

24.04.2017

## Frühling unter mietrechtlichen Aspekten: Die Gartennutzung

Als grüne Oase empfinden viele Mieter einen Garten am und um das Haus. Aber darf der Mieter einfach das Grün nutzen und wenn ja, in welchem Umfang? Und schließlich ist man schnell bei der Frage, wer muss eigentlich wie den Garten pflegen? Der kleine Beitrag soll aus mietrechtlicher Sicht Grundsätze darstellen, die helfen sollen, Konflikte nicht erst entstehen zu lassen und allen Beteiligten die Freude am „bunten Grün“ erhält.

### 1. Nutzungsrecht des Gartens

Ein Wohnrecht, wonach der Mieter einer Erdgeschosswohnung ohne Weiteres auch den Hausgarten nutzen darf, gibt es nicht. Ohne ausdrückliche Vereinbarung stellt daher der Garten im Zweifel eine Gemeinschaftseinrichtung dar, welche nur im Rahmen des Gemeinschaftszweckes auch tatsächlich (mit)genutzt werden kann. Nutzt der Mieter dennoch den Garten, so kann dies u. U. eine fristlose Kündigung nach sich ziehen (AG Köln ZMR 2012,708).

Ist der Garten im Rahmen des Miet- bzw. Nutzungsvertrags mitvermietet worden, so kann er dem Mieter nicht durch Teilkündigung wieder entzogen werden. Der Vermieter darf ihn dann auch selbst nicht mehr benutzen; es sein denn, er hat einen entsprechenden Vorbehalt im Vertrag vereinbart (Sonnenschein NJW 1997, 1270, 1279).

### 2. Umfang der Nutzung

#### 2.1 Gestaltung

Dem Vermieter steht kein Direktionsrecht hinsichtlich der Gartengestaltung zu (LG Köln ZMR 2011, 955). Zur Nutzung gehört so z. B. auch, dass die Kinder des Mieters oder auch deren Freunde im Garten spielen dürfen (AG Solingen, WuM 1980, 112). Der Mieter darf dann auch einen Sandkasten ebenso wie ein Pavillon-Zelt aufstellen (AG Aachen WuM 1987, 83; AG Berlin-Mitte GE 2005, 1133; AG Schöneberg GE 2005, 1131).

Dem Mieter ist bei vereinbarter Gartennutzung und -pflege gestattet, diese Nutzung sehr weit und individuell auszugestalten (vgl. LG Köln WuM 1996, 402; vgl. Eisenschmid in FS Seuss S. 224 f). Der Vermieter kann somit nicht anordnen, welche Pflanzen einzusetzen bzw. zu entfernen sind oder wann Unkraut gejätet werden muss. Der Mieter kann beliebige Blumen säen und pflanzen. Cannabis darf er allerdings nicht anbauen, auch nicht für den Eigenbedarf (LG Ravensburg WuM 2001, 608; LG Lüneburg WuM 1995, 708). Auch ist nach Entwicklung der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Mieter einen reinen Zier- oder Nutzgarten in einen ökologischen Garten umwandeln darf. Es darf hierbei jedoch nicht zu einem Verwildern oder einer Vernachlässigung des Gartens kommen (u. a. LG Köln NJWE-MietR 1996, 243; AG Hamburg-Barmbek ZMR 2009, 455). Je nach Größe des Gartens kann auch ein kleineres Gartenhaus errichtet oder ein kleiner Teich angelegt werden (LG Lübeck WuM 1993,669) oder ein Komposthaufen oder ein Gemüsebeet angelegt werden (AG Regensburg WuM 1985, 242).

Ob der Vermieter auch das Setzen von Sträuchern und kleinen Bäumen verbieten kann, hängt von der Beurteilung des Einzelfalls, hier insbesondere von der Größe des Gartens ab. Ein zusätzlicher Maßstab ist die Ortsüblichkeit und das landesrechtliche Nachbarrecht. In Wohnungseigentumsanlagen kann die vermietete Gartenfläche auch durch eine entsprechende Nutzungsvereinbarung der Eigentümer eingeschränkt nutzbar sein. Die Vereinbarung sollte ggf. zum Vertragsbestandteil gemacht werden. Der optisch-ästhetische Gesamteindruck der Wohnanlage kann dabei für die gestalterische Entscheidung des Vermieters maßgeblich sein (LG Hamburg Wohnungseigentum 2000, 35).

Liegt hinsichtlich der Gartengestaltung eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter vor, darf der Vermieter das Grundstück betreten, um die Einhaltung der vertraglichen Pflichten zu prüfen (LG Köln ZMR 2011, 955).

#### 2.2 Pflege

Ist über die Pflege des Gartens keine Vereinbarung getroffen worden, ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet (LG Kassel WuM 1988, 155; AG Bocholt WuM 1987, 270). Dem Mieter sind ohne besondere Absprache aber nur einfache Pflegearbeiten zuzumuten (LG Braunschweig WuM 2009, 288; LG Hamburg ZMR 2003, 265; LG Siegen WuM 1991, 85; offen gelassen AG Münster WuM 2011, 357).

Das gilt auch dann, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, den Garten des gemieteten Hausgrundstücks „gärtnerisch“ zu unterhalten (LG Wuppertal WuM 2000, 353). Bei ungenauen vertraglichen Festlegungen können dem Mieter nur einfache und grundsätzliche Pflegearbeiten abverlangt werden, ohne dass er einen Fachmann hinzuziehen muss. Hierzu gehören somit nicht das Beschneiden von Bäumen und Büschen sowie das Vertikutieren und Düngen des Rasens. Diese Arbeiten sind dann vom Vermieter auszuführen. Der Mieter muss ihm hierzu – nach vorheriger Anmeldung – den Zutritt zum Grundstück gewähren (AG Burgwedel WuM 1990, 493).

Hat sich der Mieter ohne weitere vertragliche Festlegungen nur zur „Pflege“ des Gartens verpflichtet, unterliegt in einem solchen Fall die Pflege im Einzelnen nicht der Weisung durch den Vermieter (OLG Düsseldorf WuM 2004, 603, 606 = GE 2005, 615; LG Köln WuM 1996, 402; a. A. LG Frankfurt/M. NZM 2005, 338 = NJW-RR 2005, 663 bei Vereinbarung der Pflege unter Bezugnahme

auf § 2 Nr. 10 BetrKV.1028).

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter grundsätzlich gehalten, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (LG Lübeck WuM 1993, 669). Strittig ist immer wieder, was mit den Pflanzen des Mieters passiert. Zwar könnten eingesetzte oder angesäte Pflanzen nach § 94 Abs.1 Satz 2 BGB grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstückes geworden sein. Sie würden somit eigentlich Eigentum des Grundstückseigentümers nach § 93 BGB. Beim Mieter wird allerdings vermutet, dass er seine Sache, also die Pflanzen, nur für die Dauer des Mietverhältnisses und damit vorübergehend mit dem Grundstück verbindet (BGH NZM 2013,315). Bei Bäumen und Sträuchern, die der Mieter dann nicht mehr unbedingt mitnehmen kann, gilt ggf. etwas anderes. Aus dieser rechtlichen Wertung sind Pflanzen in der Regel auch Einrichtungen im Sinne des § 538 Abs. 2 BGB ohne dass es darauf ankommt, ob diese wesentlicher Bestandteil oder nur Scheinbestandteil des Grundstücks sind (Schmid Sondernutzungsrecht Garten ZWE 2015, 10; Langenberg in Schmidt-Futterer Mietrecht 11. Aufl. 2013, § 539 RN 12). Demnach ist der Mieter nicht nur zur Wegnahme berechtigt, sondern auch nach § 546 BGB zur Wegnahme verpflichtet.

Für Rückfragen oder eine individuelle Beratung steht Ihnen gerne Frau Luserke unter Tel. 0351 80701-53 bzw. E-Mail: [luserke@vswg.de](mailto:luserke@vswg.de) zur Verfügung.