

Freitag, 10. April 2015

## Bepflanzung, Grillen, Nutzung

# Was Mieter auf dem Balkon dürfen

**Eigentlich eine gute Idee: Ein Mieter eines Mehrfamilienhauses nutzt das Dach der dazugehörigen Garage als Dachterrasse. Der Voreigentümer hatte dies erlaubt. Der neue Vermieter widerruft jedoch die Genehmigung. Der Streit landet vor Gericht.**

Mit dem Einzug des Frühlings beginnt die Freiluftsaison und mit ihr die Zeit der Aktivitäten rund um Haus und Garten. Es wird gepflanzt, gemäht, gefeiert und gegrillt. Doch was die einen freut, bringt andere auf die Palme. Häufig sehen sich die Nachbarn vor dem Richter wieder. Was erlaubt ist und was nicht:

## Gartennutzung

Der Garten ist mit der Wohnung gemietet, wenn das ausdrücklich so im Vertrag steht. Dazu genügt es, wenn Mieter und Vermieter schriftlich vereinbaren, dass der Garten zur Nutzung überlassen wird. Das hat das Landgericht Hamburg entschieden (Az.: 316 S 77/99). Bei einem Einfamilienhaus gilt der Garten als mitgemietet, wenn ausdrücklich nichts anderes vereinbart wurde, befand das Oberlandesgericht Köln (Az. 19 U 132/93).

## Bepflanzung

Ein Herz für Blumen- und Gemüsefreunde bewiesen Richter in Köln und Lübeck. Die einen erlaubten Mietern nicht nur das Aussäen von Blumen, sondern auch das Pflanzen von Sträuchern und sogar kleinen Bäumen (OLG Köln. Az. 11 U 242/93). Mieter dürfen in ihrem Garten ein Gemüsebeet anlegen. Auch gegen einen Komposthaufen oder einen Teich hatten die Landgerichte von Lübeck (Az. 14 S 61/92) und Regensburg keine Einwände (Az.: S 320/83).

## Regeln für den Balkon

Der Balkon gehört zur Wohnung. Deshalb dürfen Mieter Stühle, Bänke, Tische oder Sonnenschirme aufstellen und mit Freunden, Bekannten zusammensitzen, Kaffee trinken, reden und feiern, wie der Deutsche Mieterbund erläutert. Ab 22 Uhr gilt Nachtruhe, befand das Landgericht Frankfurt (Az.: 2/210424/88).

Blumenkästen, Blumenkübel und Blumentöpfe sind erlaubt. "Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass sie sicher aufgestellt und befestigt sind, so dass ein Um- oder Herabfallen ausgeschlossen ist, und Dritte nicht gefährdet werden", erläutert der Münchner Rechtsanwalt Oliver Mai. Auch auf der Balkonaußenseite dürfen Blumenkästen laut Amtsgericht München angebracht werden (Az.: 271 C 23794/00). Voraussetzung ist eine sichere Befestigung.

Nach Ansicht mehrerer Gerichte dürfen Mieter die Miete kürzen, wenn sie ihren Balkon nicht nutzen können. Zum Beispiel weil er reparaturbedürftig ist oder der Vermieter ihn abreißen lässt (Landgericht Berlin 29 S 24/86). Auf dem Balkon darf eine Wäscheleine gespannt und Wäsche getrocknet werden - auch dann, wenn im Hof eine Wäschespinnre bereitsteht, entschied das Landgericht Frankfurt (Az.: 2/210424/88).

## Grillen

Ob das Grillen verboten ist, steht im Mietvertrag. In Mehrfamilienhäusern ist das Grillen auf dem Balkon häufig ausgeschlossen. Wer sich nicht daran hält, riskiert die Kündigung, entschied das Landgericht Essen (Az.: 10 S 438/01). Allerdings gilt auch: "Sofern nicht ausgeschlossen, muss es in den Sommermonaten von der Nachbarschaft grundsätzlich hingenommen werden", sagt Anwalt Mai.

Wer sich belästigt fühlt, muss einem Urteil des Landgerichts München I zufolge die Belästigung beweisen (Az.: 15 S 22735/03). Um des lieben Nachbarschaftsfriedens willen sollte man darauf achten, dass niemand eingeräuchert wird. Das Ignorieren von Beschwerden kann mit einem Bußgeld belegt werden, befand das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az.: 5 Ss (OWi) 149/95). Ratschläge zur Qualmminderung liefern Richter am Landgericht Stuttgart mit: Auf Kohle verzichten, auf Elektro umsteigen und Alufolie und -schalen benutzen (Az.: 10 T 359/96).

