

Sommersaison:

Gartenparadies auf dem Balkon?

Um den Sommer zu geniessen, braucht man keine Villa mit Garten. Viele Mieterinnen und Mieter errichten auf ihrem Balkon ein kleines Paradies im Freien. Manchmal will der Vermieter bei der Balkonnutzung aber ein Wort mitreden. Muss man sich das gefallen lassen?

Der ungewöhnlich schöne Frühling hat Laura B. inspiriert. Sie pflanzt auf ihrem Balkon grüne Büsche in Töpfen und spannt eine Hängematte auf. Nach wenigen Tagen klingelt aber der Vermieter an ihrer Tür und erklärt: «Wir sind da nicht im Dschungel. Sie können sich auf Ihrem Balkon nicht einfach Büsche pflanzen und sich in eine Hängematte legen». Muss Laura ihre Balkoneinrichtung nun wieder entfernen?

Nein, wer eine Wohnung mit Balkon mietet, darf diesen gemäss Art. 253 OR frei nutzen, sozusagen wie ein zusätzliches Zimmer. Laura B. darf also Büsche anpflanzen, einen Vorhang anbringen,

einer normalen Wohnung ist das aber zweifellos nicht der Fall.

Besondere Rücksichtspflicht

Selbstverständlich gelten auf einem Balkon besondere Rücksichtspflichten. Ab 22 Uhr sind Gespräche beispielsweise nur noch in Tischlautstärke erlaubt. Das heisst, die Lautstärke muss soweit reduziert werden, dass nur noch Personen mithören können, die am selben Tisch sitzen. Ansonsten können sich gestörte Nachbarn an die Polizei wenden. In vielen Quartieren finden aber auch später abends noch Balkonpartys statt. Das geht, solange sich niemand daran stört.

Nachbarn nicht eingeräuchert werden. Und wenn durch häufiges Grillieren die Wand schwarz oder fettig wird, muss der betreffende Mieter beim Auszug grundsätzlich für den Schaden aufkommen.

Wer Gelegenheit dazu hat, grilliert besser auf einer Wiese in der Umgebung des Hauses. Sofern diese zum Grundstück des Vermieters gehört, ist dazu grundsätzlich dessen Erlaubnis nötig. Wenn man sicher davon ausgehen kann, dass weder der Vermieter noch die Nachbarn etwas dagegen haben, kann man aber auch ohne ausdrückliche Nachfrage auf einer solchen Wiese grillieren. Dabei ist aber darauf zu achten, dass die Grünflächen nicht beschädigt werden. Ob man in öffentlichen Parks sowie an Fluss- und Seeufern grillieren darf, hängt von den örtlichen Vorschriften ab. Vielerorts wird dies unter gewissen Bedingungen geduldet.

(06/2011)

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

sich mit einer Schilfmatte vor neugierigen Blicken zu schützen oder eben eine Hängematte aufspannen. Dies gilt, solange sie damit die Nachbarn nicht belästigt und die Bausubstanz nicht beschädigt. Wenn die Pflanzentöpfe für die Tragkonstruktion des Balkons zu schwer wären, müsste sie diese also wieder beseitigen. Zudem darf sie die Zweige nicht vor die Fenster der Nachbarn wachsen lassen.

Ungültige Hausordnungen

Viele Mietverträge und Hausordnungen enthalten Bestimmungen darüber, was auf dem Balkon erlaubt ist und was nicht. Weit verbreitet ist beispielsweise das Verbot, auf dem Balkon Wäsche aufzuhängen. Heutzutage, wo alle von nachhaltiger Energieerzeugung reden, liegt eine solche Regelung total quer in der Landschaft. Denn wer die Wäsche auf dem Balkon trocknen kann, spart Strom für den Tumbler oder das Trocknungsgerät. Auch rechtlich ist ein solches Verbot aber grundsätzlich nicht haltbar. Einschränkungen der Balkonnutzung im Mietvertrag sind nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Verbote um des Verbots willen sind nicht zulässig. Wer sich beispielsweise im ersten Stock über einem Strassencafé am Zürcher Limmatquai einmietet, muss ein Wäschehängeverbot auf dem Balkon unter Umständen akzeptieren. Denn in einem Gebäude mit derart repräsentativem Charakter kann dafür ein sachlicher Grund vorliegen. In

Balkon als «Fumoir»

Heutzutage werden Balkone zunehmend als «Fumoir» benutzt. Das Rauchen in den eignen vier Wänden ist ausser Mode gekommen. Wer sich eine Zigarette gönnen will, tut das auf dem Balkon. Diese Gewohnheit macht durchaus Sinn. Die Luftqualität innerhalb der Wohnung ist besser und auf den Wänden bilden sich keine Nikotinbeläge. Dafür gibt es mehr Nachbarschaftsknatsch. Oft steigt der Tabakrauch vom Balkon nämlich die Fassade entlang und dringt durch offene oder schräg gestellte Fenster direkt in die Schlafzimmer anderer Wohnungen. Solche Rauchimmissionen muss niemand hinnehmen. Wenn Nachbarn dadurch belästigt werden, dürfen Raucher ihrem Laster nicht auf dem Balkon frönen. Meistens ist deswegen kein vollständiger Verzicht auf das Balkonrauchen nötig. Sich in eine andere Ecke zu stellen, genügt. Lassen sich Raucher im Gespräch nicht zur ausreichenden Rücksichtnahme bewegen, müssen sich die vom blauen Dunst geplagten Mieter an den Vermieter wenden. Dieser ist gesetzlich verpflichtet, der Rücksichtspflicht Nachachtung zu verschaffen.

Streitpunkt Grill

Zu reden gibt auch immer wieder, ob ein Mietvertrag das Grillieren auf dem Balkon verbieten darf. Nach heutiger Rechtsauffassung ist ein vollständiges Grillverbot auf dem Balkon nicht gültig, da es das in Art. 253 OR verankerte Nutzungsrecht des Mieters zu stark einschränkt. Selbstverständlich dürfen mit dem Grill aber die