

von Elke Schmidhuber



## **Gerümpel in der Mietwohnung: Was geht - und was nicht**

Im Lauf eines Lebens kann sich ganz schön viel Zeug ansammeln. Und so stapelt mancher Mieter die Turnschuhe schon im Treppenhaus und die Bierkisten auf dem Balkon. Aber darf man das überhaupt? Was erlaubt ist und was nicht – wir haben nachgefragt.

Ob Mieter nur kahle Aufgänge verschönern wollen oder einfach Dinge vor die Wohnungstür stellen, die in der Wohnung keinen Platz finden. Klar ist: das Treppenhaus ist nicht mitgemietet und daher dürfen dort Schuhe, Möbel oder Koffer nicht abgestellt werden. Aber wie sieht es mit einem Vorgarten, dem Balkon und einer Terrasse aus? Alles Orte, die mit zum Mietobjekt gehören. Darf dort alles gelagert werden, was dem Mieter in den Sinn kommt?

### **Urteil zu Gerümpel gibt Mietern viel Freiheit bei der Lagerung**

Wer dort jede Menge Gerümpel anhäuft, darf das auch. So urteilte das Amtsgericht Gießen 2021. Ein Vermieter hatte einem Mieter fristlos gekündigt. Und das ist nicht zulässig.

Der Fall: Ein Mieter hatte früher einen Handel mit Trödel betrieben. Überreste davon bewahrte er in Kartons auf dem Dachboden und im Keller auf sowie auf den Treppen dorthin, ebenso im Vorgarten des Hauses. Der Vermieter sprach dem Mieter wegen der gelagerten Gegenstände eine Kündigung aus. Durch diese sei der Zugang zum Haus erschwert, so die Begründung. Insgesamt liege ein vertragswidriger Gebrauch des Objekts vor. Der Vertrag sehe eine Nutzung nur zu Wohnzwecken vor.

### **Gemietete Flächen nutzen wie man will**

Ganz so einfach ist das aber nicht, wie auch Anja Franz vom Mieterverein München erklärt. "Grundsätzlich darf ich den Vorgarten, den Balkon, den Garten, die Garage, die ich ja mitgemietet habe, so nutzen wie ich es will." Die Grenze sei aber da, wo Nachbarn gestört würden oder wenn von dem, was auf den Flächen lagere, eine Gefahr ausgehe.

Das Urteil bestätigt das. Darin heißt es: Es stehe dem Beklagten frei, im Rahmen des Mietverhältnisses angemietete Räume zu nutzen und hierbei auch Kartons und Gegenstände dort abzustellen und zu lagern.



**vom 30.04.2023**

Und dennoch gibt es Grenzen, so Mieterschützerin Franz. "Wenn der Balkon eine Abstellkammer ist, darf der Vermieter nur etwas sagen, wenn das äußere Erscheinungsbild gestört ist." Dann könne der Vermieter sagen, dass der Balkon aufgeräumt werden muss. "Wenn das dann nicht passiert, muss der Vermieter abmahnen und erst dann kann er kündigen." Ob das tatsächlich aber ein Kündigungsgrund ist, sei die Frage.

### **Grenzen gibt es fürs Gerümpel aber trotzdem**

Doch wo genau sind die Grenzen, für Fahrräder, Bierkästen, Kühlschränke, Schuhe? An sich gehe von einem Kühlschrank keine Gefahr aus, so Franz, wenn dort beispielsweise ein Stromanschluss sei. "Es kommt auf die Größe an und ob das äußere Erscheinungsbild gestört ist." Natürlich dürfe man einen Bierkasten auf einen Balkon stellen, davon gehe keine Gefahr aus. "Ich kann auch Schuhe rausstellen. Aber alles in Maßen und nicht als Abstellkammer nutzen." Was wohl nicht gelagert werden dürfe, ist Essen oder Küchenmüll. Davon könne Ungeziefer angelockt werden.

### **Im Garten keine alten Autos abstellen**

Unter Abfall wird aber einiges mehr gesehen als Essbares. So dürfen im Garten oder Vorgarten keine Autos abgestellt werden, wenn diese nicht mehr fahrbereit sind. Sogenannte Altagos stellen Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes dar. Sie müssen anerkannten Annahmestellen überlassen werden, so urteilte das Verwaltungsgericht Cottbus.

### **Vermieter kann in bestimmten Fällen Entrümpelung verlangen**

Auch wenn Schäden an Gebäuden und für die Umwelt zu befürchten sind, kann der Vermieter die Entrümpelung einfordern, so **Rudolf Stürzer** vom Eigentümerverband Haus und Grund. "Wenn ein Mieter auf seiner Terrasse oder Balkon in erheblichem Umfang Gerümpel lagert, dann stellt das schon einen unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache da. Der Vermieter kann ihn daher zur Beseitigung der Gegenstände auffordern und ihn auch notfalls, wenn der Mieter der Aufforderung nicht nachkommt, auch gerichtlich in Anspruch nehmen." Eine Kündigung sei erst dann möglich wenn der Mieter dem Urteil des Gerichts auch nicht nachkommen sollte oder, wenn durch den Unrat die Substanz des Hauses geschädigt werde, z.B. wenn es zu Feuchtigkeitsschäden an dem Gebäude komme.

Ebenso wenn eine Gefahrensituation der Nachbarschaft durch die gelagerten Gegenstände gegeben ist. Zum Beispiel bei der Lagerung von Benzin, Lacken oder Lösungsmitteln. Dann können Mieter zur Beseitigung aufgefordert und nach Abmahnung auch gekündigt werden.

### **Kündigung des Mieters möglich – Hürden sind aber hoch**

Das Amtsgericht Gießen urteilte dazu: Erst beim Vorliegen einer erheblichen Belästigung der Nachbarn oder bei einer konkreten Gefährdung ist eine Kündigung nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung möglich. Grundsätzlich dürfen Mieter alle Orte zustellen, die sie zum alleinigen Gebrauch angemietet haben. Dazu zählen Vorgarten, Terrasse und auch Balkon.

In Mehrfamilienhäusern hat das aber Grenzen, wie Anja Franz vom Mieterverein München erklärt. "In einem Mehrfamilienhaus herrscht immer der Grundsatz der Rücksichtnahme. Das besagt, dass ich natürlich meine Wohnung und den Balkon so nutzen kann wie ich will, aber so, dass der Nachbar und die Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden."

Als Beeinträchtigung kann hier auch die Störung des Gesamtbilds eines Gebäudes gesehen werden. Darum sollte ein Balkon besser nicht als Lagerstätte für Gerümpel genutzt werden.