



GARTENPFLEGEKOSTEN BEI ALLEINNUTZUNG DES GARTENS DURCH DEN VERMIETER

13.09.2010 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 18. Februar 2010 (veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2010, Seite 412 f.) entschieden, dass die Kosten für die gärtnerische Pflege eines Vorgartens als Betriebskosten auch dann auf die Mieter umgelegt werden können, wenn der Vorgarten nicht zum Betreten bestimmt ist. Hingegen sei die Sachlage eine andere, wenn der Garten von den Mietern nicht genutzt werden darf und nach den Umständen allein dem Vermieter zur Verfügung steht. Im Mietvertrag des Mieters war ausgeführt, dass eine Gartennutzung nicht erlaubt ist. Der Vermieter wohnte auf dem Nachbargrundstück, seine Terrasse ragte in den Garten des Mietshauses hinein. Der Vermieter machte u. a. die Kosten für Gartenpflege, Gartensprengwasser und für die Schneebeseitigung auf einem Zugangsweg im Rahmen der Betriebskostenabrechnung geltend. Das LG Berlin bestätigte mit dem Urteil die Auffassung des AG Wedding. Dieses hatte zuvor festgehalten, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, die Kosten für Gartenpflege und Gartensprengwasser auf die Mieter umzulegen, wenn sie zur Nutzung des Gartens nicht berechtigt sind und sich aus den Umständen die alleinige Nutzung durch den Vermieter ergibt. In diesem Zusammenhang führte das LG Berlin weiter aus, dass eine gepflegte gemeinschaftliche Gartenfläche ein Wohnanwesen grundsätzlich insgesamt schönere und daher geeignet sei, die Wohn- und Lebensqualität zu steigern. Dies werde auch Mietern zuteil, die den Garten nicht nutzen oder nutzen können. Daher könne es nach der Rechtsprechung des BGH auch dahinstehen, ob Mieter berechtigt sind, die Gartenfläche zu nutzen, zu deren Pflege sie anteilig herangezogen werden, sofern sie sich zur Übernahme der anteiligen Kosten vertraglich verpflichtet haben. Ausgeschlossen sind nur Flächen, von deren Nutzung die Mieter ausgeschlossen sind, bspw. weil sie dem Vermieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen. Dies war auch in dem hier entschiedenen Fall gegeben. Ferner waren die Kosten der Schneebeseitigung auf einem zwanzig Meter langen Weg und auf fünf Stufen streitig, die nur zu einem Haus führten. Diesen Weg nutzen jedoch neben dem Haus Nr. 33 auch die Hausnummern 33a und 35a zumindest als Nebeneingang. Daher sei es nicht zulässig, die Kosten nur den Mietern des Hauses Nr. 33 aufzubürden.

<https://bbu.de/beitraege/gartenpflegekosten-bei-alleinnutzung-des-gartens-durch-den-vermieter>