

## Sozial & Sicher

# Auch ein kleiner Hund kann stören

Um Haustiere zu halten, brauchen Wohnungsmieter meist das Einverständnis des Vermieters. Dieser kann die Zustimmung verweigern, ohne einen Grund anzugeben. Einige Experten wollen das ändern, doch der Hauseigentümergeverband ist dagegen.

Thomas Müller

Die Einzimmerwohnung für nur 580 Franken im Monat war für die Rentnerin Erna K. ein Glücksfall. Als sie den Mietvertrag unterschrieb, notierte sie darauf: «Habe einen 15-jährigen Hund.» Die Verwaltung reagierte postwendend. Tiere seien laut dem Kleingedruckten des Vertrages nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt, und diese könne leider nicht erteilt werden.

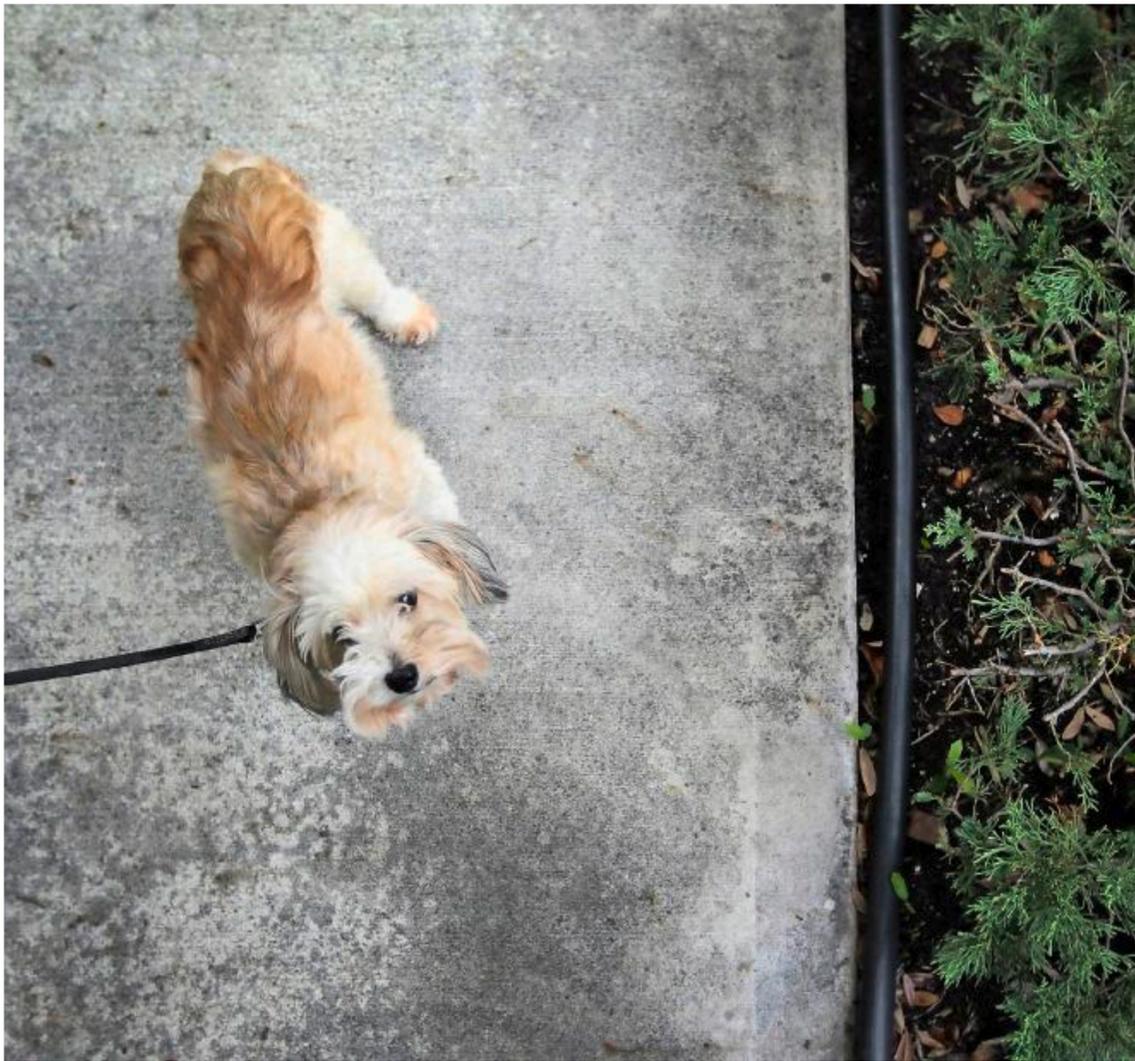
K. gab den Hund deshalb einer Freundin, und als das nicht ging, einer anderen Freundin. Doch der Hund wurde nirgends glücklich. «Überall weinte er die Nacht hindurch, daher nahm ich ihn wieder zurück», schrieb die 75-Jährige dem TA. Es dauerte nicht lange, bis Nachbarn reklamierten und die Verwaltung die Kündigung androhte.

