

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 7-8: Die Feste feiern, wie sie fallen

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: 29.04.2026

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

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

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Recht

Mietvertrag fürs Einfamilienhaus

Wird ein Einfamilienhaus vermietet, müssen einige zusätzliche Klauseln in den Mietvertrag aufgenommen werden. Je nach den Verhältnissen empfiehlt sich auch eine besondere Regelung der Nebenkosten.

Die meisten Genossenschaften vermieten Wohnungen, viele aber auch Einfamilienhäuser, in der Regel Reiheneinfamilienhäuser. Die Mietvertragsformulare sind jedoch für die Vermietung von Wohnungen konzipiert, so auch die Standardverträge des SVW¹. Werden sie für Einfamilienhäuser benutzt, empfiehlt sich deshalb die Verwendung eines Zusatzes bezüglich des Gartens, und je nach örtlichen und baulichen Verhältnissen drängt sich eine Änderung bei den Nebenkosten auf.

Pflege und Gestaltung des Gartens

Wer ein Einfamilienhaus mietet, hat in der Regel das Privileg, ein Stück Garten ausschliesslich benützen zu dürfen. Dies soll im Mietvertrag festgehalten werden: Mietobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Garten.

Erforderlich sind Bestimmungen über die Gartenpflege, so beispielsweise: «Der Mieter oder die Mieterin verpflichtet sich, den Garten auf eigene Kosten regelmässig und fachgerecht zu pflegen oder pflegen zu lassen. Insbesondere sind Bäume und Sträucher jährlich und zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden.»

Wenn der Mieter oder die Mieterin im Mietvertrag nicht ermächtigt ist, den Garten umzugestalten, braucht beispielsweise das Fällen von Bäumen oder das Legen von Steinplatten die Zustimmung der Genossenschaft; es gelten die gleichen Regeln wie bei baulichen Veränderungen durch den Mieter oder die Mieterin². Die Umgestaltung des Gartens ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Diese kann die

Zustimmung zwar erteilen, aber gleichzeitig entweder verlangen, dass der Garten beim Auszug in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird, oder auch zulassen, dass er im neuen Zustand belassen wird.

Eine Entschädigung für die Investitionen des Mieters ist nur geschuldet, wenn sie nicht schriftlich wegbedungen worden ist und der Garten einen erheblichen Mehrwert aufweist. Zu diesem Punkt empfiehlt es sich, beispielsweise die nachfolgende Formulierung in den Vertrag aufzunehmen: «Die Umgestaltung des Gartens, wie das Setzen und Entfernen von Bäumen, das Vergrössern und Verkleinern der Rasenfläche, das Anlegen von Plattenwegen, die Vornahme von Erdbewegungen usw., bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft; es gilt Art. 260a OR.»

Verschiedene Genossenschaften haben eine Gartenordnung erlassen³. Diese wird dadurch, dass im Mietvertrag auf sie verwiesen wird, zu dessen Bestandteil. Die Bestimmungen der Gartenordnung sind für den Mieter oder die Mieterin wie diejenigen der Hausordnung verbindlich. Auch in den Mietvertrag selber können weitere Bestimmungen über die Benutzung des Gartens aufgenommen werden, so beispielsweise, dass das Anlegen von Komposthaufen nicht oder nur an bestimmten Stellen gestattet ist, dass zur Vermeidung von übermässigem Lärm nur elektrische Rasenmäher zugelassen sind, dass nur biologische Düngeprodukte benützt werden dürfen usw.

Wenn der Mieter oder die Mieterin die Schneeräumung der Wege durch seinen/ihren Garten selber übernehmen muss, ist ebenfalls eine spezielle Bestimmung im Mietvertrag erforderlich.

Es ist ratsam, bei der Rückgabe von Haus und Garten dessen Zustand genau im Abnahmeprotokoll festzuhalten, allenfalls sogar Fotos davon zu machen. Das gleiche gilt

für das Übernahmeprotokoll. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter oder die Mieterin den Garten in dem Zustand zurückgeben muss, wie er/sie ihn angetreten hat. Er/sie haftet für die Kosten, die entstehen, wenn ein Gärtner den ursprünglichen Zustand wieder herstellen muss.

Nebenkosten

Es ist üblich, dem Mieter oder der Mieterin eines Einfamilienhauses zusätzlich zum Mietzins mehr Nebenkosten zu überbinden als einem Wohnungsmieter, so beispielsweise Wasser- und Abwassergebühren. Voraussetzung dafür ist, dass an allen Häusern Wasseruhren installiert sind. Weitere Kosten wie Kehrlichtabfuhrgebühr, Gartenabraumgebühr usw. werden sinnvollerweise nur dann dem einzelnen Mieter oder der einzelnen Mieterin in Rechnung gestellt, wenn sie vom Gemeinwesen auch für jedes Haus separat erhoben werden.

Hat das Einfamilienhaus eine eigene Heizung, können dem Mieter oder der Mieterin die Bedienung der Heizung, Einkauf und Kosten des Brennstoffes, Kaminfeuertkosten, Serviceabonnement, Tankversicherung, Tankrevision pro rata, Gebühr für die Ölfeuerungskontrolle usw. überbunden werden. Solche zusätzlichen Pflichten müssen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt werden. Alle Nebenkosten, die zusätzlich zum Mietzins zu bezahlen sind, müssen einzeln aufgeführt werden⁴.

¹ Paritätischer Mietvertrag, Mietvertrag der Sektion Zürich, WEG-Mietvertrag.

² Art. 260a OR, vgl. «wohnen» 4/99, S. 31

³ Zuständig zum Erlass der Gartenordnung ist der Vorstand, die GV nur, wenn dies in den Statuten ausdrücklich vorgesehen ist.

⁴ Art. 257a Abs. 2 OR