

Balkonnutzung von Mietwohnungen

Da eine Vielzahl von Mietern und Wohnungseigentümern nicht über einen eigenen Garten verfügt, bleibt ihnen oft nur der zur Wohnung gehörende Balkon, wenn sie während den heißen Jahreszeiten abends ein paar Stunden im etwas kühleren Freien verbringen wollen.



Bezüglich der Balkonnutzung wird immer wieder darüber gestritten, wieweit das diesbezügliche Nutzungsrecht des Mieters und des Wohnungseigentümers reicht. Das Mietrecht enthält keine balkonspezifischen Regelungen. Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Regeln des Mietrechtes, wonach der Mieter die Mietsache sorgfältig und vertragskonform gebrauchen muss, und dabei auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen hat. Diese Pflichten können im Mietvertrag und in einer Hausordnung konkretisiert werden. Auf die Hausordnung ist im Mietvertrag zu verweisen. Der Mieter darf also auch die Wohnung nur im Rahmen der gesetzlichen bzw. vertraglichen Schranken nutzen. Der Mieter ist allerdings bei der Balkonnutzung in der Regel stärker eingeschränkt als bei der Wohnungsnutzung. Der Vermieter hat ein legitimes Recht die Balkonnutzung bis zu einem gewissen Grade zu regeln, dies auch im Interesse aller Mieter.

Wozu Regeln?

Gewisse Regeln sind im Interesse der Sicherheit unerlässlich (z.B. Verhinderung von [Bränden beim Grillieren](#)), gewisse Einschränkungen sollen verhindern, dass der optische Gesamteindruck einer Liegenschaft beeinträchtigt wird. Die Verwirklichung dieser Anliegen liegt letztlich nicht nur im Vermieterinteresse, sondern auch im Mieterinteresse. Die meisten im Zusammenhang mit der Balkonnutzung erwähnten Regeln dienen dem friedlichen Zusammenleben der Mieter. Hält ein Mieter sich nicht an diese Regeln, sind in erster Linie die übrigen Mieter die Leidtragenden. Die Beachtung solcher Regeln ist einem guten Wohnklima förderlich. Ist das Klima unter den Mietern gut, hat dies den Vorteil, dass sich Mieter weniger oft über das Verhalten ihrer Nachbarn stören und sich somit weniger häufig beim Vermieter beschweren.

Vorhänge und Sichtschutzwände

Da der Mieter nicht Wohnungseigentümer ist, kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass dieser bei der Balkonnutzung nicht weitergehende Nutzungsrechte geltend machen kann als ein Wohnungseigentümer. Der letztere darf nämlich gegen den Willen der [Stockwerkeigentümergeinschaft](#) weder den Balkon verglasen noch diesen durch andere Veränderungen (z.B. Vorhang) in einer Weise gestalten, welche die äussere Gestalt des Gebäudes beeinträchtigt. Ohne Einwilligung der Stockwerkeigentümergeinschaft darf der Wohnungseigentümer auch keine Blumenkästen nach aussen hängen, weil dies den Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch ein Vermieter ein schützenswertes Interesse daran hat, dass der Mieter den Balkon nicht in einer Weise nutzt, die zu einer Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks der Mietliegenschaft führt. Dies gilt bei Vorhängen, Sichtschutzwänden, Wäschetrocknungsvorrichtungen und Parabol-Antennen, aber auch bei Blumenkästen im Aussenbereich des Balkons. Auch Balkon-Bepflanzungen dürfen den optischen Gesamteindruck einer Liegenschaft nicht beeinträchtigen.

Balkonbepflanzung

Grundsätzlich ist es dem Mieter gestattet, im Innenbereich des Balkons bzw. in den dafür vorgesehenen bereits vom Vermieter zur Verfügung gestellten Blumentrögen oder Blumenkisten am Balkonrand geeignete Pflanzen zu setzen.



Ohne Erlaubnis des Vermieters darf der Mieter jedoch keine Blumenkästen nach aussen hängen. Es geht dabei nicht nur um den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft, sondern auch um die Vermeidung einer Gefährdung von Nachbarn und Passanten (Herunterfallen eines Blumenkastens im Falle eines Sturmes). Mit dem Verbot des Aufhängens von Blumenkästen im Balkonaussenbereich lassen sich zudem auch Streitigkeiten einschränken, die wegen übermässigem Blütenfall und wegen Pflanzen, die in den Sichtbereich des unterliegenden Mieters wachsen, entstehen. Rankgitter und daran rankende Kletterpflanzen sind dagegen in der Regel erlaubt, sofern die Fassade nicht benutzt wird. Diese Freude wird dem Mieter denn auch wohl kaum jemand vergällen wollen, solange sich dieser im Interesse seiner Nachbarn an gewisse Regeln hält. So muss der Pflanzenliebhaber dafür besorgt sein, dass die Pflanzen nicht vom Balkon hinunterragen.

