

# Rechte und Pflichten im Garten

Der Frühling ist da! Für viele ein Grund, sich wieder mehr Gedanken um den (gemieteten) Garten zu machen. Oft stellt sich die Frage, wer für Gartenarbeiten zuständig ist und welche Nutzungen erlaubt sind.

Zunächst kommt es darauf an, ob eine Wohnung im Mehrfamilienhaus oder ein Einfamilienhaus gemietet wurde. Während man beim Einfamilienhaus davon ausgeht, dass immer auch der komplette Garten mitvermietet ist, wenn nicht ausdrücklich im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde, ist die Situation bei einer Wohnung genau entgegengesetzt: Hier darf ein Garten nur genutzt werden, wenn dies vereinbart ist, idealerweise schriftlich im Mietvertrag.

Vorsicht: Einige Gerichte sind der Meinung, dass eine rein mündliche Erlaubnis, den Garten benutzen zu dürfen, jederzeit widerrufen werden kann. Darum sollte schon bei Vertragsabschluss eine klare Einigung festgehalten werden.

Wenn der Mieter einen Garten gemietet hat, darf er die-



Damit der Garten schön bleibt, muss er gepflegt werden

sen so nutzen, wie er es sich vorstellt. So darf er Beete und Rasenflächen anlegen oder ändern, Büsche und Blumen pflanzen und alles aufstellen, was nicht fest mit dem Boden verankert werden muss.

Um Erlaubnis des Vermieters muss gefragt werden, wenn Büsche oder Bäume entfernt werden sollen, die im Eigentum des Vermieters stehen, oder wenn feste Bauten mit Fundament angelegt werden sollen.

Bei einem von allen Bewohnern gemeinsam genutzten Garten dürfen dauerhafte Umgestaltungen nur mit Zustimmung aller Nutzer geschehen.

Die Pflege des Gartens muss im Einfamilienhaus regelmäßig vom Mieter durchgeführt werden. Im Mehrfamilienhaus gilt als Grundsatz, dass der Vermieter verantwortlich ist. In den Mietverträgen oder in einer Hausordnung kann aber davon abgewichen werden. Kosten, die durch Gartenpflegeunternehmen oder auch Eigenleistungen des Vermieters entstehen, dürfen bei den meisten aktuellen Mietverträgen in die Nebenkostenabrechnung einfließen. Es gibt aber Kosten, die keine Nebenkosten sind, etwa außergewöhnliche Umgestaltungsmaßnahmen.

Hat der Mieter die normale

Gartenpflege übernommen, umfasst diese Tätigkeiten, die weder Fachkenntnis noch viel Zeit- oder Kostenaufwand erfordern. Dazu gehören Rasenpflege, Unkraut jäten, die Entsorgung von Laub und das Umgraben von Beeten. Darüber hinausgehende Arbeiten können nur durch individuelle Vereinbarung an den Mieter übertragen werden.

Geschmäcker sind verschieden. Hat der Mieter die Gartenpflege übernommen, darf er Art und Gestaltung wählen, ohne dass der Vermieter Vorgaben machen darf. Verwahrlosen darf der Garten nicht.

Endet das Mietverhältnis, gilt der Grundsatz, dass der Mieter alle Umgestaltungen zurückbauen muss, außer der Vermieter hat ihm ausdrücklich – am besten schriftlich – zugesichert, dass er auf einen Rückbau verzichtet. Auch wenn sich der Vermieter z.B. kostenmäßig oder durch eigene Hilfsarbeiten an Umgestaltungen beteiligt hat, bringt er damit regelmäßig zum Ausdruck, dass er auf einen Rückbau verzichtet. ■

## Scannen statt fotografieren

Wir leben in einer Zeit, in der für viele Menschen das Mobiltelefon in jeder Lebenslage Mittel zum Zweck ist. Einige Regeln erleichtern die Kommunikation: Gern nehmen wir Ihre Dokumentenanhänge wie Mietverträge, Übergabeprotokolle etc. an. Sofern Sie über keinen Scan-

ner verfügen, können Sie die Unterlagen weiter mit Ihrem Mobiltelefon abfotografieren.

**Wir bitten Sie aber dringend darum, sich auf Ihr Telefon eine der kostenlosen Apps zum Scannen herunterzuladen.**

Diese sind einfach zu handhaben, Sie können damit

PDF-Dateien erstellen und in **einem** Dokument an uns schicken.

Viele Mitglieder fotografieren ihren Mietvertrag in einzelnen Seiten ab und schicken uns als E-Mail-Anhang viele einzelne Dateien. Bei einer Scan-App können Sie die Seiten scannen und zu einem PDF

zusammenfügen. Genauso einfach und schnell wie vorher, aber Sie schicken uns dann nur noch einen Anhang.

Bitte erleichtern Sie uns die Arbeit und beherzigen Sie diesen Vorschlag. Es gibt für jedes Mobiltelefon kostenlose Scan-Apps, die einfach zu nutzen sind. ■

## Mieterhöhung prüfen lassen

In den Beratungen des Mietervereins Aachen haben sich im vergangenen Jahr Mieterhöhungen als Schwerpunkt herausgebildet, was nicht auf einen Rückgang anderer Themen, sondern auf einen Anstieg der Fälle zurückzuführen ist.

Aufgrund der Pandemiemaßnahmen haben gerade Mieter mit teils erheblichen finanziellen Einschränkungen zu kämpfen. Gleichwohl scheint die Anbieterseite darin keinen Grund für eine Zurückhaltung bei der rendi-

teorientierten Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes zu sehen.

