

**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. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

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

# DIE KORREKTE UNTERVERMIETUNG

Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen: Die Untervermietung ist nur ausnahmsweise und unter Berücksichtigung klarer Vorgaben zulässig. Grund genug, um nachfolgend das Vorgehen für eine korrekte Untervermietung darzulegen.<sup>1</sup>

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

1. Der Mieter weigert sich, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
2. Die Bedingungen der Untermiete sind im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich.
3. Dem Vermieter entstehen durch die Untervermietung 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 Nettomietzinses. Falls auch Möbel untervermietet werden, sind maximal zehn Prozent erlaubt. Mit Ziffer 3 soll verhindert werden, dass der Mieter durch die Untervermietung faktisch selbst entscheidet, wer nach ihm die Wohnung erhält. Der Mieter muss also die Absicht haben, die untervermietete Wohnung wieder selbst zu bewohnen. In einem älteren Entscheid hat das Obergericht des Kantons Zürich in Bezug auf die Untervermietung in einem genossenschaftlichen Mietverhältnis festgehalten, dass die Untervermietung für vier Jahre an einen Nichtgenossenschafter von der Genossenschaft nicht bewilligt werden muss. Das Bundesgericht hat mit den neueren Entscheiden einen strengeren Massstab angesetzt, so dass eine Genossenschaft – unserer Einschätzung nach – keine Untervermietung 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 Untervermietung 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 Untervermietung 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 Untervermietung 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 Untervermietung die gleiche Frist zusteht.

## Untervermietung/Mietantritt

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

---

## ENRICO MAGRO, RECHTSDIENST

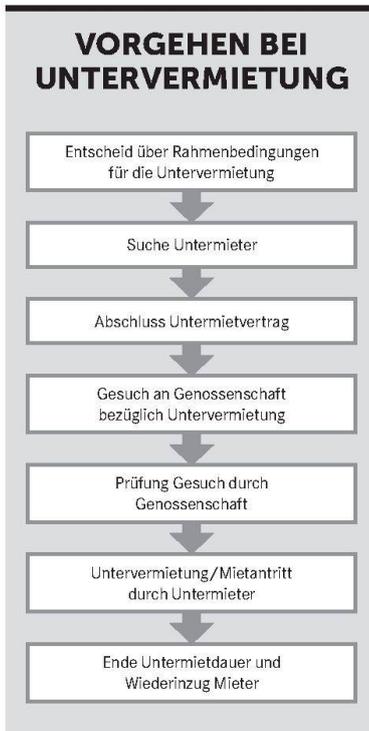


Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40  
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

gültig wird, wenn die Vermieterin zugestimmt hat. Die Untervermietung 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 Untervermietung

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



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 Nachtruhstörungen, 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  
Glattweg 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 Siedlungslekal

#### 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 Halberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bächenbülach, 180 Wohnungen

#### Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauphase (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 Frohalp 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.

#### PRIMOB AU AG

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