

Zum Thema: Umlagefähigkeit von Baumfällkosten

Frage:

Ich bin Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit Gemeinschaftsgarten, die ich vermietet habe. In meinem Mietvertrag habe ich eine Nettomiete zuzüglich Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart. Vor kurzem mussten in der Anlage zwei morsche Bäume gefällt werden. Kann ich diese Kosten auf meine Mieter im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umlegen?



*RAin Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort:

Gemäß § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung (BetrKV) gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten auch die Kosten der Gartenpflege. Nach einem Urteil des Landgerichts München I vom 19.11.2020, AZ: 31 S 3302/20 gehören zu den Gartenpflegekosten auch die Kosten für das Fällen von kranken, morschen oder abgestorbenen Bäumen und zwar unabhängig davon, ob im Anschluss eine Ersatzpflanzung erfolgt oder nicht. Begründet hat das Gericht seine Entscheidung damit, dass § 2 BetrKV die Abgrenzung von umlagefähigen Betriebskosten zu nicht-umlagefähigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bezweckt. Die Gartenpflegekosten stellen im Regelungssystem der BetrKV insofern eine Sonderregelung dar, da Pflanzen nicht unbedingt mit technischen oder baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien. Dass Baumfällkosten in der Regel erst nach langer Zeit entstehen, ist nach Auffassung des Gerichts unschädlich. Der Mieter könne bei Vertragsschluss entsprechende Informationen einholen. Das Absterben von Bäumen stelle eine natürliche Entwicklung dar, so dass es sich nicht um außergewöhnliche, unberechenbare Kosten handle. Vielmehr sei das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes eine für die Erhaltung einer Gartenanlage notwendige Maßnahme, für die ein Mieter – entsprechende vertragliche Umlagevereinbarung vorausgesetzt – aufkommen müsse.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