Diese Erkenntnis ist moralisch enttäuschend und der zusätzliche Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt, der dadurch ausgelöst wird, mit Blick auf die Ängste vieler Haushalte, die Miete nicht mehr zahlen zu können, ist besorgniserregend.

Es ist dringend zu empfehlen, Mieterhöhungsverlangen rechtzeitig prüfen zu lassen. In vielen Fällen sind die Forderungen fehlerhaft und

unwirksam. Es ist ärgerlich, Monat für Monat ein unangemessen hohes Entgelt für die Wohnung zu zahlen, das dann vielleicht auch noch im Zuge der Mietspiegelerstellung zu einem ungerechtfertigt starken Anstieg des ortsüblichen Mietpreinsniveaus beiträgt.

Ein Vermieterwechsel bedeutet nicht, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss und die Nettokaltmiete angehoben werden darf. Stattdessen gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Es braucht kein neuer Mietvertrag abgeschlossen zu werden und für Miet-

erhöhungen gelten entweder die Vereinbarungen aus dem bestehenden Mietvertrag oder die allgemeinen Regelungen mit einer Mietsteigerung von maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren und dem Verbot, die ortsübliche Miete zu überschreiten. Bei einem Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter eine Zustimmungsfrist von mindestens zwei Kalendermonaten einzuräumen. Es ist also genug Zeit für eine Überprüfung durch die Rechtsberatung des Mietervereins, wovon bitte Gebrauch gemacht werden soll. ■

## Richtiges Heizen und Lüften

Häufig wird aus falsch verstandener Sparsamkeit zu wenig oder falsch gelüftet. Die Folge: In Küchen, Bädern und Schlafzimmern bildet sich Schimmel. Oft ist die Ursache hausgemacht und liegt nicht an Baufehlern.

Als die Energiekosten noch niedrig waren, wurde kräftig geheizt – wenn es zu warm war, machte man ein Fenster auf. Zudem waren Fenster und Außenwände nicht so gut isoliert wie heute. An den einfach verglasten Fensterlief – weil sie die kälteste Stelle im Raum waren – Wasser hinunter (darum gab es im Winter Eisblumen). Durch die Ritzen der Fenster und dünnere Wände wurde Raumfeuchtigkeit nach außen transportiert – die Feuchtigkeit geht immer dorthin, wo es am kältesten ist.

Heute schließen isolierverglaste Fenster dicht und die Wände sind wärmegeklämt.

Energiesparen ist in aller Munde, wird aber oft falsch verstanden. Wer hin und wieder fünf bis zehn Minuten lang kräftig lüftet, spart mehr Energie, weil sich die frische Luft besser erwärmt und die Feuchtigkeit zum Fenster hinausgeblasen wird.

Heute sind auch nicht mehr alle Räume gleich warm – die Schlafzimmer z.B. eher kühl. Wenn man weiß, dass jeder Mensch in der Nacht einen Liter Feuchtigkeit allein durch Atmung produziert, wird man einsehen, dass morgens gelüftet werden muss. Falsch aber wäre es, während einer Kälteperiode die ganze Nacht das Fenster geöffnet zu lassen. Die Lüftung kühlt aus, hier setzt sich Feuchtigkeit ab. Schimmel kann entstehen.

Durch den gestiegenen Komfort wird mehr geduscht und gebadet als früher. Das bedeutet: mehr Luftfeuchtig-

keit. Lassen Sie in die Wanne immer erst kaltes und dann heißes Wasser einlaufen – dann dampft es nicht. Auch hier gilt die Regel: anschließend lüften.

Auch wenn sich in der Küche Wasserdampf bildet, sollte man lüften, die Dunstabzugshaube hilft kaum. Wenn Luftfeuchtigkeit nicht abgeführt wird, setzt sie sich auf die Wände. Und feuchte Wände leiten Wärme schnell nach draußen. Was also zum Energiesparen gedacht war, führt zu Energieverschwendung. Das behaglichste Raumklima liegt bei 19 bis 22 Grad und einer relativen Luftfeuchtigkeit von 45 bis 65 Prozent. Ältere mögen manchmal höhere Raumtemperaturen – das schadet nichts. Unter 18 Grad sollten Räume auch nachts nicht abkühlen. Es braucht mehr Energie, um kalte Räume aufzuheizen, als um die Mindesttemperatur zu halten. Während der Heizperiode sollte Dauerlüften durch gekippte Fenster vermieden werden.

Dafür sollte man mindestens dreimal täglich durchlüften. Während der Lüftungszeit dreht man die Heizkörper auf null. Wenn beim Baden, Duschen oder Kochen Dampf entsteht, sollte er durch Lüften abgeleitet werden.

Zusätzliche Luftbefeuchtung ist nur bei extrem trockener Raumluft notwendig. Ein Hygrometer kann das messen. Vor Heizkörper dürfen keine Möbel gestellt oder schwere Vorhänge gehängt werden. Sonst wird der Raum nicht warm. Auch eine offene Tür vor der Heizung kann stören. Die Türen zu Räumen, in denen die Temperatur niedrig ist, sollten geschlossen bleiben. Wer große Möbel an eine Außenwand stellt, muss einen Abstand von mindestens fünf Zentimetern einhalten. Nur so kann die Luft zirkulieren und die Wand trocken bleiben.

Wer sich an diese Regeln hält, verbraucht nicht nur weniger Energie, sondern lebt auch in gesundem Raumklima. ■