

Betriebskosten: Vermieter dürfen Baumfällkosten nicht umlegen - Mietrecht



Lässt ein Vermieter einen maroden Baum im Garten eines Mietshauses fallen, kann er die Kosten dafür nicht auf die Mieter umlegen. Denn: Es handelt sich nicht um regelmäßig anfallende Kosten und somit nicht um Betriebskosten der Immobilie. Dies hat laut Michaela Rassat, Juristin bei der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice), das Landgericht Berlin entschieden.

Worum ging es bei Gericht?

Die meisten Mietverträge sehen eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten vor. Der Vermieter erstellt dann für jedes Jahr eine Abrechnung, aus der sich entweder eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergibt. Vermieter können aber nicht alle Kosten, die ihnen durch das Haus entstehen, auf die Mieter umlegen. Dies verhindert die gesetzliche Regelung in der Betriebskostenverordnung. Vor dem Landgericht Berlin ging es um einen Fall, in dem ein Vermieter im Garten eines Mietshauses eine Birke hatte fällen lassen. Die erheblichen Kosten hatte er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter verteilt. Eine Mietpartei war der Ansicht, es handele sich dabei nicht um umlagefähige Betriebskosten und zahlte nicht. Der Vermieter zog daraufhin vor Gericht.

Das Urteil

Das Landgericht Berlin stellte sich auf die Seite der Mieter. „Zwar listet § 2 der Betriebskostenverordnung die Kosten der Gartenpflege als Betriebskosten auf. Dazu gehören aber nur die Beträge, die regelmäßig im laufenden Betrieb der Immobilie anfallen“, erläutert Michaela Rassat. Dies ergibt sich aus § 1 der Betriebskostenverordnung. Summen, die einmalig entstehen, kann der Vermieter daher nicht als Betriebskosten den Mietern aufbrummen. Sie mussten die Baumfällaktion daher nicht bezahlen.

Was bedeutet das für Mieter?

„Die Kosten für regelmäßige Pflegearbeiten an den Gartenanlagen wie beispielsweise das Rasenmähen und Sträucher schneiden kann der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Einmalige Aktionen gehören jedoch nicht dazu“, so die Juristin. Diese Rechtslage gilt selbstverständlich nicht nur für das Fällen von Bäumen. „Mieter sollten daher bei ungewöhnlichen Positionen in der Nebenkostenabrechnung darauf achten, ob es sich tatsächlich um laufende Kosten handelt“, empfiehlt die Rechtsexpertin.

Landgericht Berlin, Urteil vom 13. April 2018, Az. 63 S 217/17

D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH

Media Relations

Dr. Claudia Wagner

Tel. 0211 477-2980

claudia.wagner@ergo.de