

7.1.12 Wer haftet für Tierschäden in der Mietwohnung?

Anfrage an die Stiftung für das Tier im Recht

Kürzlich bin ich aus meiner Mietwohnung ausgezogen, in der ich mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters zwei Chinchillas hielt. Nun verlangt der Vermieter, dass ich für den durch die Tiere stark abgenutzten Spannteppich aufkomme. Muss ich den Schaden wirklich bezahlen?

Herr Fehr aus Dübendorf

Für eine übermässige Abnutzung der Wohnung durch seine Tiere haftet der Mieter, so beispielsweise, wenn die Katze die Tapete zerkratzt oder der Hund den Türrahmen zerbissen hat. Auch Herr Fehr muss für den Schaden aufkommen, den seine Chinchillas angerichtet haben, und den ruinierten Spannteppich unter Anrechnung des Zeitwerts ersetzen lassen. Durch die Haltung eines Tieres wird das ganze Mietobjekt stärker abgenutzt. Der Mieter haftet also für die effektive Abnutzung der Wohnung, unabhängig davon, wie lange er darin gelebt hat. Je älter ein Teppich oder eine Tapete beziehungsweise je kürzer die Lebensdauer der Sache ist, desto weniger muss der Mieter für die Abnutzung bezahlen. Bei einem Spannteppich wird gemäss der vom Mieter- und Hauseigentümergebiet gemeinsam erlassenen Lebensdauertabelle von einer entsprechenden Dauer von zehn Jahren ausgegangen, bei einem Parkettboden von vierzig Jahren. Wird ein sechsjähriger Teppich vom Hund zerkaut, schuldet der Mieter hierfür nur noch $\frac{4}{10}$ des Neuwerts. Sind nur Teilflächen betroffen und können diese separat ausgewechselt werden, schuldet der Mieter natürlich nur hierfür die Kosten.



Im Gehege richten sie keinen Schaden an; nagen die Chinchillas aber während des Freigangs am Teppich, muss der Halter diesen wohl bezahlen.

Tipp:

Schliessen Sie eine Privathaftpflichtversicherung ab, die Mietschäden deckt und lassen Sie sich schriftlich zusichern, dass dies auch für Tierschäden gilt [10.1.1]. Wer ein Aquarium besitzt, sollte ausserdem abklären, ob auch Wasserschäden gedeckt sind [10.1.4]. Ist keine Versicherung vorhanden, darf der Vermieter auf das Mietzinsdepot zurückgreifen, um die Reparaturen zu bezahlen.

7.1.13 Wie muss ich im Streitfall vorgehen?

Beispielfall

Frau Kieser hält in ihrer Mietwohnung trotz eines generellen Heimtierverbots im Mietvertrag einen Hamster namens Feivel. Von einer befreundeten Juristin weiss sie nämlich, dass das Verbot für Kleintiere nicht gilt. Als der Vermieter von Feivel erfährt, kündigt er Frau Kieser den Mietvertrag aber trotzdem, weil sie sich nicht an die Klausel gehalten habe. Was kann die Tierhalterin nun tun?

Lassen sich Probleme zwischen Mieter und Vermieter im Gespräch nicht einvernehmlich lösen, muss der Rechtsweg beschritten werden. Hierfür muss Frau Kieser ihr Anliegen innert 30 Tagen seit Erhalt der Kün-





Können sich die Parteien nicht einigen, muss ein Gericht über die Zukunft von Feivel entscheiden.

digung schriftlich bei der sogenannten Schlichtungsbehörde für Mietstreitigkeiten einreichen. In einer Verhandlung haben beide Parteien dann die Möglichkeit, ihre Standpunkte zu begründen. Die Schlichtungsbehörde versucht anschliessend, zwischen den Parteien doch noch eine gütliche Einigung zu erzielen, sei dies in einem Vergleich (einem von beiden Parteien akzeptierten Kompromiss), mit dem Rückzug der Klage durch den Kläger oder deren Anerkennung durch den Beklagten. Gelingt dies, ist das Verfahren abgeschlossen. Scheitert der Einigungsversuch hingegen, muss die Schlichtungsbehörde ein Urteil fällen. Anschliessend kann dann jene Partei, die an ihrem Standpunkt festhalten will, den Fall innerhalb von 30 Tagen an das Mietgericht weiterziehen.

