mieter helfen mietern

RECHTLICH GUT BERATEN

Hamburger Mieterverein e. V.

Balkonien – was ist erlaubt?

Sommer

Bepflanzungen und andere Nutzungen

Mieter haben 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. 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

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040/431 394-0

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 der Vermieter, selbst wenn die Beschädigung zum Teil durch Blumengießwasser verursacht wurde. Dies gilt laut Landgericht Berlin zumindest dann, wenn das Balkongeländer so konstruiert ist, dass ein Mieter dort Balkonkästen anbringen konnte. Bei Rankpflanzen wie zum Beispiel 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 oder im Schadensfall verlangen, dass die Pflanzen wieder entfernt werden. Dies kann zu erheblichen Kosten führen, wenn die Pflanzen sich in das Mauerwerk eingewurzelt haben und die Entfernung der Pflanzen einen Neuanstrich der Fassade erforderlich macht.

Mieter dürfen auf ihren Balkonen unter anderem auch Gäste empfangen, Wäsche trocknen, sich unbekleidet sonnen oder rauchen. Allerdings ist das Rauchen neuerdings nicht mehr unbeschränkt erlaubt. Wenn Nachbarn sich durch den Rauch gestört fühlen, so haben diese einen Anspruch auf konkrete rauchfreie Zeiten. Beim Ausschütteln von Decken oder Ausklopfen von Teppichen ist die Verunreinigung anderer Balkone zu unterlassen.

Grillen

Laue Sommerabende ermuntern viele Mieter auf Balkonen und in Gärten zum Grillen und Feiern im Freien. Dies führt oft zu Konflikten mit Nachbarn. Die allgemeinen Ruhezeiten (13–15 Uhr und 22–7 Uhr) sind zu beachten. Nicht nur die Geräuschentwicklung, sondern 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 Mieter auf Balkonen etc. grillen dürfen, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Während die überwiegende Rechtsprechung

ein mietvertragliches Verbot des Grillens mit Holzkohle auf Balkonen für zulässig hält (zum Beispiel 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. So liegt die Obergrenze für das Landgericht Stuttgart bei dreimal zwei Stunden Grillen im Jahr. Demgegenüber lässt das Bayerische Oberlandesgericht in einer Wohnungseigentumsanlage sogar fünf Grillfeste pro Jahr zu, wenn der Grill am Ende des Gartens steht. Laut Vergleich vor dem Landgericht Aachen darf im Sommer zweimal monatlich der Grill im hinteren Gartenteil angeworfen werden. In dem so genannten „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" ist über die Hausordnung das Grillen grundsätzlich untersagt. Das hält die Hamburger Rechtsprechung für zulässig.

!

Kurz gesagt: Das Grillen ist zulässig, wenn es vertraglich nicht ausdrücklich untersagt ist, die 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 dem Mieter, so das Landgericht Nürnberg-Fürth, die Verkleidung eines Balkons mit einem Plexiglas-Vordach 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.

Soweit der Anblick des Hauses nicht beeinträchtigt wird, darf auch eine mobile Satellitenanlage auf dem Balkon stehen. 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.

Das Anbringen einer Metallstange und eines Metallhakens auf dem Balkon, um daran zum Beispiel Wäscheleinen oder Hängematten aufzuhängen, ist ebenso zulässig wie die Befestigung von Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen an den Wänden der Wohnung. Keinesfalls darf eine vorhandene Wärmedämmung angebohrt werden. Andernfalls drohen empfindliche Schadensersatzforderungen.

Ohne Erlaubnis hält das Amtsgericht Köln die Anbringung einer Bastverkleidung auf der Innenseite des Balkons bis zur Höhe der Balkonbrüstung für zulässig. Auch ein Sonnenschirm kann nach eigenem Geschmack ausgewählt und ohne Erlaubnis aufgestellt werden.

Stand 8/2016

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

© Layout Jana Madle | pix & pinsel . www.pixundpinsel.de © Fotos MhM & fotolia.com