

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 4

## **Werbung**

### **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:** 13.01.2026

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



talzinsen seit der letzten Mietzinsveränderung um mindestens einen halben Prozentpunkt verändert haben.<sup>2</sup> Damit sind heute diejenigen Wohnbauträger zu einer entsprechenden Überprüfung ihrer Mietzins-situation verpflichtet, deren Mietzinse noch auf einem Referenzzinsstand von 3 Prozent oder höher basieren. Handelt es sich aber um eine Liegenschaft oder Wohnung, die gleichzeitig noch vom Kanton Zürich unterstützt worden ist, gelten ausschliesslich die kantonalen Mietzinsvorschriften. Die Investitionskosten werden dabei ebenfalls zum jeweils in Kraft stehenden Referenzzinssatz eingerechnet, weshalb sich heute ebenfalls Mietzinsanpassungen ergeben können. Analog der städtischen Regelung muss gemäss kantonalem zürcherischem

Recht eine Mietzinsanpassung beantragt werden, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz seit der letzten kantonalen Mietzinsverfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt worden ist. – Zu beachten ist, dass bei kontrollierten Mietzinsen im Sinne von Art. 253b Abs. 3 OR nicht die Schlichtungsbehörden, sondern die Kontrollbehörden und danach allfällige Verwaltungsbehörden beziehungsweise -gerichte zuständig sind.

#### Referenzzinssätze ab dem 1. Juni 2012

Der hypothekarische Referenzzinssatz sowie der zugrunde liegende Durchschnittzinssatz werden bekanntlich vierteljährlich durch das BWO bekanntgegeben, das nächste Mal am Freitag, dem 1. Juni 2012.

Seit dem Dezember 2008 ist der zugrunde liegende Durchschnittzinssatz von 3,45 Prozent kontinuierlich bis auf 2,39 Prozent gesunken. Sinkt der Durchschnittzinssatz per 1. Juni 2012 unter 2,375 Prozent, würde der anwendbare Referenzzinssatz dann auf 2,25 Prozent festgelegt. Davon ausgehend, dass diese Entwicklung aufgrund der Zins-situation der jüngsten Vergangenheit eintreten wird, ist sämtlichen Vorständen zu raten, ihre Mietzins-situation derzeit zu analysieren und die kommende Generalversammlung für eine Information zu diesem Thema bestmöglich zu nutzen. ☰

- 1 Bei Geschäftsräumlichkeiten wäre eine Mietzinssenkung auf den Beginn des siebten Monats nach dem Eingang des Begehrens zu gewähren  
2 vgl. Art. 4 Abs. 2 lit. a des Mietzinsreglementes

## In Kürze

### Keine Untermiete à discretion

Seit der letzten gesamthaften Darstellung der Problematik der Untermiete im genossenschaftlichen Mietverhältnis in *wohnen* 11/2003 hat sich das Bundesgericht wieder verschiedene Male mit dieser Thematik auseinandergesetzt. In einem neusten Leiturteil hat es am 10. Januar 2012 in Erinnerung gerufen, dass ein Mieter seine Wohnung ohne anderslautende vertragliche Abmachung nur untervermieten darf, wenn er beabsichtigt, «das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen».

Dem zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine im Kanton Zürich wohnhafte Person war Mieter eines Ferienhauses im Kanton Graubünden, das er ohne vorgängige Zustimmung seines Vermieters an zwei Personen untervermietet hatte. Der Vermieter übertrug danach das Ferienhaus seinem Sohn, der den Mietvertrag umgehend kündigte. Der Mieter brachte daraufhin gegen die Kündigung vor, dass dem Vermieter aus der Untervermietung keine wesentlichen Nachteile

entstanden seien, weshalb die Kündigung missbräuchlich sei.

Umstritten war das Recht des Mieters, die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten beziehungsweise ob eine aus diesem Grund ausgesprochene Kündigung missbräuchlich sei. Wortwörtlich hielt das Bundesgericht dazu Folgendes fest: «Voraussetzung für den Kündigungsschutz ist, dass der Mieter zur Untervermietung überhaupt berechtigt ist. Das ist, abweichende vertragliche Abmachungen vorbehalten, nur dann der Fall, wenn der Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Ansonsten setzt er im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selber Eigentümer; darin liegt ein Rechtsmissbrauch und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen. Hierbei ist ein relativ strenger Massstab anzusetzen, soll das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet werden.»

Weiter hat das Bundesgericht Folgendes festgehalten: «Die vage Möglichkeit, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, rechtfertigt eine Untervermietung nicht – eine solche ist umso mehr ausgeschlossen, wenn eine allfällige Rückkehr überhaupt nicht in Betracht fällt. Die Übernahme lang dauernder Untermietverhältnisse oder sukzessiver Untermietverträge (Kettenverträge) wäre im Übrigen weder im Interesse der Eigentümer noch in demjenigen der Vermieter.»

Mit dieser Entscheidung bestätigt das Bundesgericht seine Praxis, wonach es nach einer Zeit der praktisch immer zu bewilligenden Untermiete nunmehr dieses Recht des Mieters eher wieder etwas einschränkt. Im Ergebnis führte die bundesgerichtliche Entscheidung dazu, dass die Ungültigkeitserklärung der Kündigung durch die Vorinstanz aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhaltes und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

(BGE 4A\_227/2011, Urteil vom 10. Januar 2012)

Anzeige



## Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**

für Rohr-Innensanierung

...und Trinkwasser  
hat wieder seinen  
Namen verdient!



**Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ**  
Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Wallis: Tel. 027 948 44 00  
Tel. 062 891 89 86 Tessin: Tel. 091 859 26 64

**Günstig. Sauber. Schnell.**

**www.liningtech.ch**