

## Das interessante Urteil LG München I – Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis

Das LG München I hat mit Urteil vom 19. November 2020 (Az.: 31 S 3302/20) entschieden, Gartenpflege auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes gehört, so dass die dafür erforderlichen Kosten im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig sind.



Zahle ich als Mieter im Rahmen der Betriebskosten auch für Baumpflege? Diese immer wieder gestellte Frage hat jetzt das LG München geklärt. Foto: [www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Streitgegenständlich war die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten auf den Mieter.** Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts. Das AG München hatte die Beklagten und Berufungskläger zur Zahlung der Nachforderung an den Kläger verurteilt.

Das LG München I hat die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des AG München als unbegründet zurückgewiesen. **Nach Auffassung des Landgerichts gehört zur „Gartenpflege“ i. S. d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes.** Die hierfür erforderlichen Kosten seien daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig. Dies gelte unabhängig davon, ob eine Ersatzbepflanzung erfolge oder nicht. Das LG München I schließe sich auf Basis der in Rechtsprechung und Literatur für und gegen die Umlagefähigkeit vorgebrachten Argumente des Amtsgerichts an.

§ 2 BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien. **Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite.** Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handle sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der/die jeweilige Mieter/in aufkommen müsse.

Das Landgericht wies darauf hin, dass sich die Frage der Ersatzfähigkeit aufgrund von Sturmschäden oder plötzlichen unerwarteten bzw. unvorhersehbaren Ursachen entstandener Baumfällkosten in diesem Rechtsstreit nicht gestellt habe. **Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.**

**Dr. Peter Hitpaß**

hitpass@vnw.de

**Berufsbildung Bangladesch**

**Wiederaufforstung Nicaragua**

**Wasserkruge Seminar El Salvador**

**Bau Eigenleistung Tansania**

**Wasserversorgung Indien**

**Minderheitenschutz Indien**

**Selbsthilfe El Salvador**

**Duale Maurerausbildung Nicaragua**

**Grundbildung Kenia**

**50 Jahre DESWOS**  
Wir schaffen Heimat – weltweit

**Herstellung Dachziegel Nicaragua**

**Eigenleistung Tansania**

**Siedlungsbau mit Handwerkerfamilien Tansania**

**Technologie Transfer Indien**

**Wohnbau Erdbebenresistent Nicaragua**

**Bau Eigenleistung Indien**

**Grundschulbildung im Flüchtlingslager Uganda**

**Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambia**

**Brunnensbau Afghanistan**

**Erwerbsförderung Indien**

**Hygiene und Gesundheit Malawi**

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.  
Innere Kanalstraße 69  
50823 Köln  
Tel. 0221 5 79 89-0  
info@deswos.de  
www.deswos.de

**DESWOS**

**DZI Spenden-Siegel**  
Gepflichtet + Empfohlen!

Deutsches Zentralinstitut für soziale Fragen (DZI)  
**Ihre Spende kommt an!**