

Sommerzeit - Gartenzeit

Viele Mieter stellen sich die Frage, ob und wie sie den Hausgarten eines Mehrfamilienhauses nutzen dürfen auch wenn dieser nicht ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt ist und wer den Garten pflegen muss.

Wer darf den Garten nutzen?

Ohne ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung können die Mieter einen am Haus befindlichen Garten nur nutzen, wenn er als Gemeinschaftseinrichtung allen Hausbewohnern zur Verfügung steht. Lediglich bei einem Einfamilienhaus ist der Garten immer mitvermietet, es sei denn der Mietvertrag schließt die Nutzung eindeutig aus.

Ist die Nutzung des Gartens mehreren Mietern gestattet, ist es nicht erlaubt, dass sich ein Mieter einen Teil davon abzäunt. Bei erlaubter Gartennutzung dürfen die Kinder des Mieters und auch deren Spielkameraden, auch wenn diese nicht im Hause wohnen, den Garten zum Spielen nutzen. Dazu gehört auch das Aufstellen einer Schaukel und eines Sandkastens. Lediglich für kleine Ziergärten kann dies verboten werden. Es ist den Mietern auch erlaubt, im üblichen Umfang Blumen zu säen oder zu pflanzen. Allerdings ist für die Bearbeitung der vom Vermieter gestellten Bepflanzung grundsätzlich dessen Einverständnis erforderlich. Jedoch ist in der Regel davon auszugehen, dass das Benutzungsrecht nicht dazu berechtigt, die vorhandene Bepflanzung wesentlich zu ändern.

Wer muss den Garten pflegen?

Ohne besondere Vereinbarung muss der Vermieter den Garten pflegen. Der Vermieter kann diese Pflicht aber durch Mietvertrag auf die Mieter übertragen. Wenn der Mieter die Gartenpflege übernommen hat, darf der Vermieter nicht im Einzelnen vorschreiben, in welchen Zeitabständen der Rasen zu mähen ist und welche Pflanzen einzusetzen oder zu entfernen sind. Solange keine Verwahrlosung des Gartens droht, steht dem Vermieter mangels gegenteiliger Vereinbarung hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Pflege kein Direktionsrecht zu. Ohne besondere Vereinbarung müssen die Mieter nur einfache Arbeiten wie Rasen mähen und Unkraut jäten vornehmen.

Wer zahlt die Gartenpflegekosten?

Wenn dem Mieter die Gartenpflege obliegt, muss er auch für die dadurch entstehenden Kosten aufkommen. Obliegt die Pflege des Gartens dem Vermieter, kann er diese Kosten nur dann auf den Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist.