

## **Rechtstipp 08/2017**

### **Mietwohnung mit Garten**

Mietwohnungen mit dazugehörigem Garten sind so eine Sache für sich. Es gibt viele Mieter, die einen Garten wegen der mit ihm verbundenen Arbeit gar nicht wollen. Umgekehrt ist es bei Mietern mit Kindern natürlich wunderbar, wenn diese sich in einem Garten nach Herzenslust austoben können. Unterschiedliche Vorstellungen auf Seiten von Vermietern und Mietern können aber gerade im Gartenbereich schnell zu Konflikten führen, auch die Seite der Nachbarn will bedacht sein.

Wird ein Einfamilienhaus vermietet, gilt der Garten grundsätzlich als mitvermietet, es sei denn, im Vertrag steht ausdrücklich etwas anderes. Bei Mehrfamilienhäusern gibt es drei Möglichkeiten, der Garten kann nur zum Anschauen da sein, er steht allen Hausbewohnern zur Verfügung oder aber nur einem einzigen Mieter. Dies muss aber gegebenenfalls klar geregelt werden.

Ohne einschränkende Klauseln im Mietvertrag dürfen Mieter den Garten in vielfältiger Art und Weise nutzen, zum Grillen, Feiern, Chillen, Kinder dürfen dort spielen und auch Freunde mitbringen.

Hinsichtlich der Gartengestaltung hat der Vermieter das Recht, die Nutzungsmöglichkeiten im Mietvertrag einzuschränken. Wird beispielsweise vereinbart, dass die Struktur des Gartens nicht verändert werden darf, hat der Mieter kein Recht zur Umgestaltung, also etwa an Stelle eines Blumengartens einen Nutzgarten anzulegen und umgekehrt. Gibt es keine vertraglichen Einschränkungen, darf der Mieter Blumen und kleine Pflanzen nach seinem Geschmack anpflanzen. Bäume und größere Sträucher dürfen nur in Absprache mit dem Vermieter entfernt oder gepflanzt werden.

Wenn der Garten giftige Pflanzen enthält, sollten die Mieter mit dem Vermieter eine Vereinbarung suchen, denn gerade Kinder müssen diesbezüglich geschützt werden. Sie fassen alles an und stecken vieles in den Mund, was fatale Folgen haben kann.

Bauliche Veränderungen im Garten müssen vom Vermieter genehmigt werden. Ohne Genehmigung dürfen im Garten vorgesehen werden ein Komposthaufen, ein Plastiksandkasten oder normale Spielgeräte für Kinder. Also alles Dinge, die sich bei einem Auszug wieder leicht entfernen lassen. Ein Gartenhaus, ein Sichtschutzzaun oder ein einbetonierter Teich bedürfen als bauliche Veränderung der Genehmigung des Vermieters.

Ohne anderslautende Regelung im Mietvertrag ist für die Pflege des Gartens der Vermieter verantwortlich, er kann aber, wenn im Vertrag so vorgesehen, die Kosten dafür umlegen. Ist der Garten aber mitvermietet, dann ist auch die Gartenpflege mitübertragen. Sie bedeutet aber lediglich, dass der Mieter einfache Arbeiten erledigen muss. Dies sind Tätigkeiten ohne große Kosten und Fachkenntnisse wie beispielsweise Rasenmähen, Unkrautjäten und Laubfegen. Gravierende Arbeiten wie das Fällen eines morschen Baumes gehört, so lange nichts anderes vereinbart ist, nicht dazu.