

Rundschreiben 04/2018

Thema: Gartenpflege – Wann und was schuldet der Mieter? /Mietrecht

1. Grundsatz

Die Pflege des Gartens ist grundsätzlich Sache des Vermieters.

Ausnahme:

Wirksame vertragliche Überbürdung auf den Mieter oder Vermietung eines Einfamilienhauses.

Verfügt ein Mehrfamilienhaus über einen Hausgarten, muss der Vermieter, wenn er für die Pflege nicht verantwortlich sein möchte, den/die Mieter vertraglich zur Gartenpflege verpflichten und entsprechende Arbeiten in vertraglich wirksamer Weise übertragen.

Beim Einfamilienhaus wird dies zum Teil anders gesehen. Hier soll mangels gegenteiliger Absprache die Gartenpflege automatisch dem Mieter obliegen (LG Siegen, WuM 1991, 85), es sei denn, dass ein „englischer Rasen“ vorliegt (AG Üppenburg, WuM 1984, 186). Begründet wird dies mit Verkehrsanschauung, wonach beim Einfamilienhaus der Garten als mitvermietet gilt, selbst wenn dies im Mietvertrag nicht gesondert erwähnt wurde. Da es allerdings auch anders lautende Rechtsprechung gibt, die auch bei einem Einfamilienhaus eine gesonderte Vereinbarung fordert (LG Kassel, WuM 1988, 155), sollte stets der sicherste Weg gegangen werden:

Fazit:

Wenn sie als Vermieter für die Gartenpflege nicht verantwortlich sein wollen, sollten sie sowohl im Mehrfamilienhaus als auch im Einfamilienhaus hierzu konkret Regelungen treffen.

2. Umfang der Gartenpflege

Bei der vertraglichen Fixierung der Gartenpflege durch Mieter unterscheidet man zwischen einer einfachen und einer besonderen Vereinbarung.

Oftmals finden sich in Mietverträgen hand- oder maschinenschriftliche Zusätze, wie bspw.: „Der Mieter ist verpflichtet, den Garten zu pflegen“, „Die Gartenpflege übernimmt der Mieter“, „Der Garten muss von den Mietern in Ordnung gehalten werden“.

Derartige einfache Formulierungen werden grundsätzlich für zulässig erachtet. Die Frage, die dann mehr Relevanz besitzt, ist die, was der Mieter hierbei schuldet.

Derartige Klauseln bedeuten inhaltlich, dass dem Mieter lediglich allgemeine Gartenarbeiten einfacher Art übertragen werden. Dies umfasst bspw.:

- Rasenmähen
- Unkraut jäten
- Entfernen von Laub
- Umgraben von Beetflächen

und andere, vergleichbare einfache Arbeiten (OLG Düsseldorf NZM 2004, 265). Entscheidend für diese Bewertung ist, ob für bestimmte Arbeiten Fachkenntnisse erforderlich sind oder ein besonderer Zeit- oder Kostenaufwand die Folge wäre. Andere Arbeiten unterfallen der Instandhaltungspflicht des Vermieters.

Die nächste Frage ist dann, wie und in welchem Umfang Gartenpflege vom Mieter durchzuführen ist. Oftmals unterscheiden sich hier Meinungen von Mieter und Vermieter, wie oft gemäht werden muss, erheblich. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter nicht befugt ist, dem Mieter im Einzelnen vorzuschreiben, wie die Tätigkeiten sich gestalten (LG Wuppertal, WuM 2000, 353). Der Mieter darf selbst entscheiden, in welchen zeitlichen Abständen er den Rasen mäht oder das Unkraut jätet. Der Vermieter kann weder Tageszeiten vorgeben noch Einzelanweisungen erteilen. Dies ergibt sich aus der allgemein gehaltenen Formulierung der Gartenpflege. Es handelt sich hier um keinen feststehenden Begriff, da es keine einheitlichen Vorstellungen darüber gibt, was unter einer „ordnungsgemäßen, sachgerechten Gartenpflege“ zu verstehen ist, sodass ein großzügiger Maßstab anzuwenden ist (LG Köln, NJWE-MietR 1996, 243).

Eine Pflichtverletzung des Mieters wird erst dann angenommen, wenn er den Garten nach dem Eindruck eines unbefangenen Beobachters verwildern lässt (AG Reutlingen, Urteil vom 20.01.2004, 2 C 2126/03).

Wenn einem Vermieter dies nicht ausreicht, kann der Vermieter auch solche Gartenpflegearbeiten auf den Mieter übertragen, die besondere Fachkenntnisse erfordern, wie bspw. Beschneiden von Bäumen und Büschen, vertikutieren oder düngen. Hier ist allerdings Vorsicht geboten. Die Übertragung von Pflegearbeiten höherer Art sollte im Rahmen einer Individualvereinbarung erfolgen. Eine formularmäßige Übertragung auf den Mieter geht Gefahr, von Gerichten als unwirksam eingestuft zu werden. Soll der Mieter für bestimmte Teile der Gartenpflege, die über das Rasen mähen oder Unkraut jäten hinausgehen, die Verantwortung tragen, sollten die Tätigkeiten in einer Individualvereinbarung im Mietvertrag möglichst genau beschrieben werden. Die Anforderungen an eine Individualvereinbarung sind allerdings sehr hoch. Daher: Vorsicht bei der Übertragung von Pflegearbeiten höherer Art. Bei Unwirksamkeit führt dies dazu, dass der Mieter keine Gartenarbeit schuldet.

3. Kosten der Gartenpflege auf Mieter überbürden

Wenn der Vermieter die größtmögliche Kontrolle über das Aussehen und die Pflege des Gartens behalten möchte, empfiehlt es sich, die Aufgaben nicht an den Mieter zu delegieren.

Denn:

Fehlt eine vertragliche Regelung zur Pflege des Gartens, ist es Sache des Vermieters, den Garten und die Außenanlagen zu pflegen.

Der Vermieter kann sich hier auch eines Gärtners bedienen. Er ist in diesem Fall berechtigt, die anfallenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, wenn der Mietvertrag eine solche Kostenübernahme vorsieht, hier auch durch Bezugnahme auf § 2 Nr. 10 BetrKV.

Diese Kosten können abgerechnet und umgelegt werden:

- Die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen
- Die Kosten der Ersatzbepflanzung (Erneuerung) von Pflanzen und Hölzern
- Die Kosten der Pflege von Spielplätzen
- Die Kosten der Erneuerung von Sand
- Die Kosten der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen und sich auf dem Grundstück befinden, auf dem das Mietobjekt steht
- Rasenmähen, Düngen, Vertikutieren und Unkraut beseitigen auf Rasen und Rabatten
- Beschneiden von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Wässern und Gießen im Sommer
- Abtransport der Gartenabfälle
- Entfernen verblühter Blumen
- Alters-, witterungs- oder umweltbedingtes Beseitigen von Sträuchern und Bäumen sowie entsprechende Neubepflanzung
- Nachsähen von Rasen (nicht Erstanlage)
- Personalkosten, für die Pflege erforderliche Materialien wie z.B. Pflanzen und Dünger, Betriebs-, Wartungs- und Reparaturkosten für Geräte, durch die höhere Personalkosten eingespart werden können (umstritten, anerkannt für Laubsauger)
- Benzin für den Rasenmäher (nicht aber die Kosten für die Erst- oder Ersatzbeschaffung von Gartengeräten)

Wenn der Vermieter den Garten selbst in Eigenleistung pflegt, darf der Vermieter seine Arbeitsstunden in der Nebenkostenabrechnung abrechnen. In der Betriebskostenabrechnung ist in diesem Fall von „Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters“ die Rede. Die Eigenleistungen sollten beweisbar dokumentiert werden.

4. Zusammenfassung

Vermieter sollten sich bei der Vertragsgestaltung Gedanken machen, ob und inwieweit die Gartenpflege durch den Mieter erfolgen soll oder ob es besser ist, die Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten umzulegen. Wer als Vermieter Wert auf eigene Gestaltungsvorstellungen legt, sollte die Aufgabe eher nicht auf den Mieter delegieren.

Bei der Formulierung sollte der Begriff „Gartenpflege“ konkretisiert werden, wenn der Mieter dies erledigen soll, am besten als Individualvereinbarung.