

## Aktuelle Hinweise 04 / 2009 – Wohnraummietrecht und WEG-Recht

### **Folgen der Finanzkrise: Urlaub auf Balkonien**

Die Urlaubszeit steht wieder an und angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise werden sich viele Mieter überlegen, ob sie auf Balkonien Urlaub machen und aus finanziellen Gründen auf die Urlaubsreise verzichten. Was ist während der schönsten Zeit des Jahres erlaubt?

Mietern ist es grundsätzlich gestattet, zur Verschönerung des Balkons dort Blumenkübel aufzustellen und Blumenkästen oder Blumentöpfe anzubringen. Die Blumenkästen müssen jedoch ordnungsgemäß angebracht sein und dürfen bei starkem Wind nicht herabfallen oder andere gefährden.

Dabei ist auch darauf zu achten, dass beispielsweise auslaufendes Gieswasser weder die Fassade noch andere Gebäudeteile oder darunter wohnende Nachbarn beeinträchtigen darf (Amtsgericht München, Az.: 271 C 23794/00).

Langwachsende Balkonpflanzen sind regelmäßig zurückzuschneiden, wenn sie den Nachbarn darüber stören (Landgericht Berlin).

Die darunter oder darüber wohnenden Nachbarn müssen es allerdings ertragen bzw. dulden, wenn hin und wieder Blütenblätter oder Blätter auf ihren Balkon fallen.

Das Gleiche gilt im Wesentlichen auch für Wohnungseigentümer. Denn auch Wohnungseigentümer sind verpflichtet, auf ihre Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Wohnungseigentümern sind bauliche Veränderungen auf dem Balkon, die den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft beeinträchtigen, ebenso verwehrt, wie dem Mieter.

Man kann also sagen, daß Rechte und Pflichten der Mieter und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Balkonnutzung weitgehend identisch sind.

Grundsätzlich dürfen nach der Rechtsprechung Mieter in Mehrfamilienhäusern in der Zeit von April bis September einmal monatlich auf Balkon oder Terrasse grillen. Voraussetzung ist aber, dass die Mieter im Haus, deren Belästigung durch Rauchgase unvermeidlich ist, 48 Stunden vorher darüber informiert werden (AG Bonn Az 6 C 545/96).

Dringt der beim Grillen im Freien entstehende Qualm in die Wohn- und Schlafräume unbeteiligter Nachbarn in konzentrierter Weise ein, so stellt dies eine erhebliche Belästigung der Nachbarn durch verbotenes Verbrennen von Gegenständen i.S. des § 7 I 1 NWImSchG (gilt nur in NRW) dar.

Bei beengten räumlichen Verhältnissen muss ein Nachbar nach 22.00 Uhr Gerüche und Geräusche, die von nächtlichem Grillen im Garten herrühren regelmäßig nicht hinnehmen. Vier mal im Jahr kann allerdings unter diesen Umständen ein Grillen bis 24.00 Uhr als sozial adäquat anzusehen sein.

Das Grillen auf Holzkohlefeuer im Garten einer Wohnungseigentumsanlage kann nicht generell verboten werden. Notwendig ist aber eine Regelung, die das Grillen zeitlich und örtlich begrenzt: Grillen am äußersten Ende des Gartens und höchstens fünfmal im Jahr (BayObLG 2 Z BR 6/99). Dreimal im Jahr oder sechs Stunden im Jahr darf zum Beispiel auf der Terrasse gegrillt werden (LG Stuttgart 10 T 359/96).

Stuttgart, den 04.04.2009  
Karl-Friedrich Moersch