

Hausordnung:

Urban Gardening – darf ich meine Umgebung bepflanzen?

Auch wer keine Villa besitzt, kann im Grünen wohnen. Viele Mieterinnen und Mieter verwandeln ihren Balkon in ein blühendes Paradies. Urban Gardening liegt im Trend. Aber wie weit ist das erlaubt?

Ein schön bepflanzter Balkon ist eine Augenweide. Manche Mieterinnen und Mieter verbinden das Schöne mit dem Nützlichen. Sie ziehen Tomaten, Peperoni und Kräuter als frische Zutaten zum Kochen. Vermieter und Liegenschaftsverwalter sehen das nicht immer gerne und erlassen eine Hausordnung, die die Balkonnutzung streng reglementiert.

Balkongeländer aufhängen darf, muss dafür sorgen, dass diese nicht herunterstürzen können. Zu sorglos ist, wenn Mieterinnen und Mieter Pflanzentöpfe ungesichert auf Fenstersimsen stehen lassen.

Ebenfalls nicht zulässig sind Pflanzen, die an der Fassade hochklettern oder herunterhängen. Eine grüne Wand vor dem eigenen Balkon dürfen Mieterinnen und Mieter allerdings wachsen lassen, ausser die Hausordnung verbietet das aus einem sachlichen Grund. Der Vermieter kann auch einen Sichtschutz wie Schilfmatten nicht verbieten, sofern es sich beim Haus um kein architektonisches Highlight handelt.

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).

Oft sind solche Bestimmungen nicht gültig. Einschränkungen der Nutzungsfreiheit im Mietvertrag oder in der Hausordnung sind nur zulässig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Was das bedeutet, muss für jede Liegenschaft gesondert beurteilt werden. Ein Beispiel: Die Hausordnung schreibt Blumenkistchen mit Geranien in einheitlicher Farbe vor. Das mag mitten im Dorfkern in einem unter Denkmalschutz stehenden Emmentalerhaus zulässig sein. In einer normalen Mietliegenschaft geht eine solche Vorschrift viel zu weit. Auch wo Einschränkungen zulässig sind, müssen diese bei Vertragsabschluss klar vereinbart werden. Der Mietvertrag muss auf die betreffende Hausordnung verweisen.

Gewisse Schranken sind bei der Balkonnutzung jedoch zu respektieren, selbst wenn sie nicht in der Hausordnung stehen. Ein Balkon darf beispielsweise nicht mit zu viel Gewicht belastet werden. Grosse Pflanzentröge sind häufig zu schwer. Wer solche aufstellen will, sollte sich mit dem Vermieter absprechen. Beim Pflanzengiessen sollten sich zudem keine Sturzbäche vom Balkon ergiessen.

Streitpunkt Blumentöpfe am Balkongeländer

Ein Streitpunkt sind immer wieder Blumenkistchen am Balkongeländer. Manche Vermieter bestehen darauf, dass diese nur nach innen aufgehängt werden dürfen. Rechtlich lässt sich kaum etwas dagegen einwenden. Das Nutzungsrecht des Mieters endet an der Oberkante des Balkongeländers. Häufig berufen sich die Vermieter auf die Sicherheit. Dieses Argument ist nicht von der Hand zu weisen. Wer Blumenkistchen aussen am

Teure Gartenpflege durch den Vermieter

In vielen Liegenschaften lässt der Vermieter den Garten und die Aussenflächen pflegen. Den Mieterinnen und Mieter ist das oft ganz recht, bis die Rechnung dafür eintrifft. Die Kosten für die Garten- und Umgebungspflege werden häufig auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt. Zulässig ist das nur, wenn der Mietvertrag ausdrücklich Nebenkosten für den Gartenunterhalt und die Umgebungspflege vorsieht. Ansonsten sind die betreffenden Auslagen mit dem Nettomietzins abgegolten.

Häufig fallen die Nebenkosten für den Gartenunterhalt sehr hoch aus. Dann gilt es genau hinzuschauen. Mieterinnen und Mieter haben das Recht, Einblick in die Originalbelege zur erhalten. Auch wenn der Mietvertrag Nebenkosten für die Umgebungspflege vorsieht, darf Mieterinnen und Mieter nur der laufende Gartenunterhalt belastet werden, wie Rasenmähen, Laubwischen, Hecken schneiden oder die Anpflanzung von Saisonblumen. Bei grösseren Neuanpflanzungen handelt es sich um eine Investition, die von Gesetzes wegen nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen hat. Ähnlich verhält es sich mit grösseren Unterhaltsarbeiten. Diese gehören zum eigentlichen Liegenschaftsunterhalt und sind mit dem Nettomietzins abgegolten. Das Schneiden von Hochstamm-bäumen darf nach Ansicht des Mieterinnen- und Mieterverbandes beispielsweise nicht auf die Nebenkosten abgewälzt werden.

(2017/04)

Gemüsegarten statt Spielplatz

Nicht jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Und wer Urban Gardening im grossen Stil betreiben will, benötigt ohnehin umfangreichere Flächen. Viele Mietliegenschaften verfügen über Gärten und Grünflächen, die sich durchaus nutzen liessen. Grundsätzlich erlaubt ist das, wenn man eine Gartenfläche für sich allein gemietet hat. Dann gilt das Gleiche wie auf einem Balkon. Es gibt aber Grenzen, die auch ohne Erwähnung in der Hausordnung nicht überschritten werden dürfen. In jedem Fall verboten sind Beeinträchtigungen der Menschen in der Umgebung. Dies kann beispielsweise bei einem Komposthaufen der Fall sein, der schlecht unterhalten ist und unangenehme Gerüche von sich gibt.

In der Regel stehen die Grünflächen einer Mietliegenschaft nicht einem einzelnen Mieter oder einer Mieterin zu, sondern dürfen von allen HausbewohnerInnen genutzt werden. In solchen Bereichen ist das Anpflanzen lediglich mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Und dieser darf seine Einwilligung nur erteilen, wenn er die Bedürfnisse aller Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Ein Beispiel: Eine Wiese war bisher ein Kinder-Spielplatz. Nun erlaubt der Liegenschaftsverwalter einem Mieter, dort Gemüse anzupflanzen. Zum Spielen bleibt kein Raum mehr, der Sandkasten wird weggeräumt. Das müssen sich die Kinder und deren Eltern nicht bieten lassen. Sie haben ein Gewohnheitsrecht auf ihren Spielplatz. Der Vermieter darf diesen höchstens aus wichtigem Grund schliessen, etwa wenn er zeitweilig den Rasen neu ansähen muss.