

Wer übernimmt die Gartenpflege?

Der Frühling ist da und wir erfreuen uns an bunt blühenden Blumen und sattem Grün. Jeder der einen Garten nutzt weiß, dass jetzt auch eine Menge Arbeit anstehen kann. Doch zunächst stellt sich manch ein Mieter die Frage, ob der Garten am Haus genutzt werden darf oder gar angemietet ist. Wie darf er dann benutzt werden und wer ist zuständig für die vielleicht umfangreiche Pflege?

Ob der Garten am Haus mitgenutzt werden kann, ergibt sich in aller Regel aus dem Mietvertrag. Ist der Garten ausdrücklich mitvermietet, findet sich in den meisten Fällen eine Eintragung hierzu im Mietvertrag. Bei Einfamilienhäusern oder Erdgeschosswohnungen, an die der Garten direkt angrenzt und nur von diesen Wohnungen zu begehen ist, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Garten mitvermietet ist. Etwas anderes kann dann gegeben sein, wenn es ausdrücklich eine anderslautende Vereinbarung im Mietvertrag gibt. Findet sich keine eindeutige Regelung, kann der Garten auch nur zur Nutzung oder Mitbenutzung mit anderen Mietparteien überlassen worden sein. In diesen Fällen kann der Vermieter das Recht zur Nutzung auch widerrufen.

Gartenpflege

Wenn der Garten mitvermietet wurde, ist die Frage der Gartenpflege meist eindeutig. Haben die Parteien des Mietvertrags keine anderslautende Vereinbarung getroffen, müssen Mieter die Gartenpflege übernehmen. Hierzu zählen zunächst einfachere Gartenpflegearbeiten, wie beispielsweise das Rasenmähen, Unkrautjäten, Laubfegen usw. Das hierzu notwendige Gerät müssen die Mieter selbst stellen. Schwerere Gartenpflegearbeiten, wie das Beschneiden eines Baumes, oder das Entfernen von Ästen, bleibt Aufgabe des Vermieters. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn ausdrücklich eine anderslautende Vereinbarung getroffen worden ist. Wie der Garten gepflegt wird, kann kaum vorgeschrieben werden. Eine Grenze ist erreicht, wenn eine vollständige Verwilderung droht und so ein Schaden entstehen könnte. Ansonsten können die Mieter selbst entscheiden, wie hoch das Gras stehen soll.

Gibt es vor Ort einen Gemeinschaftsgarten oder einen Vorgarten und keine eindeutige Vereinbarung, welche Partei für die Gartenpflege zuständig ist, bleibt dies Aufgabe der Vermieter. Diese müssen sämtliche Arbeiten ausführen, oder ausführen lassen. Auch die Verkehrssicherungspflicht trifft die Vermieter. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst beispielsweise die Sicherstellung, dass keine Äste herabfallen, oder morsche Bäume umstürzen und Dritte dabei verletzen könnten.

Gartennutzung

Ist der Garten erstmal in Schuss, will er genutzt werden. Hierzu können sich Regelungen im Mietvertrag oder in der Hausordnung finden. Diese Regelung betreffen beispielsweise Ruhezeiten oder aber auch das Grillen im Garten. Ist letzteres untersagt oder an Vorgaben gebunden, müssen sich die Mieter daran halten. Gibt es keine Vorgaben, müssen die allgemeinen gesetzlichen Ruhezeiten beachtet werden und Rücksicht auf die Belange der Nachbarn genommen werden. Der Grill kann beispielsweise so positioniert werden, dass der Rauch gut abziehen kann und nicht direkt in die Nachbarwohnung zieht. Auch bei der Dekoration des Gartens haben die Mieter, die den Garten zur alleinigen Nutzung mit angemietet haben, grundsätzlich freie Hand. Alles, was nicht fest mit dem Garten verankert wird und ohne Schaden wieder entfernt werden kann, ist grundsätzlich möglich. Dies kann sowohl Spielgeräte betreffen, wie im Einzelfall auch beispielsweise das Aufstellen eines Hasenstalls, wenn die Größe des Gartens dies erlaubt. Bei der Nutzung ist, wie immer, auch Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen.

Balkonnutzung

Bei der Nutzung des Balkons gelten ähnliche Richtlinien. Zunächst empfiehlt sich der Blick in den Mietvertrag. Die Regelungen und Vereinbarungen, die dort zu finden sind, sind maßgeblich. Im Übrigen darf bei der Nutzung kein Schaden am Balkon entstehen. Bei der Dekoration dürfen beispielsweise keine Dübel ins Mauerwerk verbracht werden. Auch muss die Nutzung wie beispielsweise das Grillen mit Rücksicht auf die Nachbarn gehandhabt werden. Ansonsten dürfen Mieter ihren Balkon nach eigenen Vorstellungen dekorieren und nutzen.

Betriebskosten

Obliegt die Gartenpflege dem Vermieter, kann dieser die Pflegearbeiten durch Dritte, z.B. den Hausmeister oder einen Gärtner durchführen lassen. Die so anfallenden Kosten können in den meisten Fällen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Hierzu bedarf es einer Regelung im Mietvertrag. Diese Regelung betrifft die Betriebskosten. Entweder ist vereinbart, dass grundsätzlich sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden, oder es ist ausdrücklich die Umlagefähigkeit der Kosten für die Gartenpflege benannt.

Haben Sie weitere Fragen zu diesem Thema, dann stehen Ihnen die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e.V. gerne zur Verfügung.

4.877 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.