

← Mietrecht

Streitfall Balkon: Was dürfen Sie – und was nicht?

Bis auf die Wohnungen im Erdgeschoss haben die meisten Mietwohnungen einen grossen oder kleinen Balkon. Nirgendwo sonst kommen sich die Mieter so nahe wie auf dem Balkon. Das kann manchmal zu Diskussionen oder gar Streitigkeiten führen.





Streitfrage Balkonnutzung: Was dürfen Mieter und Stockwerkeigentümer und was nicht?

(rh) Bei der Balkonnutzung stellt sich die Frage, wie weit das Nutzungsrecht der Mieter geht. Das Mietrecht enthält keine spezifischen Vorschriften. Es gelten die allgemeinen Regeln des Mietrechts, wonach Mieter die Mietsache sorgfältig nutzen und auf andere Hausbewohner Rücksicht nehmen müssen. Diese Pflichten können im Mietvertrag oder in der Hausordnung konkretisiert werden, der Vertrag muss auf die Hausordnung verweisen. Der Vermieter hat ein legitimes Recht, das Zusammenleben im Haus im Interesse seiner Mieter bis zu einem gewissen Grad zu regeln. Einige Regeln sollen die Sicherheit verbessern, andere verhindern, dass der optische Eindruck der Liegenschaft beeinträchtigt wird. Bei der Balkonnutzung geht es vor allem um das friedliche Zusammenleben.

Der optische Gesamteindruck

Bei Mietwohnungen kann davon ausgegangen werden, dass der Mieter keine weitergehenden Nutzungsrechte geltend machen kann als ein Stockwerkeigentümer. Ohne Einwilligung der Gemeinschaft darf ein Stockwerkeigentümer den Balkon weder verglasen noch Blumenkästen nach aussen hängen oder den Balkon so verändern oder gestalten, dass der Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigt wird. Das gilt zum Beispiel für Vorhänge, Sichtschutzwände, Wäscheständer und -spinnen oder Parabol-Antennen. Aber auch Bepflanzungen dürfen den Eindruck der Liegenschaft nicht beeinträchtigen.

Balkon bepflanzen

Grundsätzlich ist es dem Mieter gestattet, im Innenbereich des Balkons oder in den dafür vorgesehenen Blumentrögen oder Blumenkisten Pflanzen zu setzen. Ohne Erlaubnis des Vermieters darf er aber keine Blumenkästen nach aussen hängen. Es geht neben dem optischen Gesamteindruck der Liegenschaft um den Schutz der Passanten und die Vermeidung von Streitigkeiten wegen Blütenfall oder Pflanzen,

die die Sicht anderer Mieter einschränken. Rankgitter sind in der Regel erlaubt, wenn die Kletterpflanzen nicht an der Fassade wachsen. Die Bausubstanz darf nicht übermässig belastet werden. Ein Balkon ist kein Garten, darauf muss der Mieter bei der Pflanzen und Blumentröge oder Blumenkisten Rücksicht nehmen.

Grillieren und feiern

Grillieren löst immer wieder Diskussionen aus und führt manchmal zu Streitigkeiten. Ein generelles Grillverbot ist nicht haltbar. Mieter haben allerdings eine Rücksichtspflicht. Falls ein Mieter dagegen verstösst und seine Nachbarn regelmässig einräuchert, kann der Vermieter einschreiten. Wer sich belästigt fühlt, kann sich beim Vermieter beschweren. Was können Sie tun, damit es nicht so weit kommt?

Verwenden Sie nicht zu viel Kohle und zu viel Anzünder.

Verwenden Sie einen Blasebalg statt Anzünder.

Verbrennen Sie kein behandeltes oder frisches Holz.

Verbrennen Sie keine Haushaltabfälle.

Lassen Sie kein Fett und keine Marinade in die Glut tropfen.

Grillieren Sie mit Gas statt mit Holzkohle.

Ab 22 Uhr ist Ruhezeit. Auch im Sommer. Wenn Sie die Lautstärke Ihrer Gespräche auf Tischlautstärke drosseln, können Sie die warmen Sommerabende länger geniessen. Solange Sie Ihre Nachbarn nicht stören und sie in Ruhe schlafen können. Drehen Sie die Musik leiser oder feiern Sie drinnen weiter. In der Wohnung gilt Zimmerlautstärke ab 22 Uhr. Das heisst, ihre Nachbarn dürfen Ihre Gespräche nicht hören.

Wäsche aufhängen

Wäsche aufhängen ist grundsätzlich gestattet. Der Mieter darf aber ohne Einwilligung des Vermieters keine festen Wäschetrockenvorrichtungen anbringen. Wäscheständer und Wäschespinnen sind wie Blumentröge oder Blumenkisten so zu sichern, dass sie niemanden gefährden, auch bei einem ortsüblichen Unwetter nicht.

Balkonnutzung als Stockwerkeigentümer

Was für Mieter gilt, gilt weitgehend auch für die Stockwerkeigentümer. Die grenzenlose Freiheit existiert für sie genauso wenig. Sie sind verpflichtet, auf ihre Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bauliche Veränderungen, die den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft betreffen, sind dem Stockwerkeigentümer ebenso untersagt wie dem Mieter. Die Rechte und Pflichten der Mieter und Wohnungseigentümer sind weitgehend identisch, wenn es um den Balkon geht. Stockwerkeigentümer müssen sich bewusst sein, dass sie Teil einer Gemeinschaft sind, auf die sie Rücksicht nehmen müssen.

13.11.2019

Artikel von: hausinfo

Bild: istockphoto