Ein typischer Fall. Über kaum etwas wird in Mietshäusern öfter gestritten als über Haustiere. Hunde, die nachts bellen oder andere Hausbewohner ängstigen. Katzen, die Waschküchen, Gärten und Sandkästen verunreinigen. Papageien, die zu jeder Tageszeit Kreischlaute von sich geben. Was ist erlaubt, was nicht? Das Gesetz schweigt sich zu dieser grundlegenden Frage aus. Massgebend ist allein der konkrete Mietvertrag (oder die Hausordnung, wenn der Vertrag auf sie verweist). Es lohnt sich deshalb, den Vertrag genau zu lesen. Drei Fallgruppen lassen sich unterscheiden:

- Das Halten von Haustieren ist explizit erlaubt oder vertraglich nicht geregelt. Dann dürfen Mieter eine angemessene Zahl von Tieren halten. Ausnahmen gelten für solche mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial wie Papageien, Schlangen oder Spinnen (auch ungiftige), für die es immer eine Genehmigung braucht. Auch wenn Tiere erlaubt sind, müssen ihre Halter dafür sorgen, dass sie keine übermässigen Lärm- oder Geruchsemissionen verursachen. Sonst kann der Vermieter verlangen, dass man sie weggibt. Nötigenfalls darf er den Vertrag mit einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende kündigen, nachdem er den Mieter schriftlich gemahnt hat.

- Tierische Hausgenossen sind gemäss Vertrag verboten. Eine solche Regelung ist laut Bundesgericht zulässig - ausser mit Bezug auf Kleintiere wie Zierfische, Kanarienvogel, Hamster oder Meerschweinchen. «Wenn Kleintiere zu keinen Beanstandungen Anlass geben und sich ihre Anzahl in den üblichen Grenzen hält, dürfen sie auch ohne Einwilligung des Vermieters gehalten werden», sagt Rechtsanwalt Gieri Bolliger, Geschäftsleiter der Stiftung für das Tier im Recht. Unbestritten ist auch, dass alle Wohnungsmieter Besucher mit Hunden empfangen dürfen, sofern diese die Nachbarschaft nicht übermässig stören. Das gilt selbst dann, wenn der Hund in der Wohnung übernachtet.

