

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 7-8: Aussenraum in der Wohnsiedlung

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: 20.01.2026

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

DIE KORREKTE UNTERVERMIETUNG

Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen: Die Unter Vermietung ist nur ausnahmsweise und unter Berücksichtigung klarer Vorgaben zulässig. Grund genug, um nachfolgend das Vorgehen für eine korrekte Unter Vermietung darzulegen.¹

Im Grundsatz erlaubt das Mietrecht die Unter Vermietung (Art. 262 OR). Der Vermieter kann aber die Bewilligung zur Unter Vermietung verweigern, wenn der Mieter gewisse Vorgaben nicht einhält. Dies ist in den folgenden Fällen möglich:

- Der Mieter weigert sich, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- Die Bedingungen der Untermiete sind im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich.
- Dem Vermieter entstehen durch die Unter Vermietung wesentliche Nachteile. Ziffern 1 und 2 zielen darauf ab, dass der Mieter mit der Untermiete keinen Gewinn erzielen darf. Zulässig ist ein kleiner Zuschlag für das Inkasso beziehungsweise das Inkassorisiko von maximal fünf Prozent des Netto mietzinses. Falls auch Möbel unter Vermietet werden, sind maximal zehn Prozent erlaubt. Mit Ziffer 3 soll verhindert werden, dass der Mieter durch die Unter Vermietung faktisch selbst entscheidet, wer nach ihm die Wohnung erhält. Der Mieter muss also die Absicht haben, die unter Vermietete Wohnung wieder selbst zu bewohnen. In einem älteren Entscheid hat das Obergericht des Kantons Zürich in Bezug auf die Unter Vermietung in einem genossenschaftlichen Miet verhältnis festgehalten, dass die Unter Vermietung für vier Jahre an einen Nichtgenossenschafter von der Genossenschaft nicht bewilligt werden muss. Das Bundesgericht hat mit den neueren Entscheiden einen strengerem Massstab angesetzt, so dass eine Genossenschaft – unserer Einschätzung nach – keine Unter Vermietung bewilligen muss, die länger als maximal zwei Jahre dauert.

Suche Untermieter

Die Suche und die Auswahl des Untermieters ist Sache des Mieters. Er trägt denn auch die Verantwortung, falls der Untermieter die Mietsache beschädigt

oder sonstwie seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Abschluss Mietvertrag

Der Mieter muss für die Unter Vermietung vorgängig eine Bewilligung des Vermieters einholen. Diese Bewilligung muss in jedem Fall also vor dem definitiven Abschluss des Untermietvertrages vorliegen. Der Mieter hat dazu zwei Möglichkeiten: Entweder er ersucht die Vermieterin um Bewilligung der Untermiete bevor er mit der Suche beginnt oder er sucht zuerst den Untermieter und schliesst mit ihm einen Untermietvertrag, wobei er darin festhält, dass dieser Vertrag erst dann

Rechtsprechung des Bundesgerichts muss der Mieter auch darlegen, weshalb und für wie lange die Unter Vermietung geplant ist. Er muss konkret darlegen, dass er nach Ablauf dieser Zeit wieder in die Wohnung zurückkehren wird. Daraus ist zu folgern, dass die Vermieterin auf einer Befristung des Untermietvertrages bestehen kann. Ein unbefristeter Untermietvertrag muss vom Vermieter demnach unserer Auffassung nach nicht bewilligt werden.

Prüfung des Gesuchs durch den Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, das gestellte Gesuch innert nützlicher Frist zu prüfen. Weder im Gesetz noch in den vorliegenden Gerichtsentscheiden wird etwas zur Prüfungsfrist gesagt. Die Prüfungsfrist für eine Unter Vermietung kann aber mit dem Fall verglichen werden, wo der Mieter das Mietverhältnis beenden möchte, indem er einen Nachmieter stellt (Art. 264 OR). Dazu ist aus Lehre und Rechtsprechung bekannt, dass dem Vermieter eine Prüfungsfrist von zwei bis drei Wochen zusteht (ab Vorliegen sämtlicher notwendiger Angaben). Beide Prüfungshandlungen sind vergleichbar, weshalb davon auszugehen ist, dass dem Vermieter im Rahmen der Prüfung eines Gesuchs um Unter Vermietung die gleiche Frist zusteht.

Unter Vermietung/Mietantritt

Nach Vorliegen der Bewilligung des Vermieters kann der Mieter zur Unter Vermietung schreiten, das heisst den Untermietvertrag aufsetzen. Falls ein Untermietvertrag mit Genehmigungsvorbehalt geschlossen worden ist, dann tritt dieser mit der Bewilligung zur Unter Vermietung in Kraft. Alle weiteren Handlungen rund um die Unter Vermietung müssen vom Mieter vorgenommen werden. So ist es Aufgabe des Mieters, die Wohnungsergabe zu organisieren und das Leben im

ENRICO MAGRO, RECHTSDIENST



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

gültig wird, wenn die Vermieterin zugesimmt hat. Die Unter Vermietung ohne vorgängige Zustimmung stellt eine Vertragsverletzung dar, die unter Umständen nicht nur eine ordentliche, sondern auch eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen würde.