Ein Prozess vor Mietgericht kann schnell sehr teuer werden. Die Gerichtskosten und die Parteientschädigung sind vom Streitwert abhängig und werden je nach Obsiegen und Unterliegen auf die Parteien verteilt [15.3.7]. Will beispielsweise ein Mieter, dem wegen der Tierhaltung gekündigt wurde, das Mietverhältnis erstrecken [7.1.11], wird der Streitwert aufgrund der verlangten Erstreckungsdauer und dem monatlichen Mietzins berechnet. Verlangt ein Hundehalter eine Erstreckung seines Mietverhältnisses für seine Wohnung, die 2500 Franken pro Monat kostet, um zwei Jahre, beträgt der Streitwert des Verfahrens 60000 Franken (24 × 2500 Franken). Gewährt das Gericht dem Mieter statt der verlangten 24 Monate dann eine Erstreckung um nur sechs Monate, hat er den Prozess somit zu $\frac{3}{4}$ verloren und muss $\frac{3}{4}$ der Gerichtskosten sowie zusätzlich auch $\frac{3}{4}$ der Prozessentschädigung an die Gegenpartei für deren Anwalt bezahlen. Der Betrag wird dann jeweils mit den $\frac{1}{4}$ der Gerichtskosten und der Parteientschädigung verrechnet, die zulasten des Vermieters gehen. Auch wenn der Streitwert von den Mietgerichten meistens – je nach Aufwand des Verfahrens – stark reduziert wird, bleibt das Prozessrisiko für den Mieter also erheblich.

Im Gegensatz zum Mietgerichtsprozess ist das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kostenlos, wobei dies aber nicht für die Kosten einer allfälligen anwaltlichen Vertretung gilt. Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MV; www.mieterverband.ch) sind in der Regel jedoch für Gerichts- und Anwaltskosten versichert und müssen lediglich einen geringen Selbstbehalt übernehmen. Ausserdem bietet der MV seinen Mitgliedern auch unentgeltliche Rechtsberatungen an. Vermieter können demgegenüber die kostenlose Rechtsauskunft des Hauseigentümerversbands (HEV; www.hev-schweiz.ch) oder des Hausvereins (www.hausverein.ch) in Anspruch nehmen. Solange noch kein Verfahren eingeleitet worden ist, erhalten beide Parteien auch bei den Schlichtungsbehörden für Mietstreitigkeiten gebührenfreie Rechtsauskünfte.

Merke:

Aufgrund des grossen Prozessrisikos vor Mietgericht empfiehlt sich für Mieter allgemein und für solche mit Heimtieren ganz besonders, den Abschluss einer Privatrechtsschutzversicherung [10.3.1] zu prüfen. Diese muss aber selbstverständlich schon vor Beginn des Verfahrens abgeschlossen worden sein.

7.1.14 Sind Tiere im Altersheim erlaubt?

Für ältere Menschen sind Tiere oft die einzigen Sozialpartner, die helfen können, über traurige Momente hinwegzukommen, seelische oder körperliche Schmerzen leichter zu ertragen und Depressionen zu lindern. Gerade im Altersheim können sie deshalb zu wertvollen Bezugspartnern werden, dem Menschen einen strukturierten Tagesablauf bieten und zu körperlicher Betätigung anregen. Insgesamt vermögen Tiere also sehr viel zum Wohlbefinden der Pensionäre beizutragen.

Auch in Altersheimen können der Heimtierhaltung aber juristische Hindernisse entgegenstehen. Die Rechtsverhältnisse über den Aufenthalt im Altersheim sind kompliziert, weil neben der Miete der Wohnräume auch die Verköstigung, Pflege, medizinische Betreuung etc. der Pensionäre geregelt werden. Nur wenn der Mietaspekt eindeutig im Vordergrund steht und keine Kosten für Verpflegung und ärztliche Versorgung anfallen, finden die Vorschriften des Mietrechts uneingeschränkt Anwendung. Andernfalls besteht im Streitfall nicht einmal der Anspruch auf das Halten von Kleintieren wie Meerschweinchen oder Ziervögel [7.1.3]. Obwohl gelegentlich Befürchtungen bezüglich Verantwortlichkeiten, Hygiene, Allergien, Geruchs- und Lärmemissionen oder zusätzlichem Reinigungsaufwand bestehen, erlauben zahlreiche Heime die Haltung von Hunden, Katzen oder anderen Tieren. Jedes Altersheim kann letztlich aber selbst hierüber entscheiden, weshalb man vor dem Bezug der Alterswohnung unbedingt abklären sollte, ob das Heimtier mitdarf. Anzumerken ist, dass entsprechende Verbote nicht selten ein Hindernis für einen an sich angezeigten Heimeintritt oder einen Grund für einen schlechten Verlauf des Heimaufenthalts darstellen.

