

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 89 (2014)
Heft: 11: Neubau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

WAS IST ERLAUBT AUF DEM BALKON?

Die Nutzung der privaten Aussenräume führt immer wieder zu Konflikten. Verbote sind dabei nicht immer der Weisheit letzter Schluss.

Der Balkon wird von den Mieterinnen und Mietern in beliebiger Art und Weise als zusätzlicher Wohnraum genutzt: Man stellt einen Grill mit Gartentisch und -stühlen auf, benutzt ihn als Freiluft-Fumoir, lagert Getränkervorrat oder Abfall, installiert eine Leine, um die Wäsche ökologisch wirkungsvoll und energetisch sparsam zu trocknen, befestigt eine Satellitenschüssel für den optimalen Fernsehempfang, bringt Sonnenschirm und Sichtschutzwände für ungestörte Bräunungsferien auf Balkonien an oder dekoriert den Balkon mit Pflanzen und Büschen verschiedenster Art und Grösse. Ist alles, was gefällt oder nützlich ist, auch erlaubt?

Gebot der Verhältnismässigkeit

Im Mietrecht sind keine balkonspezifischen Bestimmungen festgehalten. Massgebend sind die Absätze 1 und 2 von Artikel 257f OR, wonach der Mieter die Wohnung sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner sowie Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Das gilt selbstverständlich auch für die Balkonbenützung. Besteht nun beispielsweise ein Konflikt wegen einer angeblich übermässigen beziehungsweise zweckfremden Balkonbenützung sind die konkreten Umstände sowie insbesondere der Mietvertrag und ergänzende Vereinbarungen relevant, wie etwa die Hausordnung. Die im Zusammenhang mit der Balkonbenützung aufgeführten Regeln sind teilweise als absolute Verbote formuliert. Im Grunde präzisieren sie jedoch nichts anderes als die im Gesetz formulierte Pflicht zur Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben.

Aber Achtung: Nicht jeder Verstoss gegen ein festgeschriebenes Verbot rechtfertigt per se und unmittelbar eine Kündigung. Es gilt nämlich unter anderem stets abzuwägen zwischen der persönlichen Freiheit des einzelnen Mieters auf

der einen Seite und der Freiheit der anderen Hausbewohner und Nachbarn sowie dem Recht des Eigentümers der Mietsache auf der anderen Seite. Also kein Verbot um des Verbots willen, sondern immer mit sachlichem Grund und verhältnismässig im Sinne aller involvierten Parteien.

Einige Beispiele

Grill und Gartenmobiliar dürften an und für sich also kein Problem darstellen, doch gilt es die aus der Benützung dieser Gegenstände resultierenden Lärm- und Geruchsimmissionen im Auge zu behalten. Ein generelles Grill- oder Partyverbot

schutzwand gibt es zusätzliche Aspekte zu beachten: Falls die zu befestigende Vorrichtung beispielsweise eine Verankerung an der Hauswand, an der Balkonaussenseite oder am Geländer benötigt, muss Art. 260a OR beachtet und eine schriftliche Genehmigung der Vermieterschaft eingeholt werden. Bei Vorrichtungen, die zudem über die Balkonbrüstung ragen, sind allenfalls öffentlich-rechtliche Bau-, Zonen- oder Ortsbildvorschriften zu berücksichtigen. Schliesslich gibt es bei der aussenseitigen Befestigung von Blumenkistchen oder einer Satellitenschüssel durch herunterfallende Gegenstände die gesetzliche Werk-eigentümerhaftung zu beachten (OR 58). Solche Aspekte berechtigten die Vermieterschaft, eine Genehmigungspflicht oder gar ein absolutes Verbot zu statuieren. Falls die Bepflanzung oder die Satellitenschüssel jedoch im Balkoninneren platziert werden kann und nicht über das Geländerniveau hinausragt, wäre ein diesbezügliches Verbot nicht zu beachten.

Fazit

Einer Genossenschaft mit Zusammenlebenskultur empfehle ich in Bezug auf die Regeldichte folgendem Grundsatz nachzuleben: So viel wie nötig und so wenig wie möglich. Schliesslich würde möglicherweise ein jährliches Gartenfest viele auf der Basis von Hausordnungen ausgetragene Konflikte gar nicht erst eskalieren lassen. Falls jedoch ein Mieter die Hausordnung wiederholt und in unangemessener Art und Weise missachtet und somit gleichzeitig auch Art. 257f Abs. 1 und 2 OR verletzt, sind in erster Linie die übrigen Mieter die Leidtragenden. Die Vermieterschaft sollte demgemäss konsequent dagegen vorgehen und als Ultima ratio auch eine Kündigung wegen Verletzung von mietrechtlichen Pflichten in Betracht ziehen. ■

FABIANO MARCHICA, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

wäre demzufolge weder sinnvoll, noch würde eine solche Regel wohl vor Gericht standhalten.

Auch in Bezug auf das Freiluft-Fumoir oder die Lagerung von Abfall auf dem Balkon gibt es keine allgemeingültige Regel. Ein absolutes Rauchverbot auf dem Balkon wäre wohl eine zu grosse Einschränkung der persönlichen Freiheit. Ein Rauchverbot für die Waschküche oder den Estrich sowie ein Lagerungsverbot von nicht in einem Behälter versorgtem Grüngutabfall wären aber wohl auch durch ein Gericht als genügend sachlich und verhältnismässig gutzuheissen.

Betreffend das Anbringen einer Wäscheleine, Satellitenschüssel oder Sicht-