



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (163)

Balkonien

In angespannten wirtschaftlichen Zeiten wird der Urlaub zunehmend in heimischen Gefilden verbracht. Angeblich soll bereits jeder fünfte Deutsche zuhause seinen Jahresurlaub verbringen. Balkonien zählt nicht nur zu den günstigsten Reisezielen, darüber hinaus ist in den eigenen vier Wänden eine Überbuchung ein Fremdwort. Sofern der Wettergott milde gestimmt ist, kann bereits auf wenigen Quadratmetern „Hausvorbau“ regelrechte Urlaubsstimmung aufkommen. Doch so angesagt der Heimurlaub aktuell auch sein mag, ist nicht alles, was auf dem vertrauten Balkon möglich ist, erlaubt. Dies gilt insbesondere im Rahmen eines Mietverhältnisses.

Grundsätzlich darf der Mieter zwar die angemietete Wohnung, zu der auch der Balkon gehört, so nutzen, wie er will. Jedoch muss er hierbei die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs einhalten. Wer ungestört sonnenbaden will, darf nicht einfach ungefragt einen meterhohen Schutzwall gegen neugierige Blicke der Nachbarschaft errichten. Mieter dürfen beispielsweise auf eigene Faust keine Verglasungen oder Markisen an ihrem Balkon anbringen. Dabei handelt es sich um bauliche Veränderungen, die ohne Genehmigung des Hauseigentümers nicht zulässig sind. Selbiges gilt nach einem Urteil des Amtsgerichts (AG) Münster ebenso bei einer kompletten Verhüllung des Balkons durch einen Vorhang. Gemäß dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt installierte eine Mieterin auf ihrem Balkon eine Schiene, an der sie einen schweren Kunststoffvorhang aufhängte. Diese Vorrichtung fand weder Gefallen bei dem Vermieter noch bei dem Gericht, so dass die Betreffende die Vorrichtung wieder entfernen musste. Etwas anders sieht die Rechtslage jedoch bei einem Sichtschutz an der Balkonbrüstung aus. Nach einem Urteil des AG Köln sollen Mieter auf der Innenseite des Balkons Bastverkleidungen anbringen dürfen, sofern diese nicht höher als das Gelände sind. Hierbei darf der Sichtschutz die Außenfassade des Hauses nicht verunstalten. Ob ein solcher angebracht werden darf, hängt somit unter anderem davon ab, ob das Konstrukt mit dem „Ambiente“ des Hauses harmonisiert. Um auf Nummer sicher zu gehen, empfiehlt es sich, einen grünen Sichtschutz hochzuziehen. Denn der Mieter hat grundsätzlich das Recht, den Balkon nach seinem persönlichen Geschmack zu gestalten und zu bepflanzen. Egal, ob bunte Blümchen, Kräuter oder exotische Topfpflanzen, der Phantasie sind kaum Grenzen gesetzt. Selbst größere Arrangements sind erlaubt. Nach Auffassung des AG Hannover soll die Dekoration des Balkons mit einer Blumenampel grundsätzlich zulässig sein. Ebenso sind nach einer älteren Entscheidung des AG Schöneberg Rankgitter oder Kletterpflanzen erlaubt. Diese dürfen aber nicht das Mauerwerk schädigen. Demgegenüber sind lang wachsende Balkonpflanzen regelmäßig zurück zu schneiden, wenn sie den Nachbarn darunter stören. Dies befand das Landgericht (LG) Berlin. Vorliegend hatte ein Mieter seine Blumenkästen auf dem Balkon mit Knöterich bepflanzt. Die grüne Pracht blühte weit über die Brüstung hinaus, so dass permanent Blüten, Blätter und Vogelkot auf die

Terrasse des darunter wohnenden Mieters herunterfielen. Dieser fühlte sich durch den nachbarschaftlichen Niederschlag über die Maße gestört. Da der Gebrauch seiner Terrasse durch das stete Herabregnen von Pflanzenteilen übermäßig beeinträchtigt sei, verlangte der Belästigte das Zurechtstutzen der ausufernden Schlingpflanze. Nach Ansicht des Gerichts zu Recht, denn die Balkonbepflanzung entspreche in dieser wuchernden Ausprägung nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch. Dies gilt bei auch dem Anbau von Cannabis. Ein solcher ist nach Ansicht des LG Ravensburg von dem Vermieter nicht hinzunehmen und berechtigt zu einer fristlosen Kündigung. Eine „Drogenplantage“ hat auf dem heimischen Balkon nichts verloren!

Einen weiteren Zankapfel stellt häufig das Grillen auf dem Balkon dar. Hauseigentümer dürfen nach einem Urteil des LG Essen ihren Mietern per Hausordnung verbieten, auf dem Balkon zu grillen. Nach Ansicht des Gerichts sei Rauch und Geruch grundsätzlich dazu geeignet, die anderen Mieter zu belästigen. Ein Verbot könne daher die zu erwartenden Streitigkeiten von vornherein unterbinden. Wird dieses beharrlich ignoriert, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Doch stellt das Grillen nicht den einzigen fleischlichen Genuss dar, welcher auf dem Balkon erlebt werden kann. Über einen äußerst pikanten Rechtsstreit musste das AG Bonn befinden. Vorliegend hatte eine Mieterin eines Mehrfamilienhauses eine Abmahnung von ihrem Vermieter kassiert, da sie zusammen mit ihrem Freund auf dem Balkon ihren „Frühlingsgefühlen“ freien Lauf ließ. Leider verfügte der Balkon über keinen ausreichenden Sicht- oder Lärmschutz, so dass die Nachbarn das unkeusche Treiben mitverfolgen durften oder zwangsläufig mussten. Um das Fehlverhalten der Betroffenen für die Nachwelt festzuhalten, wurden von einem „geistesgegenwärtigen“ Nachbarn vier Lichtbilder gefertigt. Obgleich der Vorfall sicherlich für den einen oder anderen eine willkommene Abwechslung bedeutet hatte, war die (restliche) Nachbarschaft über diesen peinlich berührt, so dass der Vermieter das zügellose Verhalten der Mieterin abmahnte. Nach richterlicher Auffassung war die Abmahnung begründet. Vorliegend habe sich die Dame (entblößt) über die Brüstung des Balkons gelehnt. Wenn sich die Betreffende derart freizügig präsentierte, könne sie nicht damit rechnen, dass die Mitmieter – das Gericht weiter – dies akzeptierten und unbeteiligt blieben. Einen Teilerfolg konnte die Besagte, die bis zuletzt das Liebesspiel auf dem Balkon bestritt, dennoch verbuchen. Die entlarvenden Lichtbilder, die von ihr und ihrem Freund in flagranti geschossen wurden, konnten – nachdem sie zunächst zu der Gerichtsakte gelangt waren – nach Beendigung des Rechtsstreits von der Mieterin heraus verlangt werden.

Ob diese an den Aufnahmen ihre Freude hatte, darf bezweifelt werden. Dennoch kann man festhalten: Ein Bild sagt mehr als tausend Worte!

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de