

Verwilderter Garten

Wie weit geht die Pflicht eines Mieters, den "Garten zu pflegen"?

Bevor sich ein Ehepaar aufs Altenteil nach Portugal zurückzog, vermietete es eines seiner Häuser an eine Familie. Im Mietvertrag stand u.a.: "Der Mieter verpflichtet sich, den Garten zu pflegen". Bei einem Heimaturlaub waren die Grundbesitzer entsetzt über den Zustand des Gartens, sie fanden ihn "total verwahrlost". Deswegen kündigten sie den Mietern auf der Stelle. Damit scheiterten die Vermieter jedoch, wie auch mit dem Versuch, Schadenersatz für unterlassene Gartenarbeit zu kassieren. Um die Höhe ihres Anspruchs zu belegen, legten die Vermieter den Kostenvoranschlag einer Gartenbaufirma vor.

Pflicht zur Gartenpflege bedeute nicht, dass Mieter beim Auszug den Garten renovieren müssten, erklärte das Oberlandesgericht Düsseldorf (10 U 70/04). Unter Gartenpflege seien nur einfache Arbeiten zu verstehen (wie Rasenmähen, Unkrautjäten oder Entfernen von Laub), die weder Fachkenntnisse, noch besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erforderten. Was die Gartenbaufirma an notwendigen Arbeiten im Kostenvoranschlag anführe, gehe weit darüber hinaus: Düngen, Gehölze beschneiden, Teich säubern, Rasen kompostieren, Säubern der vermoosten Terrasse mit Hochdruckreiniger ... Zu Arbeiten dieses Kalibers seien Mieter weder verpflichtet, noch müssten sie deren Kosten tragen.

Die Vorstellungen über einen gepflegten Garten gingen weit auseinander, stellten die Richter abschließend fest. Der eine möge es ordentlich, der andere finde wildes Wachsen schön. Das müsse noch nichts mit "Verwildern" oder "Verwahrlosen" zu tun haben. Da im Mietvertrag nichts Konkretes zu den Aufgaben der Mieter stehe, könne der Vermieter dem Mieter jedenfalls nicht vorschreiben, wann und wo er Unkraut jäten oder wie oft er den Rasen mähen solle.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/verwilderter-garten>