

Die Garten-, Terrassen- und Balkonnutzung

In der warmen Jahreszeit laden Garten, Balkon oder Terrasse zum Grillen, Feiern oder gemütlichem Beisammensitzen ein. Was aber muss der Mieter hierbei beachten, welche Rechte hat er, welche Beeinträchtigungen muss ein Nachbar hinnehmen?

Grundsätzlich gilt, dass ein Mieter über seinen Balkon, die Terrasse oder den Garten im Rahmen des üblichen frei verfügen kann. Er darf aber hierbei die Rechte seines Nachbarn nicht verletzen oder die Bausubstanz beeinträchtigen.

Balkon und Terrasse

Pflanzen

Selbstverständlich dürfen auf dem Balkon Blumenkästen aufgestellt werden. Allerdings muss der Mieter die Tragfähigkeit des Balkons beachten. Der Balkonbesitzer muss außerdem darauf achten, dass durch die Balkonbepflanzung keine Gefahr für Passanten oder Nachbarn entsteht. Es sollte kein Gießwasser herabtropfen oder Pflanzenteile herabfallen und die darunter lebenden Bewohner beeinträchtigen. Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden kann die Eigentümergemeinschaft einer Wohnungseigentumsanlage zum Beispiel beschließen, dass Blumenkästen im Innern des Balkons anzubringen sind. Das bindet auch den Mieter.

Mieterrechte

Der Mieter darf auf seinem Balkon oder seiner Terrasse Wäsche trocknen, er darf dort Rauchen und auch Gäste empfangen.

Er darf ein Rankgitter oder einen unauffälligen Sichtschutz anbringen, allerdings darf er auch damit nicht in die Bausubstanz des Gebäudes eingreifen.

Erlaubnis vom Vermieter

Für das Anbringen einer Markise benötigt der Mieter allerdings die Erlaubnis seines Vermieters, ebenso für das Anbringen eines großen Katzennetzes, denn damit greift er in die Bausubstanz ein.

Ruhezeiten beachten

Natürlich muss der Mieter bei der Nutzung seines Balkons oder seiner Terrasse die allgemeinen Ruhezeiten (13.00 bis 15.00, 22.00 bis 7.00 Uhr) beachten.

Garten

Den Garten eines Mehrfamilienhauses darf der Mieter nur nutzen, wenn er dies ausdrücklich mit dem Vermieter vereinbart hat oder der Garten der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt wurde. Hat der Vermieter mehrere Jahre geduldet, dass die Mieter den Garten nutzen, kann dies als stillschweigende Vereinbarung angesehen werden. Ist die Nutzung des Gartens allgemein oder für bestimmte Zwecke durch den Mietvertrag untersagt, ist ein solches Verbot bindend.

Einfamilienhäuser

Anders ist die Rechtslage bei Einfamilienhäusern. Hier ist der Garten immer mitvermietet, auch wenn es hierzu keine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag gibt. Anderes gilt nur, wenn die Nutzung vertraglich ausgeschlossen ist.

Sandkasten, Gartenmöbel erlaubt

Ist der Garten mitgemietet darf der Mieter in der Regel einen Sandkasten errichten und Gartenmöbel aufstellen. Es dürfen auch die Kinder des Mieters und deren Freunde im Garten spielen.

Ruhezeiten beachten

Die Nachbarn dürfen aber bei der Gartennutzung nicht belästigt werden. Auch hier gelten die oben erwähnten allgemeinen Ruhezeiten.

Feiern im Garten oder auf dem Balkon

Der Mieter darf in seinem Garten, auf der Terrasse und dem Balkon Feste und Partys feiern. Er muss natürlich Rücksicht auf die Nachbarn nehmen. Diese dürfen durch das Feiern nicht belästigt werden. Auch bei Festen und Partys gilt ab 22.00 Uhr die Nachtruhe. Auf dem Balkon, der Terrasse und im Garten darf jetzt nur noch ganz leise gefeiert werden. Im Zweifel

muss die Feier in die Wohnung verlegt und Zimmerlautstärke eingehalten werden.

Grillfeste

Die häufig gestellte Frage, ob das Grillen auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten erlaubt ist, ist eine Einzelfallentscheidung.

Regeln im Mietvertrag und Hausordnung beachten

Hier muss sich der Mieter zunächst einmal an die vertraglichen Vereinbarungen halten. Ist im Mietvertrag selbst oder durch eine wirksame Hausordnung das Grillen untersagt, so ist ein solches generelles Grillverbot bindend und vom Mieter zu beachten.

Wichtig: Ein wiederholter Verstoß gegen ein Grillverbot trotz Abmahnung berechtigt den Vermieter sogar zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

Nach Abschluss des Mietvertrages darf der Vermieter kein nachträgliches Grillverbot aussprechen. Eine nachträgliche Vertragsänderung ist immer nur mit Zustimmung des Mieters möglich.

Rechtsprechung unterschiedlich

Enthält der Mietvertrag oder die Hausordnung keine Regelung zum Grillen, wird die Frage, wie oft und wie lange ein Mieter Grillen darf, von den Gerichten unterschiedlich beantwortet:

- Nach Ansicht des Amtsgerichts Bonn (WuM 1997, 325) darf der Mieter eines Mehrfamilienhauses in der Zeit von April bis September nur einmal im Monat grillen, wenn er es dem Nachbarn 48 Stunden vorher angekündigt hat.
- Nach anderer Auffassung (LG Stuttgart, ZMR 1996, 624 f.) soll das Grillen im gesamten Jahr nur dreimal für je 2 Stunden oder insgesamt für 6 Stunden zulässig sein.

Wieder ein anderes Gericht hat entschieden, dass die Verwendung eines Holzkohlegrills auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses generell unzulässig sei (LG Düsseldorf WuM 1991, 52; AG Wuppertal ZMR 1979, 21).

- Das BayObLG (WuM 1999, 534) erlaubte in einer Wohnungseigentumsanlage 5 Grillfeste im Jahr auf Holzkohlefeuer zumindest dann, wenn der Grill am Ende des Gartens aufgebaut wird. Diese Entscheidung wird auf Mietwohnungen nur dann übertragbar sein, wenn zur Wohnung ein Garten gehört und der Abstand zum Nachbarn ausreichend groß ist.

Allgemein gilt beim Grillen:

Das Grillen auf dem Balkon, der Terrasse und dem Garten ist nicht uneingeschränkt zulässig. Qualm und Bratgerüche müssen Nachbarn grundsätzlich nicht hinnehmen. Werden Mitmieter durch den beim Grillen auftretenden Rauch- und Bratgeruch gestört, muss der Mieter das Grillen einschränken oder sogar unterlassen.

Bei einer starken Belästigung der Nachbarn durch Rauch- und Bratgeruch kann neben einer Vertragsverletzung auch ein Verstoß gegen die Landesimmissionsschutzgesetze vorliegen. Ein solcher Verstoß ist eine Ordnungswidrigkeit und kann sogar mit einem Bußgeld geahndet werden.

Unser Mietertipp: Grillen Sie rücksichtsvoll um unnötigen Ärger zu vermeiden. Wer zum Beispiel einen Elektrogrill, Aluschalen und Folien benutzt, kann Rauch und Qualm weitgehend vermeiden.

Informieren Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig und löschen Sie das Grillfeuer etwas früher.

Stand: Juni 2009

Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!