

Regeln in der Mietwohnung

Auf dem Balkon darf man Wäsche aufhängen – Hausordnung hin oder her

In vielen Mietliegenschaften verbietet die Hausordnung, Wäsche auf dem Balkon zum Trocknen aufzuhängen. Solche Verbote sind aber nicht nur ökologisch unsinnig, sondern auch rechtlich nicht haltbar.

Wo soll man als Mieterin oder Mieter seine Wäsche trocknen? Trockenräume hat es nicht in allen Liegenschaften. Und wenn, kann man sie meistens nur für kurze Zeit benutzen, dann sind die Nachbarn an der Reihe. Gerade im Sommer genügt dies oft nicht, um die Wäsche wirklich trocknen zu lassen. Also bleibt nur ein Tumbler, der allerdings viel Energie frisst. Oder man hängt die Wäsche bei schönem Wetter auf den Balkon, eine sehr wirkungsvolle und ökologisch sinnvolle Methode.

Die Hausordnungen und Mietverträge in vielen Mietliegenschaften sind aber nicht eben umweltfreundlich. Sie verbieten das Wäsche Hängen auf dem Balkon, was für die Mieterinnen und Mieter oft auf einen Zwang zur Benutzung eines Tumblers hinausläuft. So etwa der Mietvertrag des Kantonalverbands Solothurnischer Hauseigentümerverbände (Ausgabe 1995), wo in Ziff. 16.3. steht: „Insbesondere ist untersagt, ...das Aufhängen von Wäsche auf dem Balkon, unter Fenstern und an Ausstellern von Jalousien“. Ähnlich eine Hausordnung des Hauseigentümerversbands Bern und Umgebung, welche die Klausel enthält: „Insbesondere ist untersagt, das Aufhängen von Wäsche unter Fenstern und von aussen sichtbar auf den Balkonen“. Weitere Beispiele gibt es noch und noch.

Verstoss gegen zwingende Grundsätze des Mietrechts

Viele Mieterinnen und Mieter halten sich zähneknirschend an solche Verbote, was sie teuer zu stehen kommt. Denn der Strom für den Tumbler kostet viel Geld und belastet zudem die Umwelt. Dabei müssten sie das gar nicht. „Ein generelles Verbot, auf dem Balkon Wäsche zu hängen, verstösst gegen zwingende Grundsätze des Mietrechts und ist somit nicht verbindlich.“ Das erklärt Nationalrätin Anita Thanei, Rechtsanwältin und Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Artikel 253 OR gesteht der Mieterschaft das Recht zu, die Mietsache uneingeschränkt zu gebrauchen.

Verfügt eine Wohnung über einen Balkon, umfasst das Gebrauchsrecht auch diesen. Die Mieterschaft darf ihn nutzen wie ein zusätzliches Zimmer. Es ist ihr gutes Recht, Büsche anzupflanzen, einen Vorhang anzubringen, sich mit einer Schilfmatte vor neugierigen Blicken zu schützen oder eben Wäsche aufzuhängen. Ebenfalls erlaubt ist, eine Länderfahne ans Balkongeländer zu hängen, wenn die entsprechende Nationalmannschaft ein Fussballspiel bestreitet, oder mit einer Friedensfahne gegen eine kriegsführende Grossmacht zu protestieren. Eine Grenze hat diese Freiheit erst dort, wo andere beeinträchtigt werden. Fahnen und Wäschestücke dürfen beispielsweise den Nachbarn nicht die Sicht verdecken und den Sonnenschein entziehen. Weiter darf man auf dem Balkon keine laute Musik hören und muss nach 22 Uhr seine Gespräche auf so genannte Tischlautstärke drosseln. Das heisst, höchstens so laut sprechen, dass es nur Personen verstehen, die am gleichen Tisch sitzen. Ebenfalls unzulässig ist es selbstverständlich, auf dem Balkon den Besen oder Teppiche auszusütteln und die Nachbarn mit Staub einzudecken. Rauchen auf dem Balkon ist erlaubt, solange man die Nachbarn nicht einnebelt. Diesbezüglich ist Vorsicht geboten: Zigarettenrauch zieht oft der Fassade nach und dringt ins nächs-

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.- (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»)

te schräg gestellte Schlafzimmerfenster ein. Solche Belästigungen sind unzulässig.

Kein Verbot um des Verbots willen

Verbote, die über diese selbstverständlichen Rücksichtsregeln hinausgehen, sind nur unter zwei Bedingungen verbindlich. Wenn sie erstens im Mietvertrag festgehalten sind oder in einer Hausordnung, auf die der Mietvertrag ausdrücklich verweist. Zweitens müssen sie einen sachlichen Grund haben. Verbote nur um des Verbots willen sind ungültig, selbst wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag verankert sind. Denn sie verstossen gegen die Persönlichkeitsrechte der Mieterschaft.

Ein Verbot, auf dem Balkon Wäsche aufzuhängen, ist unverhältnismässig. "Dass dies unschön aussehe, ist kein sachliches Argument, da die Wäsche nur vorübergehend den Balkon ziert und Waschen zum Wohnen gehört", meint Anita Thanei. Eine Ausnahme kann man höchstens bei Liegenschaften mit speziell repräsentativem Charakter gelten lassen. Etwa am Hauptsitz einer Grossbank. Wer sich im Dachgeschoss eines solchen Gebäudes einmietet, muss möglicherweise ein Wäschehängeverbot akzeptieren. Dasselbe gilt am Bundesplatz in Bern, wenn gerade ein Staatsbesuch angesagt ist. In der überwiegenden Mehrheit der Schweizer Wohnliegenschaften ist ein Wäschehängeverbot auf dem Balkon aber zweifellos unhaltbar. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter sollen sich durch die Hausordnung also nicht einschüchtern lassen und ihre Wäsche auf den Balkon hängen, wenn die Sonne scheint. Das schont das Portemonnaie und ist gut für die Umwelt.