

BGH, Urteil vom 10.11.2021, VIII ZR 107/20

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

In der Rechtsprechung und Fachliteratur zum Betriebskostenrecht war es jahrzehntelang umstritten, ob Vermieter die Kosten für die Fällung eines morschen Baums als Betriebskosten auf den Mieter umlegen können oder nicht. Die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte dazu war geteilt und auch in der Fachliteratur gab es dazu keine einheitliche, herrschende Meinung. Der BGH hatte sich dazu nie eindeutig positioniert. Die Unklarheit hat nun ein Ende. Mit einem aktuell veröffentlichten Grundsatz-Urteil vom 10.11.2021 zu VIII ZR 107/20 hat der BGH nun klargestellt, dass derartige Kosten grundsätzlich auf den Mieter umlegbar sind.

Synonyme

Grammatik



**Bedeutungen (2)** ⓘ

- kleiner, inmitten von Feld- oder Wiesenfluren gelegener Bestand aus niedrigen Bäumen  
Herkunft **mittelhochdeutsch gehölze, Kollektivbildung zu Holz**  
**BEISPIEL**  
- die Kinder durchstreiften das Gehölz
- Pflanzen, deren Stamm und Äste verholzen; Holzgewächse  
Grammatik **Pluraletantum**  
**BEISPIEL**  
- laubtragende Gehölze

[Werbefreiheit aktivieren](#)

Quelle: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gehoeolz>

Der BGH hat dabei den Begriff des „Gehölzes“ und der „Pflanzen“, die in § 2 Nr. 10 BetrKV enthalten sind und die daher als umlagefähig anzusehen sind, unter Zuhilfenahme und Verweis auf den „Duden“ ausgelegt und kommt dabei zu dem Schluss, dass es sich bei „Bäumen“ sowohl um „verholzte“ Pflanzen handele wie auch gleichermaßen um „Gehölze“. Daher handele es sich grundsätzlich um umlagefähige Maßnahmen der Gartenpflege, wenn morsche Bäume gefällt bzw. entfernt werden müssen. Es handele sich dabei auch nicht um (vom Vermieter zu tragende) Maßnahmen der Instandhaltung.

**Einen Auszug aus dem interessanten und überzeugenden Urteil des BGH erhalten Sie hier wie folgt:**

„...Die Kosten der Fällung eines - wie hier - morschen, nicht mehr standfesten Baums zählen zu den Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV. Denn die Fällung und Beseitigung eines solchen Baums ist

regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. aa) 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....“

Das Urteil ist abrufbar [auf der Homepage des BGH](#)

**Dr. Kai Mediger**

Rechtsanwalt und Justiziar

## Mythos im Meer

# Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



## Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.

Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)

