

Können Kosten für das Fällen und entsorgen abgestorbener Bäume als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 19.11.2020, 31 S 3302/20

I.

Betriebskostenabrechnungen gehören zu den Klassikern bei Mietrechtsstreitigkeiten. Besonders streitanfällig ist die Frage, welche Positionen auf einen Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können. Die Entscheidung des LG München I beschäftigt sich mit der Frage, ob Kosten für das Fällen und entsorgen abgestorbener Bäume über Kosten der Gartenpflege umgelegt werden können.

I.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger erteilte die Betriebskostenabrechnung für 2018. Unter anderem enthalten waren auch Kosten für das Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche, sowie das Laden, abfahren und entsorgen des Schnittgutes. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene LG München I haben den Beklagten zur Zahlung dieser Kosten verurteilt. Zur Gartenpflege im Sinne der Betriebskostenverordnung gehöre auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes.

III.

1.

Damit der Vermieter Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann, bedarf es einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag. Insbesondere muss im Mietvertrag zweifelsfrei vereinbart sein, welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden sollen.

Regelmäßig wird in Mietverträgen vereinbart, dass alle Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden können sollen. Dann können alle Betriebskostenpositionen die in § 2 Nrn. 1 – 16 Betriebskostenverordnung aufgeführt sind umgelegt werden. In § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung sind die Kosten der Gartenpflege aufgeführt. Hierzu gehören auch die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung können Kosten die vorher nicht aufgeführt sind umgelegt werden. Hierzu gehören z.B. Kosten der Dachrinnenreinigung. Wichtig: Solche sonstigen Kosten müssen explizit im Mietvertrag aufgelistet werden. Soll z.B. die Dachrinnenreinigung umgelegt werden, muss im Mietvertrag enthalten sein, dass diese als sonstige Kosten umgelegt werden.

2.

Was zu den Betriebskosten allgemein gehört wird durch § 1 Betriebskostenverordnung definiert. Dies sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Wesentlich ist, dass die Kosten laufend entstehen, d. h. mit einer relativen Regelmäßigkeit.

**Beispiel:** 1. Vermieter V hat im Mietvertrag mit Mieter M vereinbart, dass die Dachrinnenreinigung als sonstige Kosten umgelegt werden können. V lässt die Dachrinne jedes Jahr reinigen.

2. Wie in Beispiel 1, nur lässt V die Dachrinnenreinigung in fünf Jahren nur einmal durchführen.

In Beispiel 1 wird die Dachrinnenreinigung regelmäßig durchgeführt, sodass es sich um laufende Kosten handelt. In Beispiel 2 wird die Dachrinnenreinigung jedoch nur einmal durchgeführt, sodass keine laufenden Kosten vorliegen.

3.

Auch bei der Gartenpflege muss darauf geachtet werden, ob es sich um einmalige Kosten handelt oder um wiederkehrende Kosten.

**Beispiel:**

1. Vermieter V lässt für EUR 10.000,00 einmalig den Garten herstellen.

2. Vermieter V lässt durch ein Gartenbauunternehmen jeden Monat den Rasen mähen.

In Beispiel 2 liegen regelmäßige Kosten vor, während in Beispiel 1 keine regelmäßigen Kosten gegeben sind.

4.

Kritisch ist auch wie im vorliegenden Fall das Fällen und entsorgen von Bäumen. Hier muss genau geprüft werden, ob das Fällen des Baumes erfolgte, weil dies aus gärtnerischen Gründen notwendig war oder er aus sonstigen Gründen. Jedenfalls das Fällen von Bäumen aus gärtnerischen Gründen ist regelmäßig umlagefähig. Umstritten in der Rechtsprechung ist auch, wie Sturmschäden zu behandeln sind, sodass auch hier eine kritische Prüfung notwendig ist.

IV.

Kosten der Gartenpflege können auf den Mieter umgelegt werden. Zu prüfen ist aber, ob es sich um laufende Kosten handelt und ob die Kosten tatsächlich der Gartenpflege zuzurechnen sind. Auch ansonsten sind Nebenkostenabrechnungen kritisch zu prüfen. Dies gilt nicht nur für Mieter, sondern auch für den Vermieter. Für diese juristische Prüfung stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.