Gesuch an Vermieterin bezüglich Unter Vermietung

Wie oben dargelegt, muss der Mieter vor der Unter Vermietung über eine Bewilligung des Vermieters verfügen. Dazu muss er dem Vermieter – vorzugsweise schriftlich – die Rahmenbedingungen der Unter Vermietung darlegen. Gemäss neuster

VORGEHEN BEI UNTERVERMIETUNG

Entscheid über Rahmenbedingungen für die Untervermietung

Suche Untermieter

Abschluss Untermietvertrag

Gesuch an Genossenschaft bezüglich Untervermietung

Prüfung Gesuch durch Genossenschaft

Unter Vermietung/Mietantritt durch Untermieter

Ende Untermietdauer und Wiedereinzug Mieter

Mietshaus zu erklären (bis hin zur Waschküchenordnung). Für das Zusammenleben im Haus ist es sicher von Vorteil, wenn der Mieter den Untermieter seinen Nachbarn vorstellt. In diesem Zusammenhang muss sich der Mieter auch bewusst sein, dass er allein vollumfänglich gegenüber seinem Vermieter haftet, wenn sich der Untermieter nicht korrekt verhält (zum Beispiel Nachtruhestörungen, Nichteinhaltung der Waschküchenordnung usw.).

Ende Mietdauer und Einzug Mieter

Am Ende der Mietdauer ist der Mieter verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Untermieter wieder auszieht. Eine Verlängerung oder neue Unter Vermietung muss der Vermieter nur in Ausnahmefällen bewilligen.

¹ Siehe dazu auch: BGE 4A_227/2011 vom 10. Januar 2012 und *Wohnen* 11/2003

IN KÜRZE

Trampolin ja – Biotop nein

Wenn der Mieter den Außenraum selbst gestaltet – «My home is my castle» ist ein altbekanntes Sprichwort. Und es stimmt: Der Mensch gestaltet seine Umgebung gerne selbst. Doch die Freiheiten eines Hauseigentümers geniesst der Mieter in der Regel nicht. Will er sein Wohnumfeld verändern, stellt sich rasch die Frage: Was ist eigentlich erlaubt? Dabei ist zwischen Flächen zu unterscheiden, die dem Mieter alleine zur Verfügung stehen, und solchen, die ihm zur Mitbenutzung oder allenfalls gar nicht überlassen worden sind.

Zum ausschliesslichen Gebrauch vermietete Flächen darf der Mieter grundsätzlich frei gestalten. Er muss den Vermieter für gestalterische Eingriffe aber dann um Erlaubnis bitten, wenn feste, mit dem Boden verbundene Installationen geplant sind oder wenn durch die Veränderung das äussere Erscheinungsbild gestört wird. Feste Installationen gelten als Mieterausbauten, die stets bewilligungspflichtig sind. Der Vermieter ist dabei absolut frei, ob er eine solche Bewilligung erteilen will. Auch eine Bewilligung, die mit Auflagen verbunden ist, wäre zulässig. Als feste Installationen gelten zum Beispiel im Boden verankerte Wände oder Palisaden oder ein Biotop. Nicht darunter fallen mobile Pools oder Riesentrampoline. Allerdings ist ein Mieter gut beraten, wenn er sich für

Schadenfälle versichert. Das äussere Erscheinungsbild ist kein fest definierter Begriff. So gibt es keinen Massstab, was noch zulässig ist und was nicht. Grundsätzlich muss der Vermieter jedoch nichts tolerieren, was auch ein neutraler Beobachter als störend empfinden würde. Deshalb ist es zulässig, wenn der Vermieter die Auflage macht, dass die Satellitenanlage von der Strasse her nicht sichtbar sein darf.

Grundsätzlich bewilligungspflichtig sind Eingriffe des Mieters in Flächen, die ihm nicht exklusiv vermietet worden sind oder die auch sonst keinem Mieter zur Verfügung gestellt worden sind. Dazu gehören jegliche Montagen an der Fassade oder am Dach. Auch die gemeinsame Spielwiese darf grundsätzlich nur insoweit belegt werden, als die Nutzung durch andere Mieter nicht beeinträchtigt wird. So ist es zulässig, wenn der Mieter an einem schönen Sommertag ein Kinderbassin aufstellt. Nicht zulässig wäre jedoch eine Dauerbelegung. Ebenfalls untersagt sind Installationen zur privaten Nutzung (zum Beispiel eigener Grillplatz oder Pingpongtaisch). Aufgestellte Einrichtungen müssen üblicherweise abends oder jeweils nach der Nutzung abgeräumt werden. Um Differenzen mit dem Vermieter zu vermeiden, ist deshalb eine vorgängige Rücksprache bei grösseren «Projekten» stets angezeigt.

primbau

beraten_planen_bauleiten

Mit Primabau bauen – auf Referenzen bauen

Baugenossenschaft ABZ

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

Baugenossenschaft GEWOBAG

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihernegg, Urdorf, 110 Wohnungen
Gloftstegweg Zürich mit 12 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich

17 Projekte zwischen 1981 und 2010
rund 600 Wohnungen umfassend
Neubau Siedlungslokal

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

BAHOGE, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Baetenbülach, 180 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmat

Neubau in der Wösse II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Baugenossenschaft Heimelig

Siedlung Frohholz in Zürich 72 Wohnungen
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Außenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80