

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 7-8: Aussenraum in der Wohnsiedlung

## **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:** 10.01.2026

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

## VORGEHEN BEI UNTERVERMIETUNG

Entscheid über Rahmenbedingungen  
für die Untervermietung

Suche Untermieter

Abschluss Untermietvertrag

Gesuch an Genossenschaft  
bezüglich Untervermietung

Prüfung Gesuch durch  
Genossenschaft

Untervermietung/Mietantritt  
durch Untermieter

Ende Untermietdauer und  
Wiederinzug 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 Untervermietung 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 Riestrampoline. 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 Pingpong-tisch). 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.

**primobau**  
beraten\_planen\_bauleiten

### Mit Primobau 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 GEWOBA

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattsteigweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardinio Schlieren, 172 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Halde Zürich

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

#### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Alttetten

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 Halberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bächenbühl, 180 Wohnungen

#### Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Neubau in der Wässerli, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauecke (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 Frohald 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.

#### PRIMOBau AG

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



Lichtdurchlässige  
Bausysteme



Real AG · Uttigenstrasse 128 · 3603 Thun  
Telefon 033 224 01 01 · [www.real-ag.ch](http://www.real-ag.ch)

**Wir sind  
die Spezialisten  
für Veloabstell-  
anlagen und  
Überdachungen**

Verlangen Sie unsere  
neue Broschüre!



**KAISER**

Baut Ihre Nasszelle

**Neu! Kein Vorwand-System.  
Kann in jeden Raum eingeplant  
werden.**

**Kurze Montagezeit.**

**Platzsparend.**

**Die optimale Lösung für Umbauten  
und Bad-Renovationen.**

KAISER Einbaubad-Systeme GmbH

4058 Basel, Tel.: 061 692 19 55

[www.einbaubad.ch](http://www.einbaubad.ch)

**Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.**



BE-017-P-ECO

**modernisieren  
bauen**

**30.8. – 2.9.2012**

**Messe Zürich**

Do-So 10-18 | [bauen-modernisieren.ch](http://bauen-modernisieren.ch)

Patronat **HEV** Schweiz

Halle 6

**EIGENHEIM  
MESSE  
SCHWEIZ**