

MIETER KANN BEI ÜBERLASSUNG VON FREI- /GARTENFLÄCHEN FÜR GEPFLANZTE BÄUME UND STRÄUCHER KEINEN AUFWENDUNGSERSATZ VERLANGEN

25.07.2007 Fachinformation

Wenn der Mieter nach dem Mietvertrag befugt ist, Freiflächen/Gartenflächen nach individuellen Wünschen zu gestalten, kann er bei Beendigung des Mietverhältnisses keinen Aufwendungsersatz für die auf den Freiflächen gepflanzten Bäume und Sträucher verlangen. Der BGH hat durch Urteil vom 13. Juni 2007 (VIII ZR 387/04) zu der Frage Stellung genommen, inwieweit Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Aufwendungsersatzansprüche haben können für die von ihnen auf vertraglich überlassene Flächen gepflanzten Bäume und Sträucher, die nicht mehr umgepflanzt werden können. In dem hier entschiedenen Fall war geregelt, dass der Mieter in Abstimmung mit anderen Grundstücksnachbarn die zum Gebäude gehörenden Freiflächen, die zu Beginn des Mietverhältnisses unbepflanzt waren, gestalten dürfe. Nach Beendigung des Mietverhältnisses über das Einfamilienhaus, das der Mieter bis zu seiner Pensionierung nutzen durfte, verlangte er Aufwendungsersatz für die von ihm gepflanzten Bäume und Sträucher, die er nicht mehr umpflanzen konnte. In den Vorinstanzen hatte der Mieter mit seiner Klage auf Zahlung Erfolg. Auf die Revision des ehemaligen Vermieters hin, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Anders als das AG und LG Görlitz kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass ein Anspruch auf Aufwendungsersatz nicht bestehe. Zunächst stellt der BGH klar, dass bei den hier auf einem Grundstück im ehemaligen Beitrittsgebiet angepflanzten Bäumen und Sträuchern danach unterschieden werden müsse, ob diese vor oder nach dem Beitritt gepflanzt worden seien. Die Ersatzpflicht regle sich dann entsprechend nach dem BGB oder dem ZGB. Vorliegend kam es darauf aber nicht an, da aufgrund der Auslegung des Mietvertrages davon auszugehen sei, dass etwaige Ansprüche auf Aufwendungsersatz für die Gestaltung der Freiflächen abbedungen worden seien. Der BGH nahm insoweit eine Auslegung der Regelung in § 2 Nr. 3 des Mietvertrages vor, wonach der Mieter die zum Gebäude gehörenden Freiflächen nach individuellen Wünschen und in Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn gestalten durfte. Er sah nicht vor, dass die Mieter den Ersatz von Aufwendungen für die Gestaltung der Freiflächen verlangen könnten. Lediglich für bauliche Veränderungen durch die Mieter sei eine entsprechende Regelung über einen angemessenen Wertersatz oder Entfernung von der Mietsache vorgesehen. Bepflanzungen auf Freiflächen seien jedoch keine baulichen Veränderungen im Sinne dieser Regelung. Als bauliche Veränderungen könnten nur Veränderungen am Baukörper der Wohnung angesehen werden. Sofern keine ausdrücklichen Regelungen enthalten seien, könne bei einer Vertragsauslegung nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass der Vermieter, der einem Mieter erlaube, die Mietsache nach dessen individuellen Wünschen und in dessen eigenem Interesse zu verändern, auch noch verpflichtet sein solle, dem Mieter die Aufwendungen hierfür zu ersetzen. Entgegen der Auffassung des LG könne daraus, dass die Begründung von zu einem Einfamilienhaus gehörenden Freiflächen immer auch eine Wertsteigerung bedeute und im Regelfall kein Vermieter ein Interesse an der Verwilderung des zu seinem Haus gehörenden Grundstücks haben könne, nicht geschlossen werden, dass die Freiflächen durch die Mieter auch im Sinne des Vermieters erfolgt sei. Das Urteil liegt im Internet im .pdf-Format vor und kann abgerufen werden. BGH-Urteil vom 13.06.2007

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/mieter-kann-bei-ueberlassung-von-frei-gartenflaechen-fuer-gepflanzte-baeume-und-straeucher-keinen-aufwendungsersatz-verlangen>