



## KOSTEN FÜR DIE PFLEGE GEMEINSCHAFTLICHER GARTENFLÄCHEN SIND ALS BETRIEBSKOSTEN AUF ALLE MIETER UMLEGBAR

03.08.2004 Fachinformation

Gartenpflegekosten können auch dann als Betriebskosten umgelegt werden, wenn der Garten nicht für alle Mieter nutzbar ist. Der BGH hat durch Urteil vom 26. Mai 2004, veröffentlicht in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ 2004, Seite 399 f. entschieden, dass auch die für die Pflege der gemeinschaftlichen Grün-/Gartenflächen anfallenden Kosten auf alle Mieter des entsprechenden Objektes als „Kosten der Gartenpflege“ in der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können. Voraussetzung sei nicht, dass alle Mieter die Grün-/Gartenflächen nutzen könnten. In dem entschiedenen Fall hatten die Vermieter „Kosten der Gartenpflege“, die im Mietvertrag genannt waren, für die gemeinschaftliche Gartenfläche auf alle Mieter des Mehrparteienwohnhauses umgelegt. Hiergegen wandten sich die Mieter, weil sie nach dem Mietvertrag nicht berechtigt seien, den Garten zu nutzen. Der Vermieter erhob Klage wegen der ausstehenden Nachzahlungen und gewann in allen Instanzen. Das LG München I hatte ausgeführt, dass nach den alten Bestimmungen der Anlage 3 zu § 27 II. BV (Nr. 10) die Kosten für die Pflege des Gartens allgemein auf die Mieter umgelegt werden können. Die Vorschrift differenziere nicht danach, ob der betreffende Mieter den genannten Gartenanteil selbst nutzen könne oder dieser Gartenanteil gar an ihn vermietet sei. Es komme für die Frage der Umlegbarkeit nicht darauf an, ob der Mieter selbst einen unmittelbaren oder mittelbaren Nutzen von der Gartenfläche habe. Ausreichend sei, wenn der Gartenanteil, um dessen Pflege es gehe, allgemein den Gesamteindruck des Anwesens günstig beeinflusse. Dies war im entschiedenen Fall nicht streitig. Der BGH bestätigt die Ausführungen des LG München I und ergänzt, dass eine gepflegte (gemeinschaftliche) Gartenfläche ein Wohnanwesen insgesamt schönere und daher grundsätzlich geeignet sei, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Diese gesteigerte Wohnqualität werde auch den Mietern zuteil, die den Garten nicht nutzen oder nutzen können. Der BGH stellt ferner klar, dass eine alleinige Umlage der Pflege für Gartenflächen nur dann in Betracht komme, wenn sie dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen worden seien. An den Kosten für die Pflege solcher Gartenanteile dürfen nach zutreffender Ansicht die „ausgeschlossenen“ Mieter nicht beteiligt werden. Das Urteil liegt im Internet im .pdf-Format vor und kann von unseren Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 26.05.2004

### Downloads

---

FFDA\_14-04%20bk%20gartenpflege

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/kosten-fuer-die-pflege-gemeinschaftlicher-gartenflaechen-sind-als-betriebskosten-auf-alle-mieter-umlegbar>