



vom 24.04.2021

Das dürfen Sie an Balkon und Terrasse verändern

Das Zuhause schön zu gestalten ist mit Corona wichtiger geworden denn je. Im zweiten Corona-Frühling zieht es dabei viele auf Balkon und Terrasse. Doch dabei gibt es einiges zu beachten. Denn das Gesetz regelt klar, was erlaubt ist – und was nicht.

Für viele ist der Balkon nicht nur Erholungsort, sondern auch ein kleines Garten- und Kreativzentrum geworden. Die Pflanzfreude von Mietern und Eigentümern scheint hier keine Grenzen zu kennen.

Doch das Gesetz sieht das anders: "Das Landgericht München hat vor kurzem erst entschieden, dass der Mieter seinen Ahorn, den er auf dem Balkon gepflanzt hat, entfernen muss. Denn bei so einer großen Pflanze besteht die Gefahr, dass Wurzeln in den Boden einwachsen", erklärt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Eigentümerverbands "Haus und Grund". Hinzu kommt, dass die meisten Balkone maximal 300 Kilogramm tragen können.

Blumenkästen sind Anbauten

Häufiger jedoch landen Streitfälle nicht wegen Pflanzen innerhalb, sondern außerhalb des Balkons vor Gericht. Dort dürfen Mieter und Eigentümer keine Blumenkästen anbringen. Denn Gerichte sehen Blumenkästen als Anbauten. "Der Bereich außerhalb des Balkons ist nicht mit vermietet. Da sind sich die Gerichte einig", erklärt Rudolf Stürzer. Durch Blumenkästen außerhalb des Balkons könnten Beeinträchtigungen der darunterliegenden Bewohner zum Beispiel durch welkes Laub oder herabtropfendes Gießwasser entstehen, argumentieren Gerichte und Eigentümer.

Bei starker Sonne ist die Montage einer Markise oft erlaubt

Ein häufiges Streitthema zwischen Mietern und Eigentümern sind Markisen. Denn dabei handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gebäude, die von der Hausgemeinschaft gestattet werden muss. Allerdings hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen sogar einen Anspruch auf Zustimmung zur Montage einer Markise, wie das Amtsgericht München kürzlich entschieden hat. "Das ist der Fall, wenn die Sonneneinstrahlung auf dem Balkon sehr stark ist und der Balkon deswegen nur eingeschränkt nutzbar wäre und auch ein Sonnenschirm keinen ausreichenden Schutz bieten würde", so Rudolf Stürzer. Allerdings muss die Markise fachgerecht befestigt und beim Auszug wieder schadensfrei entfernt werden.

Kein Schwarz und Weiß bei Bodenfarben

Zur Gestaltung von Balkonen und Terrassen gehört auch der Boden. Kostengünstig und kreativ geht das mit Farben. Dafür gibt es extra entwickelte Bodenfarben, die Witterung und UV-Strahlen trotzen und trotzdem umweltfreundlich sind, wie Georg Bischof von der Farbenfirma "Relius" in Memmingen erklärt. Er rät von weißer Farbe ab: "Weiß entwickelt eine sehr starke Blendwirkung und strahlt sehr stark. Ähnlich ist es mit schwarz: Das heizt sich in der Sonne auf und wenn man dann barfuß draufgeht, ist es kritisch." Mintgrün, dottergelb, terrakottarot oder holzbraun eignen sich da zum Beispiel schon besser.

Hausgemeinschaft muss Veränderungen zustimmen

Wer in einem Mehrfamilienhaus wohnt, muss dafür vorher allerdings wieder die Hausgemeinschaft um Genehmigung fragen. Auf Balkon und Terrasse ist es jedem erlaubt, Holzdielen oder einen Kunstrasen zu verlegen. Eine feste Verbindung mit dem Untergrund darf allerdings nicht hergestellt werden – zum Beispiel durch Dübel oder Kleber.

Streichen der Hauswand am Balkon verboten

Wenn Mieter oder Eigentümer die Hauswand im Bereich des Balkons anstreichen, ist das ebenfalls verboten. "Denn die Fassade ist nicht mit vermietet. Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts handelt es sich um eine Gemeinschaftsfläche, die nur mit Zustimmung der Eigentümer verändert werden darf", so Rudolf Stürzer.

Mieter und Eigentümer innerhalb eines Mehrfamilienhauses müssen also genau darauf achten, wie sie Balkon und Terrasse gestalten. Denn das deutsche Eigentumsrecht setzt da klare Grenzen.