

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Diese Seite wird betreut von  
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:  
SVW, Rechtsdienst, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40  
Montag und Dienstag 09–11 Uhr  
Donnerstag 14–16 Uhr

Wie so vieles im Leben hat auch das Halten von Haustieren zwei Seiten: Das treuherzige Schmusikätzchen hinterlässt seinen Kot im Sandhaufen, der beschützende Schäferhund weckt mit seinem Gebell das ganze Haus, das Wasser aus dem Aquarium mit den in allen Farben schillernden Südseefischlein tropft auf den Perserteppich in der unteren Wohnung. Ist das Halten von Haustieren nach dem Mietrecht zulässig? Darf die Genossenschaft das Halten von Haustieren gänzlich verbieten oder von einer Bewilligung durch den Vorstand oder durch die Verwaltung abhängig machen? Gelten solche Regeln für alle Tierarten, oder gibt es da Unterschiede? Wer haftet bei Schäden, die Haustiere verursachen? Diesen Fragen soll im folgenden nachgegangen werden.

## Was sagt das Gesetz über das Halten von Haustieren?

Die Artikel über den Mietvertrag im Obligationenrecht erwähnen Haustiere gar nicht. Damit ist das Halten von Haustieren

Meerschweinchen, Kanarienvögel usw. erlaubt, sondern auch Hunde und Katzen; ihre «Herrchen» und «Frauchen» sind jedoch verpflichtet, Lärmemissionen in Grenzen zu halten und Duftemissionen zu vermeiden, insbesondere auch nichtverscharrten Kot einzusammeln. Ob es zulässig ist, Papageien zu halten, hängt von deren «Gesprächigkeit» ab.

## Was sagt der Mietvertrag über das Halten von Haustieren?

Die meisten Mietverträge enthalten die Bestimmung, das Halten von Haustieren sei entweder ganz verboten oder zumindest bewilligungspflichtig. Beide Bestimmungen beziehen sich nach den Lehrmeinungen nicht auf die oben erwähnten Kleintiere in Käfigen; solche Tiere dürfen auch dann gehalten werden, wenn der Mietvertrag ein Verbot oder eine Bewilligungspflicht enthält. Bei den Aquarien kommt es auf deren Grösse an; kleine Aquarien sind auch bei einem Verbot bzw. ohne Bewilligung zulässig; die Reglemente (s.u.) setzen die Grenze bei 300 l Inhalt. Bei den Terrarien wird man darauf abstellen müssen, dass die darin gehaltenen Tiere nicht giftig sind und nicht aus Gründen des Artenschutzes einer besonderen Bewilligung des Kantons bedürfen.

Anders bei Hunden und Katzen: Enthält der Mietvertrag ein Verbot, kann die Genossenschaft verlangen, dass das entgegen dem Verbot angeschaffte Tier wieder fortgegeben wird. Ob hingegen die Tatsache allein, dass der Mieter entgegen dem Vertrag in seiner Wohnung eine Katze hält, genügt, um eine vorzeitige Kündigung nach Art. 257f. auszusprechen, oder ob die Genossenschaft für eine solche Kündigung weitere Gründe haben muss, ist umstritten. Enthält der Mietvertrag eine Bewilligungspflicht, kann die Genossenschaft ohne ernsthafte Gründe die Bewilligung nicht verweigern. Doch was sind ernsthafte Gründe? Sicher

spielt die Grösse des Hundes und die Lage der Wohnung eine Rolle, und bei Katzen sind Hauskatzen eher zulässig als solche, die sich unbeaufsichtigt im Freien aufhalten. Weil die Genossenschaft verpflichtet ist, alle Mieter gleich zu behandeln, tut sie gut daran, ihre «Haustierpolitik» und -bewilligungspraxis in einem Reglement niederzulegen.

## Reglemente über die Haustierhaltung

Verschiedene Genossenschaften haben ein Reglement über die Haltung von Haustieren erlassen. In der Regel werden darin drei Kategorien von Tieren unterschieden, nämlich solche, die ohne Bewilligung gehalten werden dürfen, solche, zu deren Haltung eine schriftliche Bewilligung erforderlich ist, und solche, deren Haltung verboten ist. Zur ersten Kategorie gehören in der Regel die oben erwähnten Kleintiere, zur letzten Schlangen, Wildtiere, bissige Tiere und überhaupt alle Tiere, die nicht ausdrücklich erlaubt sind. Grosse Unterschiede gibt es bei der zweiten Kategorie, den Hunden und Katzen. In einigen Genossenschaften sind nur Blinden- und Polizeihunde erlaubt; in einer Genossenschaft mit Einfamilienhäusern sind Hunde generell zulässig. Bei den Katzen sind die Regelungen noch vielfältiger. Muster solcher Reglemente sowie ein Mustervertragszusatz des Konrad-Lorenz-Kuratoriums, einer Stiftung, die das Verhältnis von Mensch und Tier erforscht, können beim Rechtsdienst des SVW bezogen werden.

Der Mieter muss für alle Schäden aufkommen, die sein Haustier verursacht, sei es, dass der Hund den Nachbarn beisst, das Meerschweinchen die Tapete annagt oder das Aquarium ausläuft. In der Regel verlangen die Genossenschaften den Nachweis, dass eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen wurde, bei Aquarien mit einem entsprechenden Zusatz.

## Haustiere im Mietrecht

zulässig, solange im Mietvertrag nicht das Gegenteil bestimmt wird (s.u.). Das Gesetz enthält aber zwei andere Bestimmungen, die im Zusammenhang mit Haustieren von Bedeutung sind: Der Mieter ist nämlich verpflichtet, die Wohnung sorgfältig zu behandeln, und er muss auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen (Art. 257f. OR). Das bedeutet, dass nur solche Haustiere zulässig sind, die weder beachtliche Schäden an der Liegenschaft verursachen noch die Hausbewohner und Nachbarn ernstlich stören.

Ohne besondere Bestimmungen im Mietvertrag sind somit nicht nur die Kleintiere in Käfigen wie Wüstenmäuse, Hamster,