

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 9: Neubau

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: 23.12.2025

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

Was genau gehört zum Mietobjekt?

Im Mietvertrag festgehalten sind eine Wohnung, ein Kellerabteil und ein Parkplatz. Was ist aber mit dem Treppenhaus und dem Besucherparkplatz? Und dürfen Mieter:innen politische Botschaften an den Balkon hängen oder nachträglich Veloabstellplätze einfordern?



Mia Vorburger, lic. iur.
Rechtsanwältin

mia.vorburger@wbg-schweiz.ch

Schuhe draussen ausziehen – besser nicht!

Ein Mieter kann nur denjenigen Teil nutzen, der ihm zum ausschliesslichen Gebrauch von der Vermieterin zur Verfügung gestellt wird. Das Treppenhaus ist davon ausgeschlossen. Nur mit Genehmigung der Vermieterin können dort Schuhe oder andere Gegenstände deponiert werden. Allerdings dürfte eine Zustimmung der Vermieterin bei grösseren Gegenständen wie Schuhgestellen nicht erfolgen, da der Brandschutz verlangt, dass die Fluchtwege ständig freizuhalten sind und keinem anderen Zweck dienen dürfen.¹

Wie gesehen, so gemietet!

Wo sollen der Kinderwagen oder das Cargo-Fahrrad und der Veloanhänger hin? Wenn bei der Wohnungsbesichtigung keine Abstellmöglichkeit vorhanden war, kann diese von einer Mieterin auch nach dem Einzug nicht nachträglich eingefordert werden.

Die Mobilität hat sich stark verändert und die Optionen, Geräte wie Veloanhänger abzustellen, sind in bestehenden Liegenschaften rar. Umfragen zeigen, dass Mieterinnen und Mieter mehr Platz für die veränderte Mobilität benötigen und dieser Platz gut zugänglich sein soll. Dafür sind Mietende gemäss Umfragen auch bereit, für ihre Spezialvelos einen Parkplatz zu mieten.

Sind aber keine solchen Abstellmöglichkeiten vorhanden, muss man sich überlegen, ob die Wohnung die richtige für einen ist. Denn falsch abgestellte Gerätschaften können einen Kündigungsgrund darstellen.

Meinungsäusserungsfreiheit gegen Privateigentum

Eine weitere Unsicherheit stellt das Aufhängen von Fahnen und Plakaten an Balkonen dar. Besonders in Zeiten von sportlichen Grossereignissen wie der Fussball-Europa- und Weltmeisterschaft oder bei intensiven Wahl- und Abstimmungskämpfen sind diese oft zu sehen. Doch was, wenn die Vermieterin damit nicht einverstanden ist?

Die Frage ist höchstrichterlich noch nicht geregelt. Auf der einen Seite garantiert die Bundesverfassung die Meinungsfreiheit.² Diese ist jedoch nur soweit geschützt, als sie nicht in die Eigentumsfreiheit einer Vermieterin eingreift. Damit muss die Meinungsäusserungsfreiheit gegen die Eigentumsfreiheit abgewogen werden. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter weder die Fassade noch die Aussensicht des Balkons zur Wohnung gemietet hat. Es ist auch so, dass Mieter:innen andere Möglichkeiten haben, ihre Meinung kundzutun. Hingegen ist es im Interesse der Vermieterin, dass das Gebäude einen ordentlichen Eindruck macht. Oft wird zudem in den Statuten von Genossenschaften festgehalten, dass die Genossenschaft politisch und konfessionell neutral ist und damit politische oder religiöse Zeichen verbieten kann. Hinzu kommen natürlich auch Aspekte der Verkehrssicherheit und des Denkmalschutzes. Trotzdem: Temporär während einer Europa- oder Weltmeisterschaft eine bekannte Flagge aufzuhängen, sollte schon toleriert werden.

Innerhalb des Balkons, ohne Sichtbarkeit von aussen, oder am Fenster gilt dies grundsätzlich nicht, da dieser Teil vom Mietobjekt umfasst ist. Die herrschende Rechtspraxis geht in diesen Fällen davon aus, dass keine Zustimmung des Vermieters benötigt wird.

Wer darf den Besucherparkplatz nutzen?

Ein weiteres häufiges Streitthema ist die Frage, wem die Besucherparkplätze ge-

hören. Es empfiehlt sich, eine klare Parkplatzordnung zu erstellen.

Bereits aus dem Wortlaut ergibt sich, dass die Mieterschaft nicht auf den Besucherparkplätzen parken darf, auch nicht für kurze Zeit. Wer ist aber nun Besucherin und darf die Parkplätze benutzen? Ein täglicher Essenslieferdienst, die Spitek oder eine Partnerin, die gelegentlich zur Übernachtung bleibt, gehören sicher zu den Berechtigten. Allerdings befindet sich der Sohn, der zweimal pro Woche bei den Eltern übernachtet und sein Auto dann jeweils auf dem Besucherparkplatz abstellt, bereits im Graubereich.

Meine Wohnung, mein Privatbereich – unbeschränkt?

Wichtig ist auch, dass man auch in den gemieteten Räumen, also innerhalb der Wohnung, durchaus nicht ganz frei ist. Hat die Vermieterin in ihren allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) ein Hundeverbot statuiert, gilt dieses auch für Besuchshunde. Das Obergericht Zürich³ hat in einem Entscheid festgehalten, dass die Frage keine des Persönlichkeitsrechts, sondern als AVB-Problematik zu beurteilen sei. Sind die allgemeinen Vertragsbedingungen klar und nicht ungewöhnlich, so gelten sie für die Mietenden. Gilt ein Hundeverbot, dann ist auch ein regelmässiger Besuch von Hunden nicht zu empfehlen, da dies zur Kündigung des Mietvertrags führen kann. ■

1 § 5.4 der Brandschutzrichtlinie, Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen; § 2.2 der Brandschutzrichtlinie, Flucht- und Rettungswege der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen

2 Art. 16 BV

3 OG Entscheid vom 16. Juni 2015 (PD140011)