Holzpergola im Mietgarten in Berlin: Was Mieterinnen und Mieter vor dem Aufbau klären sollten · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Holzpergola im Mietgarten kann für Mieterinnen und Mieter attraktiv sein, wirft aber zwei unterschiedliche Fragen auf: Darf das Vorhaben baurechtlich ohne Antrag umgesetzt werden, und darf es mietvertraglich ohne Zustimmung der Vermieterin errichtet werden? Beide Prüfungen sollten getrennt erfolgen. Der folgende Leitfaden konzentriert sich auf die praktische Abstimmung im Mietgarten und darauf, welche Vereinbarungen vor dem Aufbau schriftlich festgehalten werden sollten.

Mietrecht und Baurecht getrennt prüfen

Die Einordnung als verfahrensfreies Vorhaben beantwortet die öffentlich-rechtliche Frage nach einem möglichen Genehmigungsverfahren. Sie sagt jedoch nichts darüber, ob die Mieterin den Garten eigenständig umgestalten darf. Entscheidend sind der Mietvertrag, die Hausordnung und gegebenenfalls eine Pacht- oder Vereinssatzung. Auch bei einem baurechtlich unkomplizierten Vorhaben kann eine Pergola eine bauliche Veränderung darstellen, insbesondere wenn Pfostenanker, Fundamente, Anschlüsse an Mauerwerk oder eine Befestigung am Boden vorgesehen sind. Umgekehrt ersetzt eine Zustimmung der Vermieterin keine erforderliche baurechtliche Prüfung. Weitere Hinweise zur Einordnung verfahrensfreier Vorhaben in Berlin bietet der Ratgeber zur Pergola-Baugenehmigung.

Welche Regelungen im Mietvertrag wichtig sind

Vor der Planung sollte der Mietvertrag gezielt auf die Gartennutzung geprüft werden. Zu klären ist, ob der Garten mitvermietet oder nur zur Mitnutzung überlassen wurde. Außerdem können Regelungen zu baulichen Veränderungen, Sichtschutz, Bewuchs, Befestigungen und zur ausschließlichen Nutzung durch bestimmte Mietparteien bestehen. In Mehrfamilienhäusern ist häufig die Hausverwaltung oder Eigentümergemeinschaft zuständig, in Kleingartenanlagen kommen Pachtvertrag und Vereinssatzung hinzu. Die konkrete Antwort hängt deshalb vom Einzelfall ab. Wer die inhaltlichen Fragen zur mietvertraglichen Zustimmung bereits vorab sortieren möchte, findet dort eine ergänzende Einordnung.

Was die schriftliche Zustimmung enthalten sollte

Eine mündliche Zusage ist im Streitfall schwer nachzuweisen. Deshalb sollte die Zustimmung schriftlich erfolgen und das Vorhaben so konkret wie möglich beschreiben. Sinnvoll sind Angaben zu Maßen, Bauform, Standort, freistehender oder am Haus befestigter Konstruktion sowie zur vorgesehenen Verankerung. Auch Anschlüsse für Strom oder Beleuchtung und spätere Bepflanzungen können relevant sein. Ebenso wichtig sind Regelungen zum Rückbau beim Auszug, zum Verbleib bestimmter Bauteile im Garten und zur Haftung für Schäden an Bodenbelägen, Leitungen, Fassade oder angrenzenden Einrichtungen. So bleibt nachvollziehbar, was vereinbart wurde und welche Pflichten während der Nutzung bestehen.

Nachbarn, Hausverwaltung und Eigentümerwechsel

Die Zustimmung der Vermieterin allein ist nicht immer ausreichend. Bei Gemeinschaftsgärten können weitere Mietparteien oder die Hausverwaltung beteiligt sein. Relevant wird das insbesondere, wenn eine Pergola den Wasserablauf verändert, starken Schatten auf Nachbarflächen wirft, an eine Garage oder Fassade angebunden werden soll oder andere Nutzer des Gartens beeinträchtigt werden. Auch eine spätere Eigentümeränderung sollte Anlass sein, die bestehende Vereinbarung zu überprüfen und erforderlichenfalls bestätigen zu lassen. Wichtig ist außerdem, dass der Garten nach Ende des Mietverhältnisses nicht automatisch als erweitertes Wohnbereich oder privater Besitz behandelt wird.

Praktischer Ablauf vor dem Aufbau

Am sinnvollsten ist eine kurze Reihenfolge: zuerst Mietvertrag, Hausordnung und gegebenenfalls Vereins- oder Pachtregeln lesen; anschließend die zuständige Vermieterin, Hausverwaltung oder Eigentümergemeinschaft mit einer konkreten Beschreibung des Vorhabens ansprechen; danach eine schriftliche Vereinbarung zu Ausführung, Haftung und Rückbau treffen. Parallel lässt sich die baurechtliche Einordnung klären. Erst wenn beide Fragen ausreichend beantwortet sind, sollten Fundament, Pfosten oder Anschlüsse vorbereitet werden. Diese Reihenfolge verhindert, dass aus einer zunächst unproblematisch wirkenden Gartenidee nachträglich ein Konflikt über Zuständigkeiten, Nutzung oder Beseitigung entsteht.

Weitere Dokumente zum Thema

Holzpergola im Mietgarten in Berlin: Was Mieterinnen und Mieter vor dem Aufbau klären sollten

Zugehöriges Dokument