

Balkon, Hinterhof und Grillieren - die Rechte der Mieterinnen und Mieter

Grillplausch und Balkonparty sind Höhepunkte des Sommers. Leider gibt es dabei manchmal Zoff mit Nachbarn und Vermieterschaft. Nachbarn haben zwar tatsächlich ein Recht auf Rücksichtnahme. Fröhlichkeit und Ausgelassenheit sind aber nicht verboten. Da sich nachbarschaftliche Streitigkeiten um Lärm und Rauch kaum rechtlich lösen lassen, sind Toleranz und gesunder Menschenverstand gefragt.

Endlich Sommer! Spontan lädt Maja Müller Freundinnen und Freunde zur Balkonparty ein. Erwartungsvoll entzündet sie das Feuer im Grill. Da klingelt es. Vor der Tür steht der Hauswart. „Grillieren auf dem Balkon ist in diesem Haus verboten“, erklärt er mit strenger Stimme. „Lesen Sie doch die Hausordnung!“

Grill kann nicht verboten werden

Ein Blick in die Hausordnung zeigt: Das Grillieren auf dem Balkon ist tatsächlich strikte untersagt. Muss Maja Müller jetzt also das Grillfeuer löschen und ihren Gästen kaltes Essen servieren? Nein! Ein Vermieter kann nicht einfach nach Lust und Laune Verbote erlassen. Zunächst einmal ist eine Hausordnung nur gültig, wenn der Mietvertrag ausdrücklich auf sie verweist. Und auch dann muss man sich als Mieterinnen und Mieter nicht an jedes kleinliche Verbot halten. Einschränkungen in einem Mietvertrag oder in einer Hausordnung sind nur verbindlich, wenn sie einen sachlichen Grund haben. Verbote um des Verbots willen sind unbeachtlich. Sie verstossen gegen die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft. Dies gilt auch für ein generelles Verbot des Grillierens auf dem Balkon. Entsprechende Klauseln im Mietvertrag oder in der Hausordnung sind deshalb ungültig. Auch Balkonpartys können nicht generell verboten werden.

Nachtruhe ab 22 Uhr

Ob das nun in der Hausordnung steht oder nicht, haben Mieterinnen und Mieter jedoch die selbstverständlichen Rücksichtspflichten zu beachten. Dazu gehört etwa, dass man die Nachbarschaft nicht mit Grillrauch und Fleischgerüchen einnebelt oder durch übermässigen Lärm belästigt. Die massgebende Faustregel lautet: Ab Beginn der Nachtruhe auf dem Balkon und im Freien kein lautes Lachen, Singen und Grölen mehr. Die Gesprächslautstärke ist so zu dosieren, dass man sich nur noch am gleichen Tisch versteht. Die Nachtruhe gilt im Allgemeinen ab 22 Uhr. Massgebend sind die örtlichen Polizeivorschriften oder die Hausordnung. Manchmal gilt auch über Mittag eine Ruhezeit. Dann ist die Lautstärke ähnlich herunterzuschrauben wie nachts. Auch übermässige Rauchentwicklung verstösst gegen die selbstverständlichen Rücksichtspflichten. Erzeugt ein Grill zuviel Rauch oder Gestank, kann die Vermieterschaft deshalb im Einzelfall einschreiten. Was in der Hausordnung steht, ist dabei ganz egal.

Verstösse gegen die Rücksichtspflicht können ernsthafte rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Falls eine schriftliche Mahnung keinen Erfolg zeigt, kann die Vermieterschaft im Extremfall eine kurzfristige Kündigung aussprechen. Wer die Ruhevorschriften missachtet, riskiert zudem, dass die Polizei aufmarschiert. Nach einer ersten Verwarnung setzt es dabei in der Regel eine Busse ab.

Wer sich durch lärmende Nachbarn belästigt fühlt, kann sich umgekehrt bei der Polizei oder Vermieterschaft beschweren. Nützt eine Reklamation bei der Ver-

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trüm-
py, 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.- (Mitglie-
der Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieter-
verband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

mieterschaft nichts, kann man unter Umständen eine Mietzinsreduktion verlangen und durch die behördliche Hinterlegung des Mietzinses Druck machen.

Der Rechtsweg bringt nichts

Konflikte um Lärm-, Geruchs- und Rauchbelästigungen lassen sich auf dem Rechtsweg allerdings kaum befriedigend lösen. Denn ob eine Störung das zulässige Mass überschreitet, ist kaum objektiv feststellbar. Deshalb sind Toleranz und gesunder Menschenverstand gefragt. Am besten sucht man im Gespräch eine gütliche Lösung. Dabei muss man bewusst sein: Zwar haben die Nachbarn ein Recht auf Ruhe, Fröhlichkeit und Ausgelassenheit sind aber erlaubt.

In den letzten Jahren greift man bei hartnäckigen Nachbarschaftsstreitigkeiten immer häufiger auf das Streitschlichtungsverfahren der Mediation zurück. Bei diesem werden die Beteiligten durch eine Fachperson unterstützt, selbst eine vernünftige Lösung zu finden. Damit ist allen Beteiligten oft besser gedient als mit einem juristischen Verfahren vor Mietschlichtungsbehörde oder Gericht. Mediation erfordert jedoch einen gewissen Aufwand und ist auch nicht kostenlos. Somit ist ein Mediationsverfahren meistens nur dann möglich, wenn es von der Vermieterschaft oder Liegenschaftsverwaltung angeboten wird. Gerade in hartnäckigen Fällen lohnt sich das aber gerade auch für die Vermieterschaft.

Balkonbenützung

Viele Mieterinnen und Mieter hängen auf dem Balkon einen Vorhang auf, spannen ein Katzengitter oder pflanzen Blumen und Büsche. Kann die Vermieterschaft das verbieten? Nein! Solange ein Balkon zu einer einzigen Wohnung gehört, und ausschliesslich von einer Mietpartei genutzt wird, darf ihn diese so gestalten, wie sie will. Ausnahmen müssen im Mietvertrag festgehalten sein und sich sachlich begründen lassen, etwa weil es sich bei der betreffenden Liegenschaft um ein architektonisches Bijou handelt. Die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft ist nötig, wenn die Mieterin oder der Mieter Abänderungen an der Bausubstanz vornehmen will. Kein Recht haben Mieterinnen und Mieter hingegen, eine Katzenleiter zu bauen, die vom Erdboden zum Balkon führt. Desgleichen dürfen sie auch keine Pflanzen die Fassade hinauf klettern oder vom Balkon hinunter hängen lassen. Dabei würden sie nämlich die Aussenwand des Gebäudes beanspruchen, die nicht zu ihrem Nutzungsbereich gehört.

Nützliche Grilltipps

Folgende Tipps helfen, beim Grillieren übermässige Belästigungen zu vermeiden:

- Sparsam mit Kohle und Anzündern umgehen
- Statt Anzündern allenfalls einen Blasebalg verwenden
- Auf keinen Fall behandeltes oder frisches Holz verbrennen
- Auf gar keinen Fall Hausabfälle verfeuern
- Statt eines Holzkohlegrills allenfalls einen Gasgrill verwenden
- Möglichst wenig Fett und Marinade in die Glut tropfen lassen.

Informationen des MV

www.mieterverband.ch/MietrechtOnline: Fragen und Antworten