Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BGH: Fällkosten für nicht standsichere Bäume sind Gartenpflegekosten

23.02.2022 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 10. November 2021 (Az.: VIII ZR 107/20) zu einer seit langem umstrittenen Frage des Betriebskostenrechts entschieden. Es ging um die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums durch eine Genossenschaft.

Es handelte sich bei dem Baum um eine 40 Jahre alte Birke. Dieser Baum war morsch und nicht mehr standfest. Die Baumfällkosten von circa 2.500 Euro legte die Vermieterin als Betriebskosten auf die Mieter um. Eine Mietpartei zahlte den auf sie entfallenden Anteil von ca. 415 Euro nur unter Vorbehalt und forderte diesen Betrag nunmehr zurück. Die Klage war in allen Instanzen erfolglos. Der BGH hat die Klageabweisung in der Revision bestätigt.

Auslegung des Begriffs „Kosten der Gartenpflege“

Der BGH beschäftigt sich mit der Auslegung des Begriffs „Kosten der Gartenpflege“ in § 2 Nr. 10 BetrKV. Diese Vorschrift umfasst die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind. Es spielt keine Rolle, ob der Mieter diese Gartenflächen auch tatsächlich nutzt.

Die Frage, ob zu den Gartenpflegekosten auch diejenigen der Fällung eines (morschen, nicht mehr standsicheren) Baums zählen, hatte der BGH bislang noch nicht entschieden. In der Rechtsprechung der unteren Instanzen werden dazu zwei divergierende Auffassungen vertreten. Zum einen werden die Baumfällkosten generell als nicht umlagefähig angesehen, da es sich nicht um „laufende Kosten“ im Sinne des § 1 Abs. 1 BetrKV handele (weitere Fundstellen in der BGH-Entscheidung).

Nach anderer Ansicht fallen die Kosten der Fällung eines alters-, krankheits- oder umweltbedingt abgängigen, d. h. allmählich absterbenden, Baums unter die Bestimmung des § 2 Nr. 10 BetrKV, weil die Beseitigung eines solchen Baums zur ordnungsgemäßen Gartenpflege gehöre (weitere Fundstellen in der BGH-Entscheidung).

Der BGH folgt dieser letztgenannten Auffassung. Er fasst diese Arbeiten unter den Begriff der „objektiv erforderlichen Maßnahme der Gartenpflege“. Der BGH macht deutlich, dass zwar im Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV der Begriff „Baumfällarbeiten“ nicht ausdrücklich genannt wird, jedoch sind nach dieser Vorschrift die Kosten der Gartenpflege Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV und daher gehören hierzu die Kosten der „Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“.

Bäume sind Gehölze

Der BGH stellt klar, dass, wie auch das Berufungsgericht es ausführt, Bäume als „Gehölze“ im Sinne dieser Vorschrift anzusehen sind. Eine Beschränkung auf „Gehölze“ einer bestimmten Größe und Art ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift nicht. Gegen die Anwendbarkeit und Subsumtion unter den Begriff der gärtnerischen Pflegearbeiten nach § 2 Nr. 10 BetrKV spricht nicht, dass dort lediglich „die Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Entfernung erwähnt wird.

Zum Begriff „Gartenpflege“ zählen sämtliche Maßnahmen, die objektiv dem Erhalt der Gartenanlage als solche infolge eines Pflegebedarfs dienen. Dies erfordert nicht nur Arbeiten, die dem Erhalt einzelner Pflanzen und Gehölze dienen, sondern auch deren

Entfernung, wenn sie krank, abgestorben oder – wie hier im Falle eines Baums – morsch und nicht mehr standsicher sind. Denn solche Umstände beeinträchtigen die Gartenanlage als Ganzes. Zum anderen setzt eine „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen regelmäßig deren vorherige Entfernung voraus.

Morscher Baum ist kein „Mangel“

Weiter grenzt der BGH die Kosten ab von „Instandhaltungskosten“. Er stellt klar, dass die Kosten der Fällung eines morschen Baumes nicht deshalb Instandhaltungskosten sind, weil hiermit stets ein „Mangel“ beseitigt würde. Denn darin liegt ein unzutreffender pauschaler Schluss von der Morschheit eines Baums auf die Mangelhaftigkeit der Mietsache (Gartenanlage). Die bloße Tatsache, dass ein Baum morsch oder eine Pflanze abgestorben ist, erfüllt grundsätzlich in Anbetracht des Umstands, dass ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammensetzung an Pflanzen regelmäßig nicht geschuldet ist, nicht aus sich heraus die Tatbestandsvoraussetzung eines Mangels.

Ebenso spricht nicht für Instandhaltungskosten, dass der Vermieter zugleich eine Verkehrssicherungspflicht erfüllt. Die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten.

Darüber hinaus stellt der BGH auf den Begriff „laufende Kosten“ ab. Für die Annahme laufender Kosten ist es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reicht auch ein mehrjähriger Turnus aus (so auch die ständige Rechtsprechung des BGH). Gerade im Bereich der Gartenpflege ist die Entstehung von Kosten an längeren, nicht vorherbestimmbare Zeitintervalle gebunden. Es handelt sich schließlich bei Pflanzen und Gehölzen um Lebewesen, sie sind daher nicht ohne Weiteres mit anderen, auf baulichen und technischen Gegebenheiten beruhenden Betriebskosten vergleichbar. Ihre Lebensdauer lässt sich nicht stets sicher vorhersagen.

Die Baumfällung als solche und die Umlage der Kosten stellt im Übrigen für den Mieter kein unerwartetes Ereignis dar, das es rechtfertigen würde, ihn mit derart unvorhergesehen und regelmäßig hohen Kosten zu belasten. Dem Mieter ist durchaus bewusst, dass bei Gartenanlagen, in denen sich Bäume befinden, unterschiedlich hohe Kosten anfallen können. Dass derartige Bäume aus unterschiedlichen Gründen gefällt werden müssten, ist einer solchen Anlage immanent.

Das Betriebskostenrecht gewährleistet nicht pauschal den Schutz des Mieters vor im Einzelfall angefallenen hohen Kosten. Eine allgemeine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gegeneinander findet im Betriebskostenrecht – über den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz hinaus – nicht statt. Im Übrigen weist der BGH darauf hin, dass die in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich erwähnten und umlagefähigen Kosten für „Schneiden und Ausasten“ der Kronen alter, großer Bäume erhebliche Kosten entstehen können. Diese können im Einzelfall sogar die Kosten einer reinen Fällung übersteigen.

Download: BGH-Urteil vom 10. November 2021 aus WuM 2021

Downloads

3-22_bk-umlage_baumfaellkosten_anlage_aus_wum	441.75 KB PDF