Ist die Heimtierhaltung erlaubt, gilt es natürlich wieder einige wichtige Punkte zu beachten. Mit klaren Abmachungen, in denen die grundlegenden Aspekte der Tierhaltung festgehalten werden, vermeidet man spätere Auseinandersetzungen. Vor dem definitiven Einzug können sich an einem Schnuppertag Mitbewohner und Betreuerinnen mit dem tierlichen Gefährten vertraut machen. Empfehlenswert ist auch, eine Probezeit von ein bis zwei Monaten zu vereinbaren, nach deren Ablauf entschieden werden kann, ob sich alle Beteiligten mit dem Tier arrangieren können und dieses sich in seiner neuen Umgebung auch wirklich wohl fühlt. Am besten bestimmt man dann auch eine Betreuerin, die mit dem Halter zusammen für die Pflege des Tieres zuständig ist. Geregelt werden müssen zudem die Kosten und die Verantwortlichkeit für das Tier, wenn der Halter pflegebedürftig wird oder stirbt.

Die genannten Regeln sollten wenn möglich auch in anderen Institutionen wie etwa Straf- oder Heilanstalten angewendet werden. Trotz ihres grossen therapeutischen Potenzials sind Tiere – zum Teil aus verständlichen Überlegungen bezüglich Sicherheit und Hygiene – aber längst nicht überall erlaubt.



Tiere sorgen in Altersheimen für willkommene Abwechslung, ihre Haltung ist jedoch nicht immer erlaubt.

Merke:

Damit das Zusammenleben mit Tieren im Altersheim für alle Beteiligten einen Gewinn bedeutet, müssen unbedingt auch die Bedürfnisse der Tiere respektiert werden. In jedem Fall ist auf eine artgerechte Haltung zu achten; so beispielsweise darf eine Katze, die Auslauf gewohnt ist, nicht plötzlich nur noch drinnen gehalten werden. Ebenfalls dürfen die Tiere in ihrer Rolle als Heimgefährten nicht überfordert werden [8.2.5].

7.1.15 Welche Regeln bestehen für Hauseigentümer?

Im Gegensatz zu Mietern dürfen Hauseigentümer selber darüber entscheiden, ob und wie viele Heimtiere sie halten möchten. Auch sie müssen hierbei aber selbstverständlich die allgemeinen Haltungsgrundsätze des Tierschutzrechts [2.1.5] sowie allfällige Bewilligungspflichten für Wild- und gefährliche Tiere [2.1.11] beachten. Zudem kann auch ein Hauseigentümer im Rahmen der Heimtierhaltung nicht uneingeschränkt tun und lassen, was er will. Auch er muss auf Anwohner Rücksicht nehmen und allfällige kantonale oder kommunale Bestimmungen wie etwa Lärmschutzvorschriften einhalten [7.1.10]. Von übermässigen tierlichen Immissionen betroffene Nachbarn können sich mit einer Unterlassungsklage [7.2.3] nämlich nicht nur gegen Mieter, sondern auch gegen Hauseigentümer zur Wehr setzen. Im Gegensatz zu Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern, bei denen man in der Regel zuerst an die Schlichtungsbehörde gelangt [7.1.13], muss gegen einen Nachbarn der zivilrechtliche Weg beschritten und beispielsweise im Kanton Zürich Klage beim Friedensrichter eingereicht werden [15.3.3].



Wohneigentum ist bezüglich Tierhaltung ein Privileg, auch hier muss aber auf die Nachbarn Rücksicht genommen werden.

7.1.16 Was gilt für Stockwerkeigentümer?

Eigentumswohnungen liegen im Trend, ihre Zahl hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Mit dem Kauf von sogenanntem Stockwerkeigentum wird ein Anteil am Grundstück sowie am Gebäude erworben. Jeder Eigentümer hat das Recht, seine Wohnung ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und baulich umzugestalten. Auch er muss dabei aber auf die anderen Bewohner im Haus Rücksicht nehmen, denn das Nachbarrecht [7.2.1] gilt auch hier.

In der Miteigentumsordnung, der Hausordnung oder einem Reglement über die Verwaltung und Benutzung der Überbauung können die Eigentümer zudem Regelungen zur Tierhaltung aufstellen. Denkbar

ist etwa, dass für die Liegenschaft eine Leinenpflicht oder ein Hundeverbot für den gemeinsamen Spielplatz vereinbart wird. Ebenso kann, sofern alle Miteigentümer damit einverstanden sind, ein generelles Verbot von Tierarten erlassen werden, von denen übermäßige Immissionen zu erwarten sind [7.2.1]. Zu denken ist hierbei etwa an Enten im Gartenteich oder auch an potenziell gefährliche oder bei manchen Personen Ekel erregende Tiere wie Ratten, Spinnen, Skorpione oder Schlangen. Stockwerkeigentümer dürfen aber nicht schlechter gestellt werden als Mieter, weshalb die Haltung von Kleintieren wie Nager, Ziervögel oder -fische auch hier nicht reglementarisch verboten werden kann [7.1.3].



Schlangen sind nicht jedermanns Sache und können von der Stockwerkeigentümergeinschaft verboten werden.

Merke:

Käufer einer Wohnung im Stockwerkeigentum müssen das bestehende Vertragswerk der Stockwerkeigentümergeinschaft akzeptieren. Informieren Sie sich deshalb rechtzeitig über die geltenden Regeln. Bei Streitigkeiten unter Eigentümern kann man den Hausverwalter einschalten oder gegen den anderen Wohnungsinhaber auf Unterlassung der tierlichen Störung [7.2.3] klagen.



7.2 Was ist, wenn das Heimtier Nachbarn stört?

Tiere können den Nachbarn ganz schön auf die Nerven gehen. Das Problem ist allgemein bekannt: Pausenlos bellende Hunde, Katzen, die in fremden Gärten ihr Geschäft verrichten, oder Vögel, die nicht nur melodiose Lieder trällern, sondern mit ihrem Gekrächze so manchen Sonntagsbrunch stören. Wer Tiere hält, hat aber natürlich auf seine Mitmenschen Rücksicht zu nehmen. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Sicherheit, sondern auch für Belästigungen durch Lärm, Schmutz und andere Immissionen. Die rechtlichen Vorschriften zur Rücksichtnahme auf Anwohner und Mitbewohner finden sich im Zivilgesetzbuch. Danach ist jedermann – ganz egal, ob Wohnungsmieter oder Eigenheimbesitzer – verpflichtet, unzumutbare Belästigungen der Nachbarn zu vermeiden. Ein gewisses Mass an Hundegebell oder Katzendreck muss aber toleriert werden. Was übermässig ist, wird zudem nicht überall gleich beurteilt. Wo die Grenzen der Toleranz liegen und was ein betroffener Nachbar tun kann, wenn diese überschritten werden, wird im Folgenden erläutert. Bevor zu rechtlichen Mitteln gegriffen wird, sollte aber natürlich stets das Gespräch mit dem Tierhalter gesucht werden, um das Problem einvernehmlich zu lösen.

7.2.1 Wie viel Tierlärm muss ich als Nachbar ertragen?

Beispielfall

Frau Hasler aus Kallnach im Berner Seeland liebt Tiere über alles und hält in ihrem Haus im Dorfzentrum sieben Hunde. Durch deren lautes und ständiges Gebell fühlen sich die Nachbarn aber stark gestört. Können sie etwas dagegen unternehmen?



Stolzes Hahnengeschrei kann für die Anwohner weitherum nervenaufreibend sein.

Hundelärm ist ein klassischer Streitpunkt unter Nachbarn. Natürlich kann Frau Hasler ihren Hunden das Bellen nicht ganz abgewöhnen – schliesslich handelt es sich dabei um ein wichtiges Kommunikationsinstrument der Tiere und dient der Begrüssung und Aufforderung zum Spiel, aber auch als Drohung oder zur Verteidigung. Zudem darf von den Anwohnern auch dann ein gewisses Mass an Toleranz verlangt werden, wenn sie keine Hundefreunde sind. Die Frage ist, wo die Grenze zwischen zumutbaren und unzumutbaren Immissionen liegt. Verboten ist eine Beeinträchtigung dann, wenn sie übermässig ist. Nur weil die Nachbarn das Hundegebell als unzumutbar empfinden, müs-

sen die sieben Hunde aber noch lange nicht weggegeben werden. Die Übermässigkeit wird nämlich nicht aufgrund der subjektiven Wahrnehmung der Betroffenen ermittelt, sondern mit der Frage, was ein Durchschnittsmensch in einer gleichen Situation empfindet. Gelegentliches Hundegebell oder Vogelgezwitscher sind daher bestimmt tolerierbar, nicht aber beispielsweise das stundenlange schrille Schreien eines Papageis oder das pausenlose Gebell von sieben Hunden wie bei Frau Hasler.

Die Abwägung der verschiedenen Interessen – also Tierhaltung gegen Ruhe- und Ordnungsbedürfnis der Anwohner – ist nicht immer einfach und hängt stark vom Einzelfall ab. Kommt der Streitfall vor den Richter, wird dieser wohl Zeugen befragen und den Ort besichtigen, um herauszufinden, ob der Lärm übermässig ist oder nicht. Überdies kann er die Grenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) oder allenfalls auch das jeweilige kantonale Hundegesetz [2.2.25] heranziehen. Klar definierte Grenzwerte für Hundelärm gibt es zwar nicht. Das Gebell kann aber mit der Lautstärke von anderen Lärmquellen wie Autos, Restaurants oder Baustellen verglichen werden. Gestützt darauf wird dann entschieden, ob die Immissionen für die Nachbarn übermässig und daher unzumutbar sind. Natürlich haben auch private Wachhunde keinen unbeschränkten Bellfreipass, sondern müssen in der Nacht ruhig sein und dürfen nur dann Alarm schlagen, wenn auch ein Grund dafür besteht.

Der Richter wird auch prüfen, ob die Tierhalterin sich mit baulichen oder organisatorischen Anpassungen beziehungsweise mit tiergerechteren Gehegeeinrichtungen bemüht hat, den Lärm zu verhindern. Eine Rolle spielen auch die Fragen, was am betreffenden Ort tatsächlich üblich ist (sogenannter Ortsgebrauch), und ob die Tiere in städtischen oder ländlichen Verhältnissen gehalten werden. So kann auf dem Land erlaubt sein, was in einem urbanen Wohnquartier bereits als übermässig gilt, beispielsweise das morgendliche Krähen eines Hahns. Weil das ortsübliche Mass je nach Kanton und Gemeinde verschieden ist, können ähnliche Fälle je nach Gegend durchaus unterschiedlich beurteilt werden. Häufig sind die Wohngebiete auch in sogenannte Empfindlichkeitszonen eingeteilt. In den Kantonen Aargau, Bern und St. Gallen beispielsweise haben die Gerichte entschieden, dass in Wohnzonen die Haltung von drei erwachsenen Hunden pro Haushalt gerade noch zonenkonform ist. Das Bundesgericht hat diese Praxis dann auch bestätigt. Frau Haslers Nachbarn könnten also beim Gerichtspräsidenten des Gerichtskreises III Aarberg-Büren-Erlach Klage einreichen [15.3.3]. Stellt dieser im Verfahren fest, dass das Gebell von Frau Haslers Hunden für die Anwohner tatsächlich unzumutbar ist, kann er sie dazu verpflichten, die Haltung auf drei Hunde zu beschränken.

7.2.2 Was kann ich gegen quakende Frösche tun?

Etwas anders als bei bellenden Hunden [7.2.1] ist die Rechtslage, wenn sich Nachbarn am Quaken von Fröschen in Nachbars Gartenteich stören. Froschgequake kann nicht wie Hundegebell mit anderen Lärmquellen wie laute Musik oder Rasenmähern gleichgesetzt werden, weshalb ein Teichbesitzer nicht verpflichtet ist, die Störefriede aus seinem Weiher zu entfernen. Zudem sind Frösche – wie übrigens auch alle anderen Amphibien und viele weitere Wildtiere [12.1.2] – geschützt und dürfen nicht einfach so gefangen werden. Um sie aus dem Teich zu entfernen und beispielsweise in einem Waldweiher wieder auszusetzen, muss eine Bewilligung bei der kantonalen Naturschutzfachstelle beantragt werden.



Frösche sind geschützt und dürfen nicht aus ihrem Teich entfernt werden.

Oft ist das Problem mit der Beseitigung der Frösche jedoch nicht gelöst, weil Amphibien den Weg zu ihren angestammten Laichgewässern meistens wieder finden. Mit grosser Wahrscheinlichkeit kehren die Tiere deshalb spätestens im nächsten Jahr zum Laichen wieder in den Gartenteich zurück. Um sie aus dem Garten zu vertreiben oder zu verhindern, dass sie sich überhaupt dort ansiedeln, empfiehlt sich, Schwimmpflanzen aus dem Weiher zu entfernen oder einen Springbrunnen zu installieren. Beide Massnahmen machen den Teich für die Tiere unattraktiv. Nicht erlaubt wäre das Zuschütten des Gewässers, weil das Beschädigen oder Zerstören der Brutstätten von geschützten Tieren verboten ist [12.1.2].

7.2.3 Wie gehe ich gegen übermässige Tierbelästigungen vor?

Einem Nachbarn, der sich gegen übermässige Tierimmissionen wie Lärm, Dreck oder unangenehme Gerüche wehren will, stehen verschiedene rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung. Vor Gericht kann er die Beseitigung bereits entstandener und den Schutz vor weiteren oder drohenden Beeinträchtigungen sowie Schadenersatz verlangen. Die Klage ist bei der für das Sühnverfahren zuständigen Instanz [15.3.3] am Wohnort des beklagten Tierhalters einzureichen. Je nach Tierart kann etwa gefordert werden, dass die Maximalzahl der Tiere gerichtlich festgelegt [7.2.1] oder der Nachbar verpflichtet wird, diese zu gewissen Zeiten im Wohnhaus unterzubringen. So beispielsweise wurde in einem Zürcher Gerichtsfall entschieden, dass krächzende Papageien nur zu bestimmten Tageszeiten auf dem Balkon gehalten werden dürfen.



Während der Mittags- und Nachtruhe gehören Vögel nicht auf den Balkon.

Wohnt der durch die Tierimmissionen gestörte Nachbar in einer Mietwohnung, kann er bei seinem Vermieter übrigens eine angemessene Mietreduktion verlangen. Auch wenn dieser selbst für das dauernde Hundegebell nicht verantwortlich ist, muss er jedem Mieter die uneingeschränkte Ausübung des Wohnrechts ermöglichen [7.1.11]. Das Recht auf die Reduktion besteht ab dem Zeitpunkt, in dem die übermässige Belästigung dem Vermieter angezeigt wird.

Tipp:

Sprechen Sie immer zuerst mit dem Halter der störenden Tiere und versuchen Sie, eine einvernehmliche Lösung mit ihm zu finden, bevor Sie den Rechtsweg wählen. Oft reicht es schon, freundlich auf die Belästigung hinzuweisen, damit der Nachbar die entsprechenden Vorkehrungen trifft. Bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung gehen Sie vielleicht als Sieger hervor, doch sind die nachbarschaftlichen Beziehungen dann wohl auf lange Zeit belastet und ist weiterer Streit oft vorprogrammiert.

7.2.4 Habe ich fremde Katzen auf meinem Grundstück zu dulden?

Anfrage an die Stiftung für das Tier im Recht

Die Katze Dr. Evil meines Nachbarn treibt sich ständig in meinem Garten herum und hinterlässt überall ihre Häufchen. Muss ich dies dulden? Und falls nicht: Mit welchen Massnahmen darf ich Dr. Evil verscheuchen?

Herr Clément aus Vevey



Neben Hunden sind auch Katzen nicht selten der Grund für nachbarschaftliche Auseinandersetzungen, so etwa, wenn sie den frisch bepflanzten Garten des Nachbarn umgraben, um ihr Geschäft zu verrichten. Sie können von ihren Haltern nicht ständig kontrolliert oder so erzogen werden, dass sie wissen, was sie auf ihren Streifzügen auf fremden Grundstücken tun dürfen und was nicht [6.1.5]. Auch hier geht es wieder um die Frage, welche Beeinträchtigungen für einen Nachbarn zumutbar sind [7.2.1]. Ein gewisses Mass an Katzendreck muss Herr Clément tolerieren, wobei erneut das Empfinden eines Durchschnittsmenschen als Massstab genommen wird. Im Gegensatz zu Hundegebell, das mit anderen Lärmquellen verglichen werden kann, gibt es für Katzendreck aber keine vergleichbaren Grenzwerte. Eine Übermässigkeit muss daher im Einzelfall gerichtlich festgestellt werden.

Und selbst wenn die Verunreinigung seines Gartens übermässig ist, muss Herr Clément erst nachweisen, dass sie von Dr. Evil allein stammt und nicht auch von anderen Tieren aus der Umgebung. Die Erfolgsaussichten, einen bestimmten Katzenhalter in einem Streitfall in die Verantwortung zu nehmen, sind deshalb eher gering. Hält der Nachbar jedoch zahlreiche Katzen, die ihr Geschäft alle draussen verrichten, könnte die Tierzahl gerichtlich beschränkt werden [7.2.1]. Auch hier müsste aber zuerst einmal bewiesen werden, dass die Katzen des Nachbarn – und nicht andere – die Übertäter sind.

Meistens muss aber nicht gleich ein Rechtsstreit vor Gericht ausgetragen werden. Es ist durchaus möglich, dass es Herrn Clément gelingt, die fremde Katze von seinem Grundstück zu vertreiben. Die entsprechenden Mittel und Massnahmen müssen aber auf jeden Fall tierschutzkonform sein. Am besten versucht er, Dr. Evil auf unschädliche Art vom eigenen Garten fernzuhalten, beispielsweise mit stark duftenden Pflanzen (wie etwa Lavendel) oder ausgestreutem Kaffeesatz. Vielleicht reicht es auch schon, wenn er den Kater mit Wasser bespritzt, damit sich dieser aus dem Staub macht. Strafbar wäre es hingegen natürlich, Giftköder auszulegen, das Tier mit Steinen zu bewerfen oder mit einer Waffe darauf zu schiessen [1.3.1].



Dr. Evil auf frischer Tat ertappt!

Grösste Vorsicht ist im Umgang mit sogenannten Katzenschreckgeräten geboten. Auch wenn diese im Handel ohne Weiteres erhältlich sind, sollte man abklären, ob sie tatsächlich so tierfreundlich sind, wie es

die Werbung verspricht. Werden einem Tier durch solche Geräte Schmerzen, Leiden oder andere Schäden zugefügt, ist dies nach dem Tierschutzgesetz strafbar [1.3.1]. Zudem dürfen die Abwehrmassnahmen auch andere Tiere wie etwa Igel oder Vögel nicht gefährden.

Richtet Dr. Evil auf seinen Streifzügen auf dem fremden Grundstück sogar eigentliche Schäden an, muss Herr Clément hierfür unter Umständen selbst aufkommen. Meistens ist es zwar so, dass der Tierhalter für die von seinem Tier verursachten Schäden haftet, er kann aber trotzdem nicht in jedem Fall verantwortlich gemacht werden [6.1.5]. Von einem Katzenhalter kann – im Gegensatz zum Hundehalter – nicht erwartet werden, dass er seine Tiere ständig beaufsichtigt. Haftbar ist er zumindest dann, wenn er bereits einmal gerichtlich dazu verpflichtet wurde, sein Büsi vom Eindringen auf fremde Grundstücke und in Wohnungen abzuhalten und trotzdem nicht das Nötige vorgekehrt hat.

Merke:

Wer auf eigene Faust Katzen aus dem Garten vertreiben will, darf den Tieren dabei keine unnötigen Schmerzen, Leiden, Schäden oder Ängste zufügen.

7.2.5 Darf ich mein Tier von einem fremden Grundstück zurückholen?

Beispielfall

Herr Räber Hund Baloo reisst sich auf dem Spaziergang plötzlich von der Leine los und rennt direkt in den Garten von Frau Felix. Alles Zurückrufen nützt nichts, Baloo bleibt hinter der Hecke verschwunden. Was soll Herr Räber nun tun?



Frau Felix muss den Hundehalter in ihren Garten lassen, um Baloo zurückzuholen.

Hat sich ein Tier auf ein fremdes Grundstück verirrt, ist dessen Eigentümer, Mieter oder Pächter verpflichtet, dem Halter auf Verlangen Zutritt zu gewähren, damit dieser es einfangen kann. Frau Felix muss den Hundehalter also in ihren Garten lassen. Hat Baloo hier in der Zwischenzeit das Blumenbeet umgegraben oder die neuen Joggingschuhe von Frau Felix zerkaut, haftet Herr Räber als Tierhalter hierfür [6.1.4]. Verweigert er die Zahlung, darf Frau Felix Baloo sogar zurückbehalten, bis die Schuld beglichen ist [4.2.5]. Dabei handelt es sich um eine Ausnahme des Grundsatzes, dass Tiere nicht mehr zurückbehalten werden dürfen, seit sie aus rechtlicher Sicht keine Sachen mehr sind [4.2.4].

Bei Katzen, die sich auf fremden Grundstücken aufhalten, ist die Rechtspraxis wieder etwas anders, weil sie sich nicht so zähmen lassen wie Hunde und ihr Halter deshalb nicht für alle angerichteten Schäden haftet [6.1.4]. Ein Grundstückseigentümer hat nur dann eine Forderung und somit Anspruch auf Schadenersatz gegen den Katzenhalter, wenn dessen Haftpflicht erwiesen ist. Ansonsten darf eine fremde Katze auch nicht zurückbehalten werden.

7.2.6 Mache ich mich strafbar, wenn ich fremde Katzen füttere?

Anfrage an die Stiftung für das Tier im Recht

Meine Nachbarin stellt meiner Katze Miss Moneypenny ständig Futter bereit und lässt sie sogar in ihre Wohnung, sodass das Tier oft tagelang nicht nach Hause kommt. Kann ich hiergegen etwas tun?

Frau Rübel aus Lyss

Das Füttern fremder Tiere ist weder durch das Tierschutzrecht noch durch das Strafgesetzbuch generell verboten. Solange Nachbarskatzen nur gelegentlich und selbstverständlich nur mit unschädlichem Futter verwöhnt werden, hat der «Täter» keine gesetzlichen Konsequenzen zu befürchten. Füttert er fremde Heimtiere aber regelmässig oder gar systematisch, kann dies durchaus rechtliche Folgen haben und allenfalls gerichtlich verboten werden, wenn es gegen die Eigentums- und Besitzrechte des Tierhalters verstösst.

Dass Miss Moneypenny nur noch sporadisch oder während längerer Zeit überhaupt nicht mehr nach Hause kommt, bedeutet nicht nur einen wesentlichen Eingriff in die Gefühlswelt und Privatsphäre von Frau Rübel, sondern auch in ihre Stellung als Eigentümerin ihrer Heimtiere, wozu das Recht gehört, möglichst viel Zeit mit ihnen zu verbringen. Durch das Weglocken ihrer Katze wird sie daher geschädigt. Falls ein klärendes Gespräch mit ihrer Nachbarin nicht fruchtet, kann Frau Rübel eine Zivilklage [15.3.1] einreichen und die Fremdfütterung verbieten lassen. Weil Miss Moneypenny zu ihrem Eigentum gehört, kann sie sie zudem von der Nachbarin herausverlangen [5.1.4], falls das Büsi nicht mehr von alleine nach Hause kommt. In gravierenden Fällen können ausserdem die Straftatbestände der sogenannten Sachentziehung und der unrechtmässigen Aneignung zur Anwendung gelangen, für die die Nachbarin zumindest theoretisch sogar zu einer Freiheits- oder Geldstrafe verurteilt werden kann.



Das Anlocken fremder Katzen kann gegen die Rechte des Tierhalters verstossen.

Merke:

Auch verwilderte Katzen, die niemandem gehören, sollten nicht unbedacht gefüttert werden. Man macht sich damit zwar nicht strafbar, fördert aber die unkontrollierte Vermehrung der Tiere [3.1.9]. Sinnvoller ist es, wenn man Kastrationsaktionen von Tierschutzorganisationen unterstützt. Damit können sowohl die Katzenpopulation als auch die durch sie verursachten Schäden in Grenzen gehalten werden.

