

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 10: **Wärmetechnik**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

SIND TIERHALTEVERBOTE ZULÄSSIG?

Der Rechtsdienst ist in jüngster Zeit vermehrt mit der Frage konfrontiert, ob man die Hundehaltung in Genossenschaften verbieten könne. Das Zürcher Obergericht hat nun die bundesgerichtliche Rechtsprechung im Grundsatz bestätigt¹, wonach die Bewilligung von Tieren in Wohnungen im Ermessen der Vermieterin sei. Es spricht sich jedoch – entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichts – gegen die Zulässigkeit eines generellen Hundeverbotes aus.

Will eine Genossenschaft die Tierhaltung einschränken oder verbieten, so muss sie dies mit dem Mieter besonders vereinbaren. Oft finden sich entsprechende Klauseln in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag. In einem konkreten Fall bildete dabei folgende Klausel den Streitgegenstand: «Das Halten von grösseren Haustieren wie zum Beispiel Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Baugenossenschaft. Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.» Obwohl das Bundesgericht im Jahr 1994 am Rande eines Verfahrens betreffend Kündigung festgehalten hatte, ein

absolutes Hundeverbot sei durchsetzbar, bestand Unsicherheit, ob diese Rechtsprechung heute noch Geltung hat.² Es

und Vermieterseite erfolgen. Das Persönlichkeitsrecht des Mieters beinhalte, dass er Anspruch auf Tierhaltung habe, soweit diese nicht zur Störung der Mitbewohner führe. In der Lehre wird diese Ansicht mehrheitlich bestätigt.³ Dagegen stützte sich die Vermieterin auf den erwähnten Bundesgerichtsentscheid und hielt fest, da auch ein generelles Hundeverbot durchsetzbar sei, könne die Vermieterin die Zustimmung zur Tierhaltung voraussetzungslos verweigern. Es bestehe kein Anspruch auf Tierhaltung. Die Baugenossenschaft wolle Gleichbehandlung aller Mieter. Trotzdem wolle man in Ausnahmefällen (Polizeihunde, Blindenhunde) Bewilligungen erteilen können, weshalb man kein generelles Verbot erlassen habe.

Das Zürcher Obergericht stellte vorerst fest, dass der Bundesgerichtsentscheid

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

wurde von der Mieterin sinngemäss geltend gemacht, eine Verweigerung der Zustimmung dürfe nur begründet und nach erfolgter Interessenabwägung der Mieter-

ANZEIGE

Internorm
Fenster – Türen

Internorm der Trendsetter

ENERGIEETIKETTE FÜR FENSTER SCHWEIZ

Internorm gehört zu den allerersten in der Schweiz, die all Ihre Premium-Fenster von den Verbänden FFF und SZFF, sowie vom Bundesamt für Energie zertifizieren liessen. Mit der neuen Energieetikette stellt der Trendsetter Internorm die energetische Qualität ihrer Fenster unter Beweis.

MINERGIE® MEMBER

Detailiertere Informationen erfahren Sie bei Ihrem Internorm-Fachpartner in ihrer Region. www.internorm.ch | Internorm-Fenster- Telefon 0848 00 33 33

nicht für den vorliegenden Fall herangezogen werden könne. Das Bundesgericht habe einerseits nur am Rande erwähnt, dass ein Vermieter die Hundehaltung ohne Angabe von Gründen und Prüfung von Interessen verweigern könne. Andererseits sei es damals um ein generelles Verbot gegangen. Eine an eine Bewilligung geknüpfte Tierhaltung sei nicht Gegenstand des zitierten Bundesgerichtsentscheids gewesen. Ausserdem könne die Thematik nach über zwanzig Jahren anders beurteilt werden.

Es stellte aber auch fest, dass das Bundesgericht es immer abgelehnt habe, die Heimtierhaltung generell unter das Recht auf Persönlichkeitsentfaltung zu subsumieren.⁴ Dies zeige, dass kein grundsätzlicher Anspruch auf Tierhaltung bestehe. Damit kann als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass die Parteien Regelungen über die Tierhaltung, eben auch eine Bewilligungspflicht, vertraglich vereinbaren können.

