



**Aktenzeichen: Pet 1-20-19-2325-004468**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 09.02.2023 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, dass in § 2 Nummer 10 der Betriebskostenverordnung eindeutig festgelegt wird, dass das Fällen morscher Bäume in mitvermieteten Gärten keine Betriebskosten, sondern Instandhaltungskosten sind.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 36 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 18 Diskussionsbeiträge ein. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, der Bundesgerichtshof (BGH) habe in seinem Urteil vom 10. November 2021 (Az. VIII ZR 107/20) entschieden, dass die Kosten für das Fällen morscher Bäume in mitvermieteten Gärten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden könnten. Dabei habe das Gericht unterstellt, dass die in § 2 Nummer 10 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bezeichneten „Pflanzen und Gehölze“ auch Bäume umfassten. Diese Einschätzung des BGH sei nicht sachgerecht. Zudem habe der BGH angenommen, das Fällen morscher Bäume sei eine Pflegemaßnahme, dabei diene diese vielmehr der Minimierung bzw. Abwehr von Gefahren für die Mieterinnen und Mieter sowie die Anwohnenden. Durch das Fällen der morschen Bäume werde der ursprüngliche gefahrenfreie Zustand des Gartens wiederhergestellt. Es handele sich dabei also um eine Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahme. Das Urteil des BGH erlaube es den Vermieterinnen und Vermietern nun, die Kosten für das Fällen morscher Bäume als Betriebsausgaben geltend



zu machen. Dadurch würden Mieterinnen und Mieter benachteiligt und unangemessen belastet.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Ansicht zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petitionsausschuss weist zunächst klarstellend darauf hin, dass dem Deutschen Bundestag eine Überprüfung von Urteilen wegen des Grundsatzes der Gewaltenteilung gemäß Artikel 20 Grundgesetz (GG) und der Unabhängigkeit der Richter gemäß Artikeln 92, 97 GG nicht möglich ist. Der Petitionsausschuss nimmt daher zu den vom Petenten beanstandeten Punkten des BGH-Urteils vom 10. November 2021 nicht Stellung.

Im Hinblick auf die mit der Petition angesprochene Thematik stellt der Ausschuss grundsätzlich Folgendes fest:

Gemäß § 556 Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), § 1 Absatz 1 Satz 1 BetrKV sind Betriebskosten diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Umlagefähige Betriebskosten sind dabei von Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung abzugrenzen, die der Vermieter zu tragen hat.

Die Frage, ob das Fällen eines morschen Baums unter die „Kosten der Gartenpflege“ fällt und damit als Betriebskosten nach § 2 Nummer 10 BetrKV umlagefähig ist, war bisher in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Für eine Ausdehnung des in § 2 Nummer 10 BetrKV genannten Begriffs der „Gehölze“ auf Bäume kann angeführt werden, dass die Bezeichnung „Gehölz“ neutral ist und sämtliche Bäume und Sträucher umfasