

UMFANG DER GARTENPFLEGEPLICHTEN EINES MIETERS

15.06.2005 Fachinformation

Im Rahmen der Gartenpflegearbeiten ist der Mieter nur zu einfachen Pflegearbeiten verpflichtet, z. B. Rasen mähen, Unkraut jäten und entfernen von Laub. Das OLG Düsseldorf hat mit Urteil vom 7. Oktober 2004 (10 U 70/04), veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2005, Seite 615 entschieden, zu welchen Pflegearbeiten der Mieter, der ein Einfamilienhaus mit Garten angemietet hat, verpflichtet ist. Nach dem Mietvertrag war der Mieter verpflichtet, den zum Einfamilienhaus gehörenden Garten zu pflegen. Die Vermieterin machte bei Auszug Kosten für nicht ausgeführte Gartenpflegearbeiten geltend. Die Klage der Vermieterin wurde in allen Instanzen abgewiesen. Das OLG Düsseldorf stellt klar, dass, sofern die Pflege des Gartens lediglich allgemein im Mietvertrag vereinbart ist, ohne die geschuldeten Pflegemaßnahmen im Einzelnen zu beschreiben, hierunter nur einfache Pflegearbeiten zu verstehen seien. Diese dürften weder besondere Fachkenntnisse des Mieters noch einen besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erfordern. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf gehören hierzu Rasen mähen, Unkraut jäten und das Entfernen von Laub. Verwiesen wird auf andere landgerichtliche Rechtsprechung sowie die mietrechtliche Kommentarliteratur. Auf die Umschreibung der Gartenpflegekosten im Rahmen der II. BV bzw. der Betriebskostenverordnung könne zur Auslegung der vom Mieter geschuldeten Pflegemaßnahmen schon deshalb nicht zurückgegriffen werden, weil es sich um eine Bestimmung des Betriebskostenrechtes handele, die den Umfang der vom Mieter im Wege der Abrechnung zu tragenden Kosten der Gartenpflege regelt. Diese enthalte nur preisrechtliche Gesichtspunkte. Für die Frage jedoch, welchen Inhalt eine vom Mieter übertragende Pflegepflicht habe, sei sie nicht maßgeblich. Die seitens der Vermieterin verlangten Arbeiten (Pflanzflächen düngen, Gehölze beschneiden, Rasenkante abstechen, Teich von Schlamm, Algen und Pflanzenwuchs säubern, Teichrand freilegen, Rasenfläche vertikulieren, düngen, nachsäen und mit Kompost abstreuen, Pflanzkübel und Schubkarre entsorgen) sowie die zugehörigen Materialien seien nicht zu den einfachen Pflegearbeiten zu rechnen. Ebenso wenig gehörten hierzu die Arbeiten für das Säubern der Terrasse von Moos und Algen mittels Hochdruckreiniger. Zum einen sei die Pflege der Terrasse schon begrifflich nicht im Punkt „Pflege des Gartens“ enthalten, zum anderen handele es sich bei diesen Arbeiten ihrer Art nach um Instandhaltungsarbeiten und nicht mehr um einfache Pflegemaßnahmen. Weiter führt das OLG Düsseldorf aus, dass dem Vermieter gegenüber dem Mieter hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Pflegemaßnahmen kein Direktionsrecht zustehe. Solange keine Verwahrlosung des Gartens drohe, sei der Vermieter weder befugt, dem Mieter vorzuschreiben, an welchen Stellen und wann er Unkraut zu jäten habe, noch könne er verlangen, dass der Rasen in bestimmten Zeitabständen gemäht werde.

<https://bbu.de/beitraege/umfang-der-gartenpflegepflichten-eines-mieters>