Freies Ermessen

Im konkreten Fall haben die Vertragsparteien Allgemeine Vertragsbestimmungen erlassen, die als integrierender Bestandteil des Mietvertrags erklärt wurden. Bei der Auslegung von Allgemeinen Bestimmungen ist wesentlich, von was die Mieterin hat ausgehen dürfen.⁵ Das Obergericht kommt zum Schluss, dass die vereinbarte Bestimmung so zu verstehen sei, dass eine Hundehaltung grundsätzlich verboten, jedoch mit Zustimmung des Vermieters möglich sei. Diese Auslegung basiere darauf, dass eben kein Anspruch auf Hundehaltung bestehe. Ausserdem habe die Vermieterin bewusst auf eine Umschreibung der Voraussetzungen für die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung verzichtet, um sich beim Entscheid grösstmögliche Freiheit vorzubehalten und im Einzelfall nach freiem Ermessen entscheiden zu können. Ein Rechtsmissbrauch konnte nicht festgestellt werden.

Damit ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Hundehaltung von einer in das freie Ermessen des Vermieters fallenden Erlaubnis abhängt und die eingangs zitierte Klausel durchsetzbar ist. Hingegen kam das Obergericht in seinem Entscheid zum Schluss, dass ein generelles Hundehalteverbot heute nicht mehr gestützt würde. ■

1 Urteil PD140011 vom 16.06.2015

2 Entscheid des Bundesgerichts vom 21. Februar 1994 in MRA 2/95 S. 93 ff.

3 Lachat/Püntener, das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 24 f. Betreffend die von der Mieterin zitierte Literatur wies die Vermieterseite darauf hin, bei genauerer Betrachtung einiger Autoren falle auf, dass sie einerseits selber Hundehalter seien (Püntener) bzw. dass es sich um den ehemaligen Tieranwalt des Kantons Zürich (Goetschel) sowie um den Geschäftsführer der Stiftung für das Tier im Recht (Bolliger) handle, was die Objektivität in Frage stelle.

4 BGer 2C.856/2013 vom 10. Februar 2014

5 Auslegung nach dem Vertrauensprinzip, insbesondere bei vorformulierten Regelungen die Unklarheitenregel: Der Verfasser einer unklaren Bestimmung muss sich im Zweifelsfall die ungünstigere Auslegungsvariante entgegenhalten lassen.

IN KÜRZE

Gesetzesänderung beim Genossenschafterverzeichnis

Zwecks Transparenz bei juristischen Personen wurde per 1. Juli 2015 Art. 837 OR geändert. Diese Bestimmung regelt das Genossenschafterverzeichnis. Das alte Recht sah vor, dass Genossenschaften, deren Statuten eine persönliche Haftung oder Nachschusspflicht vorsehen, dem Handelsregisteramt ein Verzeichnis der Genossenschafter einreichen mussten; dieses wurde nicht ins Handelsregister eingetragen, stand jedoch zur Einsicht offen. Nunmehr hat laut Art. 837 Abs. 1 OR

jede Genossenschaft ein Verzeichnis zu führen, in dem der Vor- und der Nachname oder die Firma der Genossenschafter sowie die Adresse eingetragen werden. Sie muss das Verzeichnis so führen, dass in der Schweiz jederzeit darauf zugegriffen werden kann. Die Belege, die einer Eintragung zugrunde liegen, müssen während zehn Jahren nach der Streichung des Genossenschafters aus dem Verzeichnis aufbewahrt werden (Abs. 2). Meines Erachtens ist das Genossenschafterverzeich-

nis wie das Aktienbuch grundsätzlich nicht öffentlich. Eine Ausnahme besteht dort, wo die Genossenschaft eine Nachschusspflicht einführt (Art. 871 OR). Es darf davon ausgegangen werden, dass diese Genossenschaften weiterhin dem Handelsregister ein Genossenschafterverzeichnis einreichen müssen, wo es zur Einsicht offensteht (vgl. Art. 877 Abs. 1 OR; Art. 84 Abs. 1 lit. h und Art. 88 Abs. 1 und 2 HRegV, die unverändert blieben).

Martin Bachmann

ANZEIGE



Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top Modelle mit **Energie-Label A+++**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.merker.ch!

Merker 
forever

Merker AG | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch