

Rechte auf dem Balkon:

Sommerliche Mietrechtsfragen: Dschungel auf dem Balkon

Um den Sommer zu geniessen, braucht man keine Villa mit Garten. Viele Mieterinnen und Mieter errichten auf ihrem Balkon ihr kleines Paradies im Freien. Manchmal will die Vermieterschaft 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, 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. Heute, 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 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.

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.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr.
20.-) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

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 Nachbarinnen und Nachbarn dadurch belästigt werden, dürfen Raucherinnen und 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 Rauchende im Gespräch nicht zur ausreichenden Rücksichtnahme bewegen, müssen sich die vom blauen Dunst geplagten Mieterinnen und Mieter an die Vermieterschaft wenden. Diese 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. Dazu zunächst soviel: Da es diesen Frühling extrem trocken war, lässt man das Grillieren im Freien vorerst besser sein. Dies gilt auch auf dem Balkon. Denn nur schon geringfügiger Funkenwurf kann in der trockenen Natur eine Feuersbrunst auslösen. Dies gilt selbst dann, wenn es ein paar Tage geregnet hat. Denn bis die Bäume, Büsche und Gras wieder genügend Feuchtigkeit aufgenommen haben, dauert es weine Weile. Behördliche Feuerverbote sind unbedingt zu beachten.

Dass sich ein vollständiges Grillverbot auf dem Balkon nicht mit dem in Art. 253 OR verankerten Nutzungsrecht der Mieterschaft vereinbaren lässt, ist unbestritten. Selbstverständlich dürfen mit dem Grill die Nachbarn nicht eingeräuchert werden. Und wenn durch häufiges Grillieren die Wand schwarz oder fettig wird, muss der betreffende Mieter oder die Mieterin beim Auszug grundsätzlich für den Schaden aufkommen.

Wer Gelegenheit dazu hat, kann auch auf einer Wiese, die allen Mieterinnen und Mietern eines Hauses zugänglich ist, grillieren, wenn dies ausdrücklich erlaubt ist oder wenn man sicher davon ausgehen kann, dass weder Vermieterschaft noch Nachbarn etwas dagegen haben. Auf jeden Fall ist 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.