

<https://www.techem.com/urteile/de/urteile/betriebskostenart/die-kosten-der-gartenpflege>

2019

Kosten, die für die Pflege öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsflächen einer Wohnanlage entstehen, sind nicht als Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB umlegbar. Dabei kommt es nicht darauf an, dass es einen förmlichen Widmungsakt gegeben hat, sondern nur darauf, ob die Flächen tatsächlich und nach dem äußeren Eindruck auch mit Wissen und Willen des Eigentümers der Öffentlichkeit in gleichem Maße wie den Mietern zugänglich sind.

Urteil: LG Berlin, Urteil vom 25.09.2019, Aktenzeichen: 65 S 132/19, WUM 2020, Seite 25

Relevante Paragraphen § 556 BGB

2016

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 I 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zu Gunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummieter angelastet werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind.

Urteil: BGH Urteil vom 10.02.2016, Az.: VIII ZR 33/15, WUM 2016, S. 214 ff.

Relevante Paragraphen: § 556 I BGB, § 2 Nr. 10 BetrKV.