

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Baumfällkosten sind (umlagefähige) Kosten der Gartenpflege

Wenn ein nicht mehr standsicherer Baum in einer mitvermieteten Gartenanlage gefällt werden soll, stellt sich die Frage, wer die - oft erheblichen - Kosten tragen muss. Die Antwort richtet sich danach, ob diese als Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV) oder als nicht laufende Kosten (§ 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV) und damit nicht als Betriebskosten anzusehen sind. Der BGH hat diese Frage nunmehr für zahlreiche Fälle beantwortet. Die bisherige Instanzrechtsprechung verneinte nämlich die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten, verbreitet mit der Begründung, es handle sich nicht um „laufende Kosten“, der Vermieter erfülle mit der Fällung nur seine Verkehrssicherungspflicht bzw. beseitige damit lediglich einen Mangel.

Der BGH hingegen hat in seiner Entscheidung den Fokus auf die Frage gelenkt, was zur ordnungsgemäßen Gartenpflege gehört. Gemäß dem Bundesgerichtshof wird das Fällen und Beseitigen eines morschen, nicht mehr standfesten Baums als objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege angesehen. Der Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV nennt zwar nicht ausdrücklich Baumfällarbeiten, aber die Erneuerung von Pflanzen und Gehölze. Bäume seien, so der BGH, sowohl (verholzte) Pflanzen als auch – nach dem allgemeinen Sprachgebrauch – Gehölze. Die fehlende Erwähnung der Beseitigungskosten in § 2 Nr. 10 BetrKV steht deren Umlagefähigkeit nicht entgegen, da das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen dem Oberbegriff der „Gartenpflege“ unterfalle.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung auch die Betriebskosten von den vom Vermieter zu tragenden Erhaltungskosten (Instandsetzung und Instandhaltung) abgegrenzt. Nach § 556 Abs. 1 S. 2 BGB, § 1 Abs. 1 BetrKV sind Betriebskosten die Kosten, die dem

Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die umlagefähigen Betriebskosten sind dabei von Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung abzugrenzen, die der Vermieter tragen muss. Letztere werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht und müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs vom Eigentümer bzw. Vermieter erbracht werden, um die durch die Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung bestehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Ein (einzelner) morscher Baum führe, so der BGH, nicht zur Mangelhaftigkeit der Mietsache bzw. der Gartenanlage. Da ein Garten aus vielen Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammensetzung an Pflanzen vom Vermieter nicht geschuldet sei, erfülle die bloße Tatsache eines morschen Baums oder abgestorbener Pflanzen nicht die Tatbestandsvoraussetzung eines Mangels. Der Umstand, dass der Vermieter mit der Entfernung eines morschen Baums zugleich seiner Verkehrssicherungspflicht genüge, sei als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt nicht maßgebend für die Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Der Auffassung des BGH folgend sind Kosten für das Fällen eines morschen Baumes trotz möglicherweise größerer Zeitintervalle mit Blick auf die Besonderheiten der in § 2 Nr. 10 BetrKV als umlagefähig angesehenen Kosten laufende Kosten der Gartenpflege. Der Erneuerungsbedarf sei in zeitlicher Hinsicht nicht in dem Maße voraussehbar, wie dies bei anderen Betriebskosten der Fall ist, da es sich bei Pflanzen und Gehölzen um Lebewesen handle. Damit sind der Entstehung von Kosten der Gartenpflege längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent.

Der BGH hat in diesem Zusammenhang klargestellt, dass das Betriebskostenrechnung nicht pauschal den Schutz des Mieters vor im Einzelfall hohen Kosten gewährleistet. Selbst ein sprunghafter Anstieg einzelner umlagefähiger Kostenpositionen sei für sich genommen kein Grund, um eine Kostentragungspflicht des Mieters für solche Betriebskosten grundsätzlich auszuschließen. Eine allgemeine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter findet im Betriebskostenrecht – über dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz hinaus – nicht statt. Der Bundesgerichtshof lässt aber hierbei die Frage offen, ob und unter welchen Umständen der Vermieter gehalten sein kann, die Kosten für das Fällen eines Baumes nicht in vollem Umfang in das Abrechnungsjahr einzubeziehen, in dem sie anfallen, sondern dass er diese Kosten über

mehrere Jahre verteilt umlegt. Zur Beantwortung dieser Frage kommt es wieder einmal auf die Umstände des Einzelfalls an.

Sollten Sie wegen der Umlagefähigkeit von anfallenden Kosten der Mietsache Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 29.06.2022
