
mp 4/95 S. 223ff.Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 21. Februar 1994

Kündigung wegen Tierhaltung

Kündigung wegen Verletzung eines vertraglich vereinbarten Tierhaltungsverbotes verstösst nicht gegen Treu und Glauben und rechtfertigt sogar eine fristlose Kündigung.

Art. 257f Abs. 3 OR, Art. 271 Abs. 1 OR

Aus den Erwägungen

3.b) Der Kläger und Mieter rügt eine Verletzung von Art. 253 und Art. 257f OR sowie von Art. 28 und Art. 919 ff. ZGB. Indem das Obergericht ein Tierhaltungsverbot bejahe, werde der unantastbare Kerngehalt des Nutzungsrechts des Mieters verletzt. Massgebend sei der Einzelfall, welcher anhand der Einwirkungsintensität zu entscheiden sei.

aa) Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Ein Verstoß des Vermieters gegen Art. 271 OR liegt vor, wenn eine Kündigung ausgesprochen wird, die keinem schützenswerten Interesse entspricht und als eigentliche Schikane erscheint. Die Kündigung ist als eine die Vertragsbeendigung herbeiführende Gestaltungserklärung und damit als eine geschützte Rechtsposition sowohl des Vermieters wie auch des Mieters zu betrachten (SVIT-Kommentar, N. 7 und N. 10 zu Art. 271 OR). Zulässig sind daher alle Kündigungen, welche erfolgen wegen Verletzung von rechtmässigen Vertragspflichten, unabhängig davon, ob auch die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Vertragsauflösung vorliegen (SVIT-Kommentar, N. 13 ff. zu Art. 271 OR). Es steht den Vertragsparteien im Rahmen der Parteiautonomie frei, beliebige Vertragspflichten zu vereinbaren, soweit sie nicht unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalts sind (Art. 19 und Art. 20 OR) oder gegen das Verbot übermässiger vertraglicher Bindung (Art. 27 ZGB) verstossen. Art. 28 ZGB spielt dagegen bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit einer Vertragspflicht keine Rolle, da diese Bestimmung als Deliktsnorm die nachträgliche Beseitigung der eingetretenen Verletzung oder deren Ausgleichung durch Genugtuungsleistung zum Gegenstand hat (Bucher, Berner Kommentar, N. 13 f. der Vorbemerkungen zu Art. 27).

bb) Der Mieter ist zum vertragsmässigen und sorgfältigen Gebrauch der Mietsache und bei der Miete einer unbeweglichen Sache zur Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn verpflichtet (Art. 257f Abs. 1 und 2 OR).

cc) Die streitige Vertragsklausel untersagt dem Mieter das Halten von Tieren, namentlich von Hunden, ohne schriftliche Bewilligung. Eine solche Vereinbarung ist weder rechts- noch sittenwidrig noch verstösst sie gegen das Verbot übermässiger Bindung. Infolgedessen war die Kündigung der Beklagten nicht missbräuchlich, wenn der Kläger seine Vertragspflicht verletzt und trotz der Nichteinwilligung der Vermieterschaft zur Tierhaltung einen Hund angeschafft sowie der Weisung, das Tier wegzuschaffen, keine Folge geleistet hat. Dabei ist – entgegen der Auffassung des Klägers – ohne Bedeutung, ob die Vermieterschaft die Hundehaltung aus wichtigen Gründen verweigert hat oder nicht. Entscheidend ist einzig die Vertragsverletzung des Klägers, indem er entgegen den beklagatischen Weisungen einen Hund in seine Wohnung aufgenommen hat.

Eine vertraglich untersagte Hundehaltung würde sogar eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen. In der Doktrin wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, das Halten von Tieren 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 (Zihlmann, Das neue Mietrecht, 1990, S. 25; Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2. Aufl. 1993, S. 289; Zürcher Kommentar, Schmid, N. 5 zu Art. 261a OR; Max Brunner, Mietrecht, 2. Aufl. 1938, S. 86; anderer Ansicht Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3. Aufl. 1992, S. 317). Der herrschenden Auffassung ist zuzustimmen, ist es doch zulässig, ein Tierhaltungsverbot vertraglich zu vereinbaren. Stellt aber eine verbotene bzw. unbewilligte Tierhaltung bereits eine schwere Pflichtverletzung dar und kann infolgedessen eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen werden, müssen Kündigungen, welche der Vermieter als ordentliche Kündigung auf einen nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Termin ausspricht, umso mehr zulässig sein (SVIT-Kommentar, N. 13 zu Art. 271 OR).

dd) Nach dem Gesagten kann der Kläger auch nichts aus Art. 28 ZGB ableiten, da diese Norm als Deliktsnorm hier keine Rolle spielt. Überdies legt er nicht hinreichend dar, inwieweit die Vorinstanz Art. 28 und Art. 919 ff. ZGB verletzt haben soll (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG), weshalb auf die Rüge nicht einzutreten ist.