

Es lockt der Gartengrill!

Sind die warmen Monate da, ist der Geruch nach mariniertem Bratgut nicht weit. Der Gartengrill birgt jedoch Zündstoff für Konflikte. Darf der Hausmeister die Grillparty verbieten? Was machen, wenn der Grill auf Nachbars Balkon nervt? Rechtlich gibt es keine klaren Vorschriften. Gefragt sind Toleranz und gesunder Menschenverstand.

Endlich Sommer! Am nächsten Wochenende wollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Neumatt zur gemeinsamen Grillparty treffen. Diese hat Tradition. Jedes Jahr steigt sie an einem der ersten Sommersonntage auf der Wiese zwischen den Wohnblöcken. Dieses Jahr haben die Neumattbewohner die Rechnung aber ohne den neuen Liegenschaftsverwalter gemacht. «Auf dieser Wiese wird nicht grilliert», erklärt er streng.

Kann die Liegenschaftsverwaltung die Grillparty tatsächlich auf diese Weise platzen lassen? Grundsätzlich ja. Denn die Wiese, auf der die Party stattfinden soll, gehört zu den gemeinschaftlichen Bereichen der Liegenschaft, die nicht bestimmten Mietern zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung stehen. Wie solche Areale genutzt werden, kann die Liegenschaftsverwaltung festlegen. Es gibt kein Recht, dort Partys zu veranstalten.

Gewohnheitsrecht

Nun kommt das grosse Aber: Die jährliche Grillparty in der Siedlung Neumatt hat Tradition, sie findet schon seit Jahren statt. Der bisherige Liegenschaftsverwalter wusste das und hatte nie einen Einwand. Somit besteht zwischen Mietern und der Verwaltung eine stillschweigende Vereinbarung, dass derartige Partys der Wiese stattfinden dürfen. Dieses Recht ist sozusagen Bestandteil des Mietvertrags, auch wenn es nicht schriftlich festgehalten ist. Der Verwalter kann dieses Recht nur aufheben, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen und beispielsweise auf der Wiese ein neuer Rasen angesät worden ist, der beim Partybetrieb Schaden nähme.

Vorsicht Balkongrill!

Grundsätzlich ist die Hausverwaltung gut beraten, wenn sie das Grillieren auf gemeinschaftlichen Flächen zulässt. Ansonsten schwingen Hausbewohner ihre Grillzangen auf dem Balkon. Obschon dies immer wieder zu Rauch- und Geruchsimmissionen führt, kann die Verwaltung diese Gepflogenheit nicht einfach so verbieten. Sämtliche Verbote in der Hausordnung oder im Mietvertrag müssen auf Sachlichkeit beruhen, was für ein generelles Grillverbot auf dem Balkon nicht zwingend zutrifft. Im Mietrecht sucht man vergeblich nach balkonspezifischen Regelungen. Dies ist aber keinesfalls als Freipass zu verstehen, seine Nachbarn einräuchern zu können. Mieterinnen und Mieter stehen in einer Rücksichtspflicht. Verstossen Sie dagegen, kann und muss

die Vermieterschaft einschreiten. Bei wiederholten Verstössen kann fehlbaren Mietern sogar gekündigt werden. In Extremfällen, wenn selbst eine schriftliche Abmahnung nichts nützt, ist sogar eine ausserordentliche Kündigung denkbar, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

Auch kann die Verwaltung nicht beliebig entscheiden, ob sie gegen übermässige Rauch- und Geruchsbelästigungen einschreitet oder nicht. Mieterinnen und Mieter, die sich dadurch gestört fühlen, haben einen Anspruch darauf. Sie können unter Umständen sogar Druck auf die Verwaltung ausüben, wenn diese untätig bleibt, indem sie den Mietzins amtlich hinterlegen. Über das Vorgehen lassen Sie sich am besten durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Die Lösung liegt im Gespräch

Auseinandersetzungen um dieses Thema auf dem Rechtsweg lösen zu wollen, führt selten zu einem befriedigenden Resultat. Wer sich vor der Mietschlichtungsstelle oder beim Gericht über derartige Störungen beklagt, gerät schnell in Beweisnot und handelt sich noch den Verdacht ein, überempfindlich zu sein.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich Toleranz walten zu lassen – ein Auge zuzudrücken oder einmal auch das Fenster zu schliessen. Meist findet sich die beste Lösung im gegenseitigen Gespräch. Hinter dem sich ausbreiten Rauch und den Marinaden-Düften steckt ja keine bewusste Rücksichtslosigkeit, sondern der liebe Nachbar hat einfach seinen Grill nicht im Griff. Bis zum nächsten lauen Sommerabend hat er seine Bratkünste vielleicht schon verbessert.

(06/2013)

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 einen Gasgrill verwenden
- ▶ Möglichst wenig Fett und Marinade in die Glut tropfen lassen.