

Gartenpflege

Überblick

Die Pflege der zum Haus gehörenden Grünflächen, Spielplätze, Kraftfahrzeugabstellplätze und Zufahrtswege ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Die hierfür entstehenden Kosten können als Betriebskosten anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Zu den umlagefähigen Kosten gehören gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV - Nr. 10 - 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.

1 Gärtnerisch angelegte Flächen

Zu den gärtnerisch angelegten Flächen im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der II. BV gehören Parks, Ziergärten, Vorgärten, Rasenstücke, Blumenrabatte und Hecken.

Hinweis

Benutzungsrecht

Es ist nicht erforderlich, dass die Mieter ein Benutzungsrecht am Garten haben (a.A. AG Köln, WuM 1985, 344; AG Hamburg, WuM 1995, 652). Die Kosten eines vom Eigentümer allein genutzten Ziergartens sind auch dann umlagefähig, wenn dieser Garten zur Verschönerung des Gesamtanwesens dient und so auch den Mietern zugute kommt.

Nicht umlagefähig sind dagegen die Kosten eines dem Eigentümer vorbehaltenen Nutzgartens. Bei Mischgärten ist nur ein Teil der Pflegekosten umlagefähig. Hat der Eigentümer den Garten einem Mieter oder einem Dritten überlassen, so ist davon auszugehen, dass die Pflege und Unterhaltung des Gartens Sache des Nutzungsberechtigten sein soll. Ist diese Frage in dem Miet- oder Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Nutzungsberechtigten ausnahmsweise anders geregelt, so liegt in der Regel ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz vor; dies führt dazu, dass keine Pflegekosten angesetzt werden dürfen.

Umlagefähig sind die Kosten der Gartenpflege. Hierzu gehören

- das Rasenmähen,
- das Beschneiden der Hecken, der Büsche und Bäume,
- das Ausbringen von Saatgut,
- das Düngen,
- die Beseitigung des Unkrauts,
- die Reinigung und Pflege der Gartenwege,
- die Grundreinigung und die Grundkultivierung sowie
- die Kosten der Neuanlage eines Rasens (vgl. LG Hamburg, WuM 1989, 191).

Die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sind dann umlagefähig, wenn dies aus gärtnerischen Gründen erforderlich ist.

Werden Pflanzen durch Menschen oder Tiere beschädigt und ist im Zuge der Schadensbeseitigung ein Austausch der beschädigten Pflanze erforderlich, so handelt es sich insoweit um nicht umlagefähige Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten. Nicht

umlagefähige Kosten entstehen auch, wenn eine gesunde Pflanze aus nachbarrechtlichen oder straßenverkehrsrechtlichen Gründen entfernt werden muss. Die Beseitigung von Pflanzen, die ohne unmittelbare Einwirkung Dritter abgestorben sind, fällt dagegen auch dann unter die Gartenpflegekosten, wenn der Eigentümer hierzu durch eine Behörde aufgefordert wird.

Wird ein über längere Zeit vernachlässigter Garten wieder einer Grundpflege unterzogen, so gehören die hierfür entstehenden Kosten zu den umlagefähigen "Betriebskosten" (AG Münster, WuM 1992, 258). Entstehen hierdurch höhere Kosten, als sie bei kontinuierlicher Pflege entstanden wären, so kann ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz vorliegen. In diesem Fall sind die Mehrkosten nicht umlagefähig.

Die Kosten für den Ankauf von Kies für das Erneuern der Wege und die Kosten für das Ausbessern der Wege sind keine Betriebs-, sondern Instandhaltungskosten.

Die Kosten für die Erstanlage eines Gartens gehören ebenfalls nicht zu den Betriebskosten; unter Umständen kommt insoweit eine Mieterhöhung nach § 3 MHG in Betracht (s. "Modernisierung").

Die Kosten der Bewässerung können wahlweise als Kosten der Wasserversorgung (Anlage 3 zu § 27 der II. BV - Nr. 2) oder als Gartenpflegekosten angesetzt werden.

Die Kosten der Abfuhr von Gartenabfall gehören zu den Kosten der Müllabfuhr (Anlage 3 zu § 27 der II. BV - Nr. 8).

Die Kosten der Ernte der Gartenfrüchte sind zwar Betriebskosten; eine Umlage dieser Kosten auf die Mieter kommt indessen nur in Betracht, wenn diese auch in den Genuss der Früchte kommen. Ansatzfähig sind die Personal- und die Sachkosten.

2 Spielplätze

Unter einem Spielplatz im Sinne der Verordnung sind Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung (Sandkästen, Schaukeln, unmotorisierte Karussells, Kletteranlagen, Rutschen usw.) zu verstehen. Umlagefähig sind die Pflegekosten einschließlich der Erneuerung von Sand in üblichen Abständen. Wird der Sandkasten mutwillig verunreinigt, entstehen Schadensbeseitigungskosten, die nicht als Betriebskosten umlagefähig sind. Gleiches gilt bei einer Verunreinigung durch ungewöhnliche Ereignisse.

3 Plätze, Zugänge, Zufahrten

Hierzu gehören auch Kraftfahrzeugabstellplätze. Die Pflegekosten können auf alle Mieter des Hauses anteilig umgelegt werden, wenn die Plätze von allen Bewohnern kostenlos benutzt werden dürfen. Sind die Abstellplätze dagegen an einzelne Bewohner vermietet, so dürfen die hierfür entstehenden Pflegekosten nur auf die Mieter der Plätze umgelegt werden.

4 Umlagemmaßstab

Der Umlagemmaßstab richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Ist im Mietvertrag nichts geregelt, so sind die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen (§ 556 a Abs. 1 BGB).

Hinweis

Umlage nach Nutzungsmöglichkeit?

Der Vermieter kann bei der Wahl des Umlagemaßstabs berücksichtigen, welchen Nutzen die einzelnen Mieter von der Gartenfläche haben; er ist hierzu aber nicht verpflichtet.

An den Kosten der Spielplatzpflege können auch solche Mieter beteiligt werden, die keine Kinder haben oder deren Kinder den Platz nicht benutzen. Gleiches gilt bei den Kosten allgemein zugänglicher Kraftfahrzeugabstellplätze bezüglich derjenigen Mieter, die kein Fahrzeug besitzen oder den Abstellplatz nicht in Anspruch nehmen.

5 Mitvermieteter Hausgarten

Bei der Miete eines Einfamilienhauses inklusive Garten gehört die Gartenpflege nach der Verkehrssitte zu den Pflichten des Mieters (a.A. AG Bocholt, WuM 1987, 270). Allerdings ist der Mieter nur zur Durchführung von einfachen Pflegearbeiten verpflichtet. Hierunter sind solche Arbeiten zu verstehen, die weder einen besonderen Arbeitsaufwand noch besondere Fachkenntnisse erfordern.

Zu den einfachen Pflegearbeiten gehört etwa das Rasenmähen und das Umgraben von Beetflächen (LG Siegen, WuM 1991, 85), nicht aber das Beschneiden von Bäumen und Büschen oder das Vertikutieren und Düngen des Rasens (AG Detmold, WuM 1990, 289). Diese Arbeiten muss mangels einer besonderen Vereinbarung der Vermieter durchführen. Zu diesem Zweck kann er vom Mieter verlangen, dass dieser das Betreten des Gartens gestattet.

Der Vermieter - oder die von diesem beauftragte Pflegekraft - müssen ihren Besuch ca. 24 Stunden vorher anmelden. Die Arbeiten sind zu den üblichen Besuchszeiten durchzuführen (AG Burgwedel, WuM 1990, 493).

Mangels einer besonderen Vereinbarung ist der Garten so zu erhalten, wie er bei Mietbeginn übernommen worden ist. Der Mieter hat keinen gesetzlichen Anspruch auf Umgestaltung des Gartens. Er kann deshalb aus einem Ziergarten keinen Nutzgarten machen, und er kann keinen Naturgarten anlegen, wenn bisher ein Kulturgarten vorhanden war. Umgekehrt gilt dasselbe.

Ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Gartenpflege steht dem Vermieter grundsätzlich nur dann zu, wenn er den Mieter vorher unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung (§ 326 BGB) vergeblich zur Durchführung der Pflegearbeiten aufgefordert hat (AG Köln, WuM 1988, 107 = AG Solingen, WuM 1984, 196 betr. Rasenmähen).