- Der Mietvertrag macht das Halten grösserer Haustiere wie Hunde, Katzen oder Hasen vom Einverständnis des Vermieters abhängig. Diese weit verbreitete Regelung ist auch in den Formularverträgen von Hauseigentümer- und Mieterverbänden zu finden. Dass sie zulässig ist, hat das Bundesgericht schon 1994 entschieden. Der Vermieter brauche keinen besonderen Grund, um die Genehmigung zu verweigern, befand das



Vermieter dürfen Hunde auch ablehnen, wenn sie nicht stören. Foto: Joe Raedle (Getty Images)

Gericht. Er dürfe Hunde und Katzen auch ablehnen, wenn sie nicht störten - einfach deshalb, weil der Mieter den Vertrag missachte. Im konkreten Fall hatte ein Mieter aus dem Kanton Zürich einen 40 cm grossen Terrier angeschafft und die Aufforderung des Vermieters, den Hund innert 10 Tagen wegzugeben, ignoriert. Gegen die darauffolgende Kündigung wehrte er sich erfolglos durch alle Instanzen.

### «Verbot ist nicht mehr haltbar»

Dass das Bundesgericht den Vermietern erlaubt, das Halten von Hunden oder Katzen grundlos abzulehnen oder im Mietvertrag von vornherein zu untersagen, stösst bei einigen Fachleuten auf Kritik: «Die Urteile stammen aus der Zeit vor 2003, als Tiere noch als Sachen galten», sagt Rechtsanwalt Richard Püntener, der dem Mieterverband nahesteht. «Heute drängt sich eine liberalere Praxis auf.» Seiner Ansicht nach sollte der Vermieter die Genehmigung nur verweigern dürfen, wenn er wichtige Gründe dafür hat, wie etwa den Schutz der übrigen Hausbewohner vor unzumutbaren Störungen. Auch ein generelles Verbot im Vertrag sei heutzutage nicht mehr haltbar, so Püntener, «zumindest dort nicht, wo ein Mietobjekt zum Halten von Haustieren geeignet ist».

Ins gleiche Horn stösst Gieri Bolliger von der Stiftung für das Tier im Recht. Seiner Meinung nach gehört die Tierhaltung zum verfassungsmässigen Recht auf Persönlichkeitsentfaltung. «Mieter sollten ihre Wohnung auch ohne Einwilligung des Vermieters entsprechend ihrem Lebensstil nutzen dürfen, soweit sie ihre Tiere artgerecht halten und diese niemanden stark stören.» Dieser Grundsatz müsse in einem neuen Gesetzesartikel festgeschrieben werden, fordert Bolliger.

Beim Schweizerischen Hauseigentümergeverband kommt das Anliegen schlecht an. «Haustiere führen erfahrungsgemäss immer wieder zu Schwierigkeiten», sagt Jurist Thomas Oberle. «Wenn der Vermieter die Tierhaltung nur noch aus wichtigen Gründen verweigern kann, stellt sich die Frage: Was braucht es dafür? Genügt es, wenn ein Hund fünfmal am Tag bellt? Reicht es, wenn nur ein Mieter reklamiert, oder braucht es mehrere?» Oberle befürchtet aber noch etwas anderes: «Müsste der Vermieter Haustiere grundsätzlich erlauben, würde er später oft vor dem Problem stehen, dass Mieter, die sich gestört fühlen, ausziehen, während die Tierhalter bleiben.»

Um Konflikte möglichst zu vermeiden, sind klare Abmachungen sinnvoll.

Hilfreich ist etwa die vom Institut für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung herausgegebene «Ver-einbarung über die Heimtierhaltung», die jedem Mietvertrag angehängt werden kann ([www.iemt.ch](http://www.iemt.ch) > Publikationen). Sie berücksichtigt die Anliegen von Vermietern, Mietern und Tierschutz gleichermaßen.

### Schriftliches Einverständnis

Unbestritten ist, dass die Zustimmung des Vermieters zu einer einzelnen Katze nicht bedeutet, dass der Mieter auch mehrere Katzen oder einen Hund halten darf. Würde ein kleiner Hund erlaubt, darf man ihn später nicht durch einen grossen ersetzen. Stirbt das Haustier, darf man wieder ein gleichartiges anschaffen, es sei denn, die Bewilligung wäre nur für einen bestimmtes Tier erteilt worden. Wechselt die Liegenschaft die Hand, ist auch der neue Eigentümer an die Genehmigung gebunden.

Duldet der Vermieter ein Haustier während längerer Zeit - Fachleute sprechen von mindestens sechs Monaten -, darf der Mieter in der Regel annehmen, dass er das Verbot respektive den Bewilligungsvorbehalt nicht durchsetzen will. Der Mieter muss dann allerdings beweisen, dass der Vermieter um das Tier wusste, was oft schwierig ist. Daher

### Tiere in Eigentumswohnungen Verbot braucht Einstimmigkeit

Stockwerkeigentümer können in ihrem Reglement oder in der Hausordnung Vorschriften für das Halten grösserer Haustiere aufstellen. Zum Beispiel, dass Hunde innerhalb der Anlage an der Leine zu führen sind oder dass ihnen der Zugang zum Spielplatz verwehrt ist. Auch eine Maximalzahl von beispielsweise zwei Katzen pro Wohnung dürfen die Eigentümer mit Mehrheitsbeschluss festlegen.

Anders bei einem generellen Halteverbot von grösseren Haustieren: Ein solches kann zwar bereits im Begründungsakt enthalten sein, darf aber nicht nachträglich gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers eingeführt werden. Mit anderen Worten: Es braucht Einstimmigkeit. Dies deshalb, weil ein Halteverbot massiv in das freie Nutzungsrecht der Eigentümer an ihrer Wohnung eingreift.

Auch eine neue Reglementsbestimmung, wonach es für grössere Haustiere die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft braucht, kann nicht einfach so beschlossen werden. «Es ist zumindest sicherzustellen, dass die Bewilligungen nach objektiven Kriterien für alle Eigentümer gleich vergeben und nur aus zureichenden Gründen verweigert werden», sagt Rechtsanwältin Sandra Haggenmacher vom Hauseigentümergeverband Winterthur.

Für Kleintiere wie Fische, Wellensittiche oder Hamster, die sich nur in der Wohnung aufhalten und weder Lärm noch störende Gerüche verursachen, gelten Einschränkungen und Verbote in der Regel nicht. Hingegen kann das Halten von Schlangen oder giftigen Spinnen jedem Eigentümer aus Sicherheitsgründen untersagt werden.

Generell müssen Wohnungseigentümer übermässige Emissionen zulasten der Nachbarschaft vermeiden. Dies gilt auch für Besitzer frei stehender Häuser, die selber entscheiden dürfen, ob und wie viele Tiere sie halten möchten. (thm)

sollte man sich das Einverständnis von Anfang an schriftlich geben lassen.

Eine einmal erteilte Bewilligung kann der Vermieter nicht mehr so leicht rückgängig machen. Soweit die Tierhaltung artgerecht ist und keine übermässigen Immissionen verursacht, muss er für den Widerruf triftige Gründe haben. Das gilt auch, wenn er das Halten eines Tieres nur «auf Zusehen hin» erlaubt oder mit Auflagen verbunden hat. Wird das Tier jedoch nicht artgerecht gehalten, richtet es Schäden an oder stört es Nachbarn in unzumutbarer Weise, so kann der Vermieter die Erlaubnis mit einer Frist von üblicherweise zwei Monaten widerrufen.

Viele Mieter glauben, sie dürften ein Büsi halten, weil andere Hausbewohner auch schon eines haben. Dem ist aber nicht so. Der Vermieter muss nicht alle Mieter gleich behandeln. Überdies kann er je nach Situation geltend machen, es habe schon zu viele Katzen im Haus.

Für Streitigkeiten ist in erster Linie die Schlichtungsstelle am Ort des Mietobjekts zuständig. Sie versucht, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ist das nicht möglich, fällt sie ein Urteil, das die Parteien an das Mietgericht weiterziehen können. Wegen der hohen Prozessrisiken und -kosten enden solche Verfahren jedoch selten vor Gericht.

