›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [337]

Umlagefähigkeit von Baumfällungskosten?

Die Kosten der Fällung eines - wie hier - morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

BGH, Urteil vom 10. November 2021 - Az. VIII ZR 107/20

Der Fall:
Die Beklagte, eine Wohnungsgenossenschaft, vermietete der Klägerin mit Vertrag vom 28. November 1978 eine (Genossenschafts-)Wohnung in G.

Im Jahr 2015 ließ die Beklagte eine seit über 40 Jahren auf dem Anwesen stehende Birke fällen, da der Baum morsch und nicht mehr standfest war.

Die Kosten der Baumfällung in Höhe von insgesamt 2.494,24 € legte die Beklagte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2015 - mit der insgesamt Gartenpflegekosten in Höhe von 4.058,02 € abgerechnet wurden - auf die Mieter um. Eine Mieterin begehrte die Rückzahlung der Gartenpflegekosten, insbesondere der Kosten für die Baumfällung, da diese nicht umlagefähig seien.

Das Problem:
In § 2 Nr. 10 BetrKV (Gartenpflege) ist geregelt, dass die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, auf die Mieter umgelegt werden können.

Fraglich ist also, ob durch Auslegung dieser Norm auch ein Baum zu den Geholzen zählt und es sich bei der Entfernung nicht um Instandsetzunskosten des Vermieters handelt. Höchstrichterlichi war die Frage bisher nicht geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der BGH entschied, dass die Fällung und Beseitigung eines morschen, nicht mehr standfesten Baumes regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege darstellt und damit umlagefähig ist.

Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV. Zwar sind dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich genannt. Jedoch sind nach dieser Vorschrift die Kosten der Gartenpflege Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV und gehören hierzu (unter anderem) die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass es sich bei Bäumen sowohl um (verholzte) Pflanzen als auch um Gehölze in diesem Sinne handelt.

Denn der Begriff des „Gehölzes“ umschreibt nach allgemeinem Sprachgebrauch von dem ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen ist, entweder allgemein eine Pflanze, deren Stamm und Äste verholzen, oder eine geschlossene Ansammlung solcher Pflanzen im Sinne von Wald, Wäldchen, Hain, Hecke oder Gebüsch (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 3. Aufl., Band 3, Stichwort „Gehölz“; siehe auch „Der deutsche Wortschatz von 1600 bis heute“, abzurufen unter https://www.dwds.de/wb/Gehölz). Eine Beschränkung auf „Gehölze“ einer bestimmten Größe oder Art ergibt sich aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV nicht.

Die Kosten der Fällung eines morschen Baums sind nicht deshalb - wie teilweise angenommen wird - Instandhaltungskosten, weil hiermit stets ein Mangel im vorgenannten Sinne 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 Tatbestandsvoraussetzungen eines Mangels.

Für die Annahme laufender Kosten in vorgenanntem Sinne ist es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reicht auch ein mehrjähriger Turnus aus.

Praxis-Tipp:
Nun ist es amtlich: Zukünftig ist darauf zu achten, dass die Baumfällkosten - jedenfalls, wenn der Baum morsch, krank und nicht mehr standsicher - umlagefähige Betriebskosten sind. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