

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 10: Wärmetechnik

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.02.2025

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

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



Merker
forever