Beim Giessen ist darauf zu achten, dass der darunter wohnhafte Mieter nicht durch herabtropfendes Wasser und herab fallende Pflanzenteile in Mitleidenschaft gezogen wird. Die normale Blütenzufuhr (durch Windverwehungen von einem Balkon auf den darunter liegenden Sitzplatz) muss allerdings stets hingenommen werden. Auf keinen Fall ist es zulässig, die Bausubstanz des Balkons durch zu schwere Blumentröge oder Blumenkisten zu beeinträchtigen. Zudem ist darauf zu achten, dass es sich beim Balkon nicht um einen Garten handelt. Der Mieter muss darauf bei der Pflanzenauswahl für die Blumentröge bzw. Blumenkisten Rücksicht nehmen.

Grillieren

Das Grillieren auf dem Balkon lässt sich wohl kaum generell verbieten. Ein allfälliges Verbot liesse sich denn auch in aller Regel nur schwer durchsetzen. Es ist dem Mieter aber nicht gestattet, für das Grillieren einen Holzkohlegrill zu benutzen. Er hat vielmehr einen Elektrogrill zu verwenden, da hiervon meist keine über das normale Mass hinausgehende Beeinträchtigungen der Nachbarn ausgehen. Ein Holzkohlegrill ist nicht nur wegen den damit verbundenen übermässigen Geruchsimmissionen, sondern auch aus Sicherheitsgründen (Brandgefahr) für den Gebrauch auf einem Balkon ungeeignet. Die Nachbarn müssen nicht hinnehmen, dass der Grillfeuerqualm in ihre Wohnungen eindringt und dort für erheblichen Gestank sorgt.



Bezüglich der Lautstärke gilt, was auch bei der Wohnungsnutzung zu beachten ist. In der Regel ist ab 22.00 Uhr Ruhezeit. Die Verursachung von Lärm durch laute Gespräche und Gelächter ist dann zu unterlassen. Die Party ist in das Wohnungsinnere zu verlegen. Nach Eintritt der Nachtruhezeit ist die Zimmerlautstärke (Gespräche dürfen in anderen Wohnungen nicht gehört werden) zu beachten. Kann diese auf dem Balkon nicht gewährleistet werden, müssen unter Umständen auch ruhige Gespräche auf dem Balkon unterlassen werden, damit die anderen Nachbarn schlafen können.

Wäsche aufhängen

Das Wäscheaufhängen auf dem Balkon ist dem Mieter im Rahmen der normalen Balkonnutzung grundsätzlich gestattet. Er darf dafür aber ohne Einwilligung durch den Vermieter keine festen Wäschetrockenvorrichtungen anbringen. Wäschetrockengestelle sind wie Blumentröge so zu sichern, dass sie niemanden gefährden, auch bei einem ortsüblichen Unwetter nicht. Das Trocknen von Wäsche im Freien ist ausserdem heute noch vielerorts an Sonntagen und allgemeinen Feiertagen verpönt und sollte daher an diesen Tagen unterlassen werden, sofern der Wäscheausgang von aussen sichtbar ist.

Stockwerkeigentümer

Die vorgenannten Ausführungen treffen weitgehend auch für die Wohnungseigentümer zu. Die grenzenlose Freiheit der Balkonnutzung existiert auch im Bereich des Stockwerkeigentums nicht. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, auf ihre Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bauliche Veränderungen auf dem Balkon, die den optischen

Gesamteindruck der Liegenschaft betreffen, sind ihnen ebenso verwehrt wie dem Mieter. Die Rechte und Pflichten der Mieter und Wohnungseigentümer sind hinsichtlich der Balkonnutzung weitgehend identisch. Der Stockwerkeigentümer muss sich stets bewusst sein, dass er Teil einer Wohngemeinschaft ist, auf die er Rücksicht zu nehmen hat. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sind – genauso wie im Verhältnis der Mieter untereinander – grundsätzlich strengere Massstäbe anzulegen als im allgemeinen Nachbarrecht.

Text: Hauseigentümerverband Schweiz, Thomas Oberle

Bilder: hausinfo

Datum: 20.04.2011

Letzte Aktualisierung: 02.02.2011

URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/mietrecht/nutzung/balkon.html>