

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. 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: 30.03.2025

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 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 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 Wäsen II, 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

**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

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

Patronat **HEV Schweiz**

Halle 6

**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**