Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 9

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Tierhaltung in Wohnungen – sinnvoll, erlaubt?

Was können MitmieterInnen und die Baugenossenschaft tun, wenn BewohnerInnen sich Haustiere anschaffen, für die sie einerseits keine Bewilligung der Verwaltung haben und die anderseits die übrige Mieterschaft stören (Kot, Hundegebell, Papageiengeschrei)? Was ist falsch gelaufen, wenn ein Mieter einen Dobermann und einen Rottweiler in der Wohnung hält und die Schlichtungsbehörde trotzdem das Mietverhältnis erstreckt?

Da der Rechtsdienst in jüngster Zeit vermehrt Anfragen zur Tierhaltung erhalten hat, wird dieses Thema nachfolgend von verschiedenen Gesichtspunkten her erläutert. Dabei gilt es vorweg festzuhalten, dass das Thema eher emotionsgeladen ist und die Tierhaltung häufig nur eines von mehreren vorhandenen Problemen darstellt. Zudem kann und sollte die Problematik nicht nur aus rechtlichen Gesichtspunkten betrachtet werden.

Tierhaltung kann verboten werden. Aus mietrechtlicher Sicht ist vom Bundesgericht entschieden worden, dass die Haltung von Hunden (und auch anderen Tieren) in einem Mietvertrag generell verboten werden könne.[1] Der Entscheid hält fest, dass ein generelles Verbot oder eine Bestimmung im Mietvertrag, wonach ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters das Halten von Tieren untersagt sei, weder rechts- noch sittenwidrig ist und es auch nicht gegen das Verbot der übermässigen Bindung verstösst. Trotzdem herrscht verschiedentlich die Meinung vor, ein solches Verbot verstosse gegen die Persönlichkeitsrechte der MieterInnen und sei somit unzulässig.[2] Diese Auffassung entspricht jedoch – wie soeben ausgeführt – klarerweise nicht der schweizerischen Gerichtspraxis. Dabei ist ohne Bedeutung, ob die Vermieterschaft bei einem generellen Verbot die Tierhaltung aus wichtigen Gründen verweigert oder nicht; entscheidend ist einzig, dass dadurch der Mietvertrag verletzt wird.[3]
Grundlegend für die Frage «Haustier ja oder nein?» sind die Bestimmungen in den Mietverträgen. Wenn der Mietvertrag keine Bestimmung über Haustiere enthält, so ist die Haltung grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen sind nur aussergewöhnliche Tierarten mit einem hohen Gefährdungs- oder Störpotenzial wie etwa giftige Schlangen oder Papageien sowie das Halten von Haustieren in einer allzu grossen Anzahl. Für gewisse Arten muss zudem eine Bewilligung des kantonalen Veterinäramtes eingeholt werden oder aber sie dürfen aus Artenschutzgründen gar nicht in der Schweiz gehalten werden.
Doch auch wenn der Mietvertrag oder die Hausordnung (in der kann das Haustierverbot nämlich auch stehen[4]) Haustiere ganz oder teilweise verbieten, so sind dennoch in jedem Fall Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Streifenhörnchen usw. erlaubt, und dies auch ohne Zustimmung des Vermieters.[5] Kleine Aquarien sind selbstverständlich ebenfalls zulässig.

Bewilligungspflicht festhalten. Der SVW empfiehlt, vertraglich festzuhalten, dass Haustiere nur mit Einwilligung der Genossenschaft zugelassen sind. Dies bedeutet für die Verwaltung aber auch, dass sie einzuschreiten hat, wenn sie Kenntnis von einem Haustier in einer Wohnung hat, für das keine Bewilligung vorliegt. Hält nämlich eine Mieterin oder ein Mieter ohne ausdrückliche Einwilligung, aber mit Wissen der Vermieterschaft über längere Zeit ein Haustier, so kann dessen Beseitigung allenfalls später nicht mehr verlangt werden, da die Einwilligung als stillschweigend erteilt gilt. Als längere Zeit dürfte ein Dulden des Tieres während mehr als einem halben Jahr angenommen werden.[6] Um sich später nicht mit dem Vorwurf des zu langen Duldens auseinandersetzen zu müssen, empfehlen wir, die Mieterschaft schriftlich und per Einschreiben auf die fehlende Bewilligung hinzuweisen.
Für ganz klare Verhältnisse sorgt eine spezielle Vereinbarung über die Heimtierhaltung.[7] Diese Verträge regeln einerseits, für welche Tiere sie überhaupt Anwendung finden. Andererseits wird einleitend festgehalten, dass die Heimtiere einen Beitrag zum Wohlbefinden des Mieters leisten können, dass aber auch das Wohlbefinden der gehaltenen Tiere nicht vergessen werden darf. Diesbezüglich wird der Mieter darauf hingewiesen, dem Tierbedürfnis in räumlicher,

In Kürze

Private Register: Rechnungen nicht bezahlen

Wird im «Schweizerischen Handelsamtsblatt» eine Eintragung publiziert, erhalten die Genossenschaften oft Rechnungen privater Anbieter für Eintragungen in so genannte Handelsregister. Bei diesen «Registern» handelt es sich aber um rein kommerzielle Wirtschaftsinformationspublikationen. Ein Eintrag ist freiwillig und für Wohnbaugenossenschaften in der Regel sinnlos. Die Rechnungen müssen nicht bezahlt werden, weil die Eintragungen nicht bestellt wurden. Anbieter solcher Dienstleistungen sind u.a. die WSC Handels- und Wirtschaftsinformations AG in Allschwil und das Register für Handel und Industrie in Aarau. Prüfen Sie genau, ob ein kantonales Register oder nicht doch eine solche private Firma dahinter steckt, bevor Sie Rechnungen für Registereinträge bezahlen.

Archivierung von Geschäftspapieren

Die Bestimmungen zur Pflicht der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sind per 1. Juni 2002 revidiert worden (Art. 957 ff. OR). Dabei gilt es vor allem zu beachten, dass auch E-Mails unter die Geschäftsakten fallen können. Entsprechend müssen auch diese elektronischen Mitteilungen aufbewahrt werden, und zwar so, dass sie einerseits unveränderbar sind und dass anderseits der Zeitpunkt der Speicherung nachgewiesen werden kann. Ungenügend dürfte es sein, solche Informationen auf lokalen Laufwerken oder Festplatten oder Disketten zu speichern, da diese Daten jederzeit abgeändert werden können. Ein Ausdruck in Papierform ist daher immer noch empfehlenswert.

Mehrwertsteuer – ja oder nein?

Wenn eine Genossenschaft an einer Liegenschaft werterhaltende und/oder wertvermehrende Arbeiten von mehr als 5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ausführen lässt, so liegt darin der Tatbestand der Eigenverbrauchsbesteuerung und die Genossenschaft wird in diesem Jahr mehrwertsteuerpflichtig. Solange die wertvermehrenden und/oder werterhaltenden Arbeiten an den übrigen Liegenschaften der Genossenschaft aber nicht mehr als 5 Prozent des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts ausmachen, liegt kein zusätzlicher Eigenverbrauch vor. Solche ordentlichen Unterhaltsarbeiten sind dann nicht im Eigenverbrauch zu versteuern, und es muss nur die Liegenschaft abgerechnet werden, bei der die 5-Prozent-Grenze überschritten ist. Selbstverständlich müssen allfällige andere Einnahmen (z.B. Vermietung von Parkplätzen an Nichtwohnungsmieter) auch als Mehrwertsteuerumsatz abgerechnet werden.

Kantonales Energiegesetz/ CO_2-Gesetz und Energiegesetz des Bundes

Falls eine Genossenschaft pro Heizungsanlage mehr als 500 000 Liter Heizöl im Jahr verbraucht, kann sie gemäss den obgenannten Gesetzen als Energiegrossverbraucher betrachtet werden, weshalb sie zur Einhaltung von speziellen energetischen Vorschriften angehalten werden kann. Es besteht aber auch die Möglichkeit, mit den Behörden eine «Zielvereinbarung» abzuschliessen.
Der SVW klärt derzeit ab, ob zu dieser Thematik im Frühjahr 2003 eine Informationsveranstaltung organisiert werden soll. Weiteres folgt an dieser Stelle.

pflegerischer und sozialer Hinsicht gerecht zu werden und die Heimtierhaltung in allen Belangen möglichst tiergerecht zu gestalten. Weiter finden sich Bestimmungen zur Hausruhe, zur Wohnhygiene, zu Verunreinigungen in der Umgebung, zur Beaufsichtigung, zur Rücksichtnahme und Sicherheit der MitmieterInnen und selbstverständlich zur Haftung.

Widerruf der Bewilligung ermöglichen. Ganz entscheidend ist aber auch, dass mit diesen Standardverträgen klar geregelt wird, dass bei Verstössen gegen den Tierhaltungsvertrag die Zustimmung zur Heimtierhaltung widerrufen werden kann. Bei wiederholten Verstössen gegen die Heimtiergenehmigung kann diese entzogen werden. Widersetzt sich der Mieter dieser Aufforderung und behält er das Tier, so kann der Mietvertrag gekündigt werden.
Es liegt dieselbe Situation vor, wie wenn überhaupt keine Bewilligung erteilt worden ist oder wenn ein Haustierverbot besteht.
Im Falle einer vertraglich ausgeschlossenen Heimtierhaltung oder einer widerrufenen Bewilligung kann sogar eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR[8] ausgesprochen werden. Dabei ist aber den besonderen Voraussetzungen dieses Artikels Rechnung zu tragen (schriftliche Mahnung und erneute Sorgfaltspflichtverletzung). In diesem Zusammenhang ist gerichtlich festgehalten worden, dass bereits das Halten eines zweiten Tieres – für das erste bestand eine Bewilligung – eine schwerwiegende Vertragsverletzung mit ausserordentlicher Kündigungsmöglichkeit darstelle und es daher unerheblich sei, ob die Mitmieter durch das Halten von zwei Tieren überhaupt gestört wurden oder nicht.
Grundsätzlich muss der Mieter für Schäden, die sein Haustier verursacht, aufkommen; bekannt sind die zerkratzten Tapeten. Die Bewilligung der Tierhaltung kann selbstverständlich von einer entsprechenden Privathaftpflichtversicherung abhängig gemacht werden. Letzteres ist insbesondere bei grösseren Aquarien empfehlenswert, die zu erheblichen Wasserschäden führen können.

---

[1] Vgl. Bundesgerichtsentscheid vom 21. Februar 1994, in mp 4/1995, S. 223.
[2] Vgl. zum Beispiel Homepage Mieterverband, Haustiere in der Mietwohnung.
[3] Es ist in diesem Zusammenhang daran zu erinnern, dass kein zivilrechtliches Gleichbehandlungsgebot existiert, das den Vermieter verpflichtet, verschiedenen Mietern den gleichartigen Gebrauch ihrer Mietsache zu erlauben (vgl. MRA 1/2001, S. 7). In genossenschaftsrechtlicher Hinsicht besteht aber ein Gleichheitsgebot gemäss Art. 854 OR, das sich aber auf die Stellung als Genossenschafter bezieht. Unseres Erachtens ist eine einheitliche Praxis erstrebenswert.
[4] Falls die Frage der Tierhaltung in der Hausordnung geregelt ist, muss darauf geachtet werden, dass diese «Hausordnung» auch tatsächlich Bestandteil des Mietvertrages geworden ist und sie der Mieter auch zur Kenntnis genommen hat. Dasselbe gilt für speziell erlassene «Haustierreglemente».
[5] Vergleiche dazu den Standardvertrag des Hauseigentümerverbandes Zürich, «Vereinbarung über die Heimtierhaltung», Punkt 1 Absatz 2.
[6] Vgl. dazu Higi, Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1994 , N. 12 zu Art. 257f OR; MRA 1/2001, S. 3.
[7] Vgl. Fussnote 4 vorstehend; vgl. «Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume – Vereinbarung über die Heimtierhaltung, herausgegeben vom Konrad Lorenz Kuratorium, IEMT, Zollikerstrasse 141, Postfach, 8034 Zürich.
[8] Unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das Ende des nächsten Monats.