

## Die Garten-, Terrassen- und Balkonnutzung

**In der warmen Jahreszeit laden Garten, Balkon oder Terrasse zum Grillen, Feiern oder gemütlichem Beisammensitzen ein. Was aber Mieter\*innen hierbei beachten, welche Rechte haben sie, welche Beeinträchtigungen müssen Nachbar\*innen hinnehmen?**

Grundsätzlich gilt, dass Mieter\*innen über ihren Balkon, die Terrasse oder den Garten im Rahmen des üblichen frei verfügen können. Sie dürfen aber hierbei die Rechte ihrer Nachbar\*innen nicht verletzen oder die Bausubstanz beeinträchtigen.

### Balkon und Terrasse

- **Pflanzen:** Selbstverständlich dürfen auf dem Balkon Blumenkästen aufgestellt werden. Allerdings müssen Mieter\*innen die Tragfähigkeit des Balkons beachten. Sie müssen außerdem darauf achten, dass durch die Balkonbepflanzung keine Gefahr für Passant\*innen oder Nachbar\*innen entstehen. Es sollte kein Gießwasser herabtropfen oder Pflanzenteile herabfallen und die darunter lebenden Bewohner\*innen 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 Mieter\*innen.

- **Mieterrechte:** Mieter\*innen dürfen auf ihrem Balkon oder ihrer Terrasse Wäsche trocknen, sie dürfen dort rauchen und auch Gäste empfangen.

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

- **Erlaubnis von Vermieter\*innen:** Für das Anbringen einer Markise benötigen Mieter\*innen allerdings die Erlaubnis ihrer Vermieter\*innen, ebenso für das Anbringen eines großen Katzensnetzes, denn damit greifen sie in die Bausubstanz ein.
- **Ruhezeiten beachten:** Natürlich müssen Mieter\*innen bei der Nutzung ihres Balkons oder ihrer Terrasse die allgemeinen

Ruhezeiten (13:00 bis 15:00, 22:00 bis 7:00 Uhr) beachten.

### Garten

Den Garten eines Mehrfamilienhauses dürfen Mieter\*innen nur nutzen, wenn sie dies ausdrücklich mit dem Vermieter vereinbart haben oder der Garten der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt wurde. Haben Vermieter\*innen mehrere Jahre geduldet, dass Mieter\*innen 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, dürfen Mieter\*innen in der Regel einen Sandkasten errichten und Gartenmöbel aufstellen. Es dürfen auch die Kinder von Mieter\*innen und deren Freunde im Garten spielen.
- **Ruhezeiten beachten:** Nachbar\*innen dürfen aber bei der Gartennutzung nicht belästigt werden. Auch hier gelten die oben erwähnten allgemeinen Ruhezeiten.
- **Heckenschnitt:** Nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September um brütende Vögel zu schützen.

### Feiern im Garten oder auf dem Balkon

Mieter\*innen dürfen in ihrem Garten, auf der Terrasse und dem Balkon Feste und Partys feiern. Sie müssen dabei Rücksicht auf Nachbar\*innen 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 müssen sich Mieter\*innen 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 von Mieter\*innen zu beachten.

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

Nach Abschluss des Mietvertrages dürfen Vermieter\*innen kein nachträgliches Grillverbot aussprechen. Eine nachträgliche Vertragsänderung ist immer nur mit Zustimmung von Mieter\*innen möglich.

**Rechtsprechung unterschiedlich:** Enthält der Mietvertrag oder die Hausordnung keine Regelung zum Grillen, wird die Frage, wie oft und wie lange Mieter\*innen grillen dürfen, von den Gerichten unterschiedlich beantwortet:

- Nach Ansicht des Amtsgerichts Bonn (WuM 1997, 325) dürfen Mieter\*innen eines Mehrfamilienhauses in der Zeit von April bis September nur einmal im Monat grillen, wenn sie es Nachbar\*innen 48 Stunden vorher angekündigt haben.
- 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 zu Nachbar\*innen 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, müssen Mieter\*innen das Grillen einschränken oder sogar unterlassen.

Bei einer starken Belästigung von Nachbar\*innen 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 Nachbar\*innen rechtzeitig und löschen Sie das Grillfeuer etwas früher.

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.**

### Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt  
Tel. 069 5601057-0  
E-Mail [info@msv-frankfurt.de](mailto:info@msv-frankfurt.de)

Stand: 13.01.2021