

sommer spezial

balkonien – was ist erlaubt?

BEPLANZUNGEN

Selbstverständlich haben Mieter das Recht, auf dem Balkon Blumen in Töpfen und Kästen aufzustellen. Dabei dürfen diese am Balkongeländer angebracht werden, da zu dem mitgemieteten Balkon auch das Geländer gehört, an welchem die Blumentöpfe oder -kästen angebracht sind. Das Anbringen von Blumentöpfen an dem Geländer stellt einen normalen Mietgebrauch dar. Dies wurde in einem Urteil des Landgerichts Hamburg vom 7.12.2004 bestätigt. Danach dürfen sowohl innen als auch außen Blumenkästen angebracht werden. Bei einer Außenanbringung ist allerdings darauf zu achten, dass die Kästen fachgerecht angebracht werden, damit Passanten auf der Straße und Nachbarn nicht gefährdet werden. Auch beim Gießen ist darauf zu achten, dass niemand geschädigt wird.

Entsteht an dem Balkongeländer ein Rostschaden, so haftet dafür der Vermieter, selbst wenn die Beschädigung zum Teil durch Blumengießwasser verursacht wurde. Dies gilt dem Landgericht Berlin zumindest dann, wenn das Balkongeländer so konstruiert war, dass ein Mieter dort Balkonkästen anbringen konnte. Bei Rankpflanzen wie z.B. Efeu, die sich an das Mauerwerk anhaften, sollten die Mieter sich vor dem Anpflanzen unbedingt eine Erlaubnis des Vermieters holen. Anderenfalls kann der Vermieter bei Auszug der Mieter verlangen, dass die Pflanzen wieder entfernt werden. Dies kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, wenn die Pflanzen sich in das Mauerwerk eingewurzelt haben und die Entfernung der Pflanzen einen Neuanstrich der Fassade erforderlich macht.



MIETER HELFEN MIETERN
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30 ■ 20357 Hamburg
Tel 040-431 39 40 ■ Fax 040-43 13 94-44
www.mhmhamburg.de ■ info@mhmhamburg.de

Grillen

Sonniges und warmes Wetter mit seinen lauen Abenden ermuntert viele Mieterinnen zum ausgiebigen Grillen und Feiern im Freien. Diese Nahrungszubereitung auf Balkonen, Terrassen und in Gärten führt jedoch nicht selten zu Konflikten mit Nachbarn oder Anwohnern. Nicht nur die Geräusentwicklung, sondern vor allem auch der durch das Grillen verursachte Qualm sowie die Essensgerüche führen dazu, dass sich Nachbarn in ihren Wohnungen gestört fühlen. Ob überhaupt, wie oft und in welcher Form das Grillen von Mietern auf Balkonen etc. zulässig ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Während die überwiegende Rechtsprechung ein mietvertragliches Verbot des Grillens mit Holzkohle auf Balkonen für zulässig hält (z.B. AG Hamburg und LG Essen), lässt das Amtsgericht Bonn im Sommer einen Grillabend monatlich mit 48-stündiger Voranmeldung zu. Beim Grillen in Gärten sind die Gerichte großzügiger und erlauben die Essenszubereitung unter unterschiedlichen Voraussetzungen. Das Landgericht Stuttgart vertritt die Auffassung, dass dreimal zwei Stunden Grillen im Jahr die Obergrenze sind. Demgegenüber lässt das Bayerische Oberlandesgericht in einer Wohnungseigentumsanlage sogar fünf Grillfeste pro Jahr zu, wenn der Grill am Ende des Gartens steht. Nach einem Vergleich vor dem Landgericht Aachen darf im Sommer zweimal monatlich der Grill im hinteren Gartenteil angeworfen werden. Das Grillen im Freien berührt nicht nur die privatrechtliche Beziehung von Mieter und Vermieter, sondern kann wegen des zumeist entstehenden Qualms auch gegen Immissionschutzgesetze verstoßen. In Extremfällen können die in Hamburg zuständigen Bezirksämter daher einschreiten und Bußgelder verhängen.

Kurz gesagt: Das Grillen ist jedenfalls dann zulässig, wenn es vertraglich nicht ausdrücklich untersagt ist, die unbeteiligten Nachbarn nicht unzumutbar belästigt und keine Schäden verursacht werden. Wer auf Balkonen oder in Gärten grillen möchte, ist daher gut beraten, andere vom Qualm des Grills weitestgehend zu verschonen und sich, falls dies anders nicht gelingt, auf einen Elektrogrill zu beschränken.

Installationen

Das Bedürfnis störungsfreier Balkonnutzung führt zu allerlei Vorkehrungen. Immer wieder gibt es jedoch Streit darüber, ob Mieter an ihren Balkonen Markisen, Sichtschutz oder sonstige Gegenstände anbringen dürfen. Grundsätzlich gilt, dass der Balkon als Teil der Mietwohnung – ebenso wie die anderen Räume – vom Mieter frei gestaltet und ausgestattet werden kann. Nur wenn die Konstruktion unerlaubterweise in die bauliche Substanz des Gebäudes eingreift oder dem Mietvertrag widerspricht, kann der Vermieter die Mieter auffordern, die Nutzung zu beseitigen oder zu unterlassen. Allerdings kann die Balkonnutzung mit der Außenwirkung auch zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes führen. Daher wird das Anbringen einer Markise regelmäßig nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig sein. Jedoch kann, so das Landgericht Nürnberg-Fürth, sogar die Verkleidung eines Balkons mit einem Plexiglas-Vordach dem Mieter dann ohne Erlaubnis gestattet sein, wenn der Vermieter die Anbringung von Markisen und Außenvorhängen auf den Balkonen des Anwesens geduldet hat und die Montage der Glasscheibe nicht in die Substanz der Mietsache eingreift. Das Anbringen einer Metallstange und eines Metallhakens auf dem Balkon, um daran Wäscheleinen aufzuhängen, ist ebenso zulässig wie die Befestigung von Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen an den Wänden der Wohnung, urteilte das Landgericht in einer früheren Entscheidung. Die allseitige Umhüllung des Balkons mit einem an montierten Schienen hängenden Vorhang ist dagegen kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr und daher nach Auffassung des Amtsgerichts Münster erlaubnispflichtig. Ohne Erlaubnis hält jedoch das Amtsgericht Köln die Anbringung einer Bastverkleidung auf der Innenseite des Balkons bis zur Höhe der Balkonbrüstung für zulässig.