## Leser fragen

### Datenschutz Hätte ich das Kopieren des Ausweises verweigern dürfen?

Kürzlich wollte ich am SBB-Schalter mein Halbtax-Abonnement verlängern. Der Schalterangestellte schwatzte mir ein Halbtax-Abo kombiniert mit einer Visa-Karte auf und kopierte meine Identitätskarte. Im Nachhinein ärgere ich mich, dass ich mich nicht gegen die Kopie gewehrt habe, denn anhand des Fotos auf der ID war ich ja eindeutig identifizierbar. Mir scheint, dass immer mehr Firmen ganz selbstverständlich die Ausweise ihrer Kunden kopieren. Ist das überhaupt erlaubt?

In diesem Fall war es erlaubt. Finanzdienstleister wie Kreditkarteninstitute

sind verpflichtet, Ausweiskopien ihrer Kunden aufzubewahren. So will es die Geldwäschereigesetzgebung. Besteht keine solche Pflicht, dürfen Unternehmen eine Ausweiskopie nur verlangen, wenn dies für einen bestimmten Zweck tatsächlich nötig ist und das bloss Vorweisen des Ausweises nicht genügt. Zu denken ist etwa an die Verhinderung von Abo-Missbräuchen.

Thomas Müller

beantwortet Ihre Fragen zum Arbeitsrecht, Konsumrecht, Sozialversicherungsrecht und Familienrecht.



Senden Sie uns Ihre Fragen an [sozial&sicher@tages-anzeiger.ch](mailto:sozial&sicher@tages-anzeiger.ch)

### Arbeit Ist öffentliche Kritik am Arbeitgeber erlaubt?

Als kritischer Staatsangestellter bin ich es gewohnt, meine Meinung immer klar zu sagen - unter anderem auch in Leserbriefen an Zeitungen. Nachdem mein letzter Leserbrief zu einem Artikel über gewisse Entscheide der Kantonsverwaltung publiziert wurde, musste ich beim Chef antraben. Er forderte mich auf, solche öffentlichen Äusserungen künftig zu unterlassen. Muss ich mir das gefallen lassen?

Ja. Ein Arbeitgeber darf von seinen Angestellten grundsätzlich verlangen, dass sie sich nicht negativ über ihn in den Medien äussern. Das gilt übrigens auch

umgekehrt. Ihr Chef kann sich auf sein Weisungsrecht berufen, zudem unterliegen Sie als Angestellter einer Treuepflicht. Auf der anderen Seite können Sie zwar Ihre Privatsphäre und Ihr Persönlichkeitsrecht in die Waagschale werfen. Die Abwägung der Interessen fällt aber zu Ihren Ungunsten aus. Das gilt auch dann, wenn Sie in den Leserbriefen für Aussenstehende nicht als Staatsangestellter erkennbar sind.

### Hausratsversicherung Heirat - dürfen wir eine der Policen vorzeitig auflösen?

Mein Freund und ich heiraten und ziehen zusammen. Wir haben je eine mehrjährige Hausratsversicherung, bei der alle Personen im gleichen Haushalt

mitversichert sind. Dürfen wir nun eine der beiden Policen vorzeitig kündigen, damit wir nicht doppelt versichert sind?

Streng genommen dürften Sie das nicht, da es weder im Kleingedruckten noch im Gesetz vorgesehen ist. In der Praxis sind die meisten Versicherer aber grosszügig und erlauben die Auflösung der jüngeren Police per Ende des laufenden Versicherungsjahrs. Am besten stellen Sie bei der betreffenden Gesellschaft ein entsprechendes Gesuch und legen einen Nachweis bei, dass Sie zusammen wohnen. Vergessen Sie auch nicht, die Versicherungssumme der weiterlaufenden Police anzupassen. Sonst riskieren Sie, dass Sie bei einem Schadenfall unterversichert sind.