



Foto: fotolia.de

## Umzug mit Katze aus rechtlicher Sicht

Damit der Wohnungswechsel mit der Katze möglichst problemlos verläuft, gilt es auch in rechtlicher Hinsicht einige Punkte zu beachten, und zwar sowohl in Bezug auf die neue als auch auf die bisherige Wohnung. So stellt sich etwa die Frage, wer für Schäden aufkommen muss, die die Katze in der alten Wohnung verursacht hat, oder ob eine eingebaute Katzenklappe beim Verlassen des Mietobjekts wieder auszubauen ist. Diese und weitere Fragen rund um den Umzug mit Katzen sollen nachfolgend beantwortet werden.

### **Wer muss in der Mietwohnung für von der Katze verursachte Schäden aufkommen?**

Der Mieter ist zum sorgfältigen, rücksichtsvollen und vertragsgemässen Gebrauch der Wohnung verpflichtet. Was dies im konkreten Fall bedeutet, ergibt sich aus dem jeweiligen Mietvertrag, den allgemeinen Vertragsbedingungen und – sofern vorhanden – aus der Hausordnung. Besteht zwischen Mieter und Vermieter keine spezielle vertragliche Abmachung, so gilt der übliche Gebrauch, also jener, der von einem «Durchschnittsmieter» zu erwarten ist, als vertragsgemäss. Die Sorgfaltspflicht verlangt vom Mieter sodann, die Mietsache schonend zu gebrauchen, damit diese möglichst wenig Schaden nimmt. Die Pflicht zum sorgfältigen Gebrauch darf aber selbstverständlich nicht so weit gehen, dass der Mieter die Woh-

nung gar nicht mehr nutzen kann. Für Schäden, die im Rahmen der normalen Nutzung entstanden sind, muss dieser denn auch grundsätzlich nicht aufkommen. Alles, was diesen Rahmen sprengt, wird allerdings als übermässige Abnutzung qualifiziert und geht zulasten des Mieters. Diese Grundsätze gelten ebenso für Tier- und damit auch für Katzenhaltende.

Was als übermässige Nutzung angesehen wird, lässt sich nicht pauschal festlegen. Im Zusammenhang mit der Tierhaltung wird beispielsweise das Zerkratzen des Spannteppichs oder auch das Zerbeißen eines Türrahmens als übermässige Nutzung angesehen. Durch die Tierhaltung wird zudem in der Regel das ganze Mietobjekt stärker abgenutzt. Auch dafür haftet der Mieter üblicherweise, wobei er nur für die effektive Abnutzung der Wohnung einzustehen hat, unab-

hängig davon, wie lange er darin gelebt hat. Je älter also 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 etwa wird gemäss der vom Mieter- und Hauseigentümerversand gemeinsam erstellten Lebensdauertabelle von einer entsprechenden Dauer von zehn Jahren ausgegangen, bei einem Parkettboden von vierzig Jahren. Wird ein sechsjähriger Teppich von einer Katze zerkaut oder zerkratzt, schuldet der Mieter hierfür folglich nur noch vier Zehntel des Neuwerts. Sind nur Teilflächen betroffen und können diese separat ausgewechselt werden, schuldet der Mieter natürlich nur hierfür die Kosten.

Als Tierhalter und Mieter empfiehlt es sich auf jeden Fall, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen, die auch Mietschäden deckt. Lassen Sie sich dabei explizit zusichern, dass diese auch für Tierschäden gilt.

### **Was geschieht mit der von mir eingebauten Katzenklappe oder Katzentreppe?**

Um Veränderungen am Mietobjekt vornehmen zu dürfen, benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters. Selbstverständlich heisst das nicht, dass für jede kleinste Veränderung eine Einwilligung eingeholt werden muss. Der Mieter hat, wie bereits dargelegt, das Recht, das Mietobjekt zu gebrauchen und dazu gehört auch, dass er etwa ein Regal an die Wand schrauben oder ein Bild aufhängen darf. Solange die Handlungen des Mieters die Bausubstanz der Wohnung nicht verändern, keine Schäden verursachen und leicht wieder rückgängig gemacht werden können, sind sie kein Problem.

Bei grösseren Änderungen hingegen, worunter in der Regel etwa auch das Einbauen einer Katzenklappe fällt, ist die Zustimmung des Vermieters zwingend erforderlich. Das Gleiche gilt für das Anbringen einer Katzentreppe, da diese in der Regel an der Fassade des Hauses installiert wird, über deren Gestaltung nicht der Mieter, sondern der Vermieter entscheidet. Unterlässt es der Mieter, vorgängig eine Bewilligung einzuholen, muss er den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen. Tut er dies nicht, wird er vollumfänglich schadenersatzpflichtig. Liegt jedoch eine Bewilligung des Vermieters vor, ist die Änderung nur dann rückgängig zu machen, wenn dies so vereinbart wurde. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte im Zweifelsfall das Gespräch mit dem Vermieter gesucht und eine Einwilligung immer schriftlich festgehalten werden.

### **Sind Katzen in der neuen Wohnung erlaubt?**

Vor dem Umzug in eine neue Wohnung sollten sich Katzenhaltende unbedingt darüber informieren, ob die Haltung von Katzen dort überhaupt gestattet ist. Die Entscheidung hierüber liegt allein beim Vermieter. Er kann die Tierhaltung ganz verbieten, sie generell erlauben oder auch im Einzelfall von seiner individuellen Zustimmung abhängig machen. Dies gilt insbesondere für die Haltung grösserer Tiere, worunter auch Katzen fallen. Kleintiere wie beispielsweise Meerschweinchen oder Hamster dürfen auch ohne Einwilligung des Vermieters gehalten werden, solange sich die Tierhaltung in einem gewissen Rahmen bewegt. Die einschlägigen Bestimmungen finden sich in der Regel direkt im Mietvertrag, in den allgemeinen Geschäftsbedingungen oder in der Hausordnung, sofern im Mietvertrag ausdrücklich auf diese hingewiesen wird. Ist dort nichts über Tierhaltung festgehalten, ist die Haltung von Tieren in der Wohnung grundsätzlich erlaubt.

Hat der Vermieter die Tier- oder Katzenhaltung erlaubt, bedeutet das allerdings nicht, dass der Mieter völlig frei entscheiden kann, wie viele Tiere er in der Wohnung halten will. Wie bereits dargelegt, ist auch dem Tierhalter nur die vertragsgemässe Nutzung der Wohnung gestattet. Nicht vertragsgemäss wäre beispielsweise die Haltung sehr vieler Tiere oder das gewerbliche Betreiben einer Zucht, bei der mehrmals pro Jahr Jungtiere geboren werden. Das Halten von einer oder zwei Katzen stellt bei einer entsprechenden Erlaubnis des Vermieters allerdings kein Problem dar. Um spätere Konflikte und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollten die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung unbedingt noch vor Vertragsabschluss geregelt werden. Ist die Erlaubnis nicht bereits ausdrücklich im Mietvertrag enthalten, empfiehlt es sich, sie in einem schriftlichen Zusatz festzuhalten.

Hält der Mieter eine Katze, obwohl die Tierhaltung im Mietvertrag ausdrücklich verboten ist, riskiert er die Kündigung. Der Vermieter hat in einem solchen Fall das Recht, den Mietvertrag nach schriftlicher Mahnung mit einer Frist von 30 Tagen auf Monatsende aufzulösen. Darüber hinaus hat er natürlich auch die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen oder vertraglich festgehaltenen Fristen auszusprechen. 🐾

Text: Stefanie Frei und Andreas Rüttimann,  
Stiftung für das Tier im Recht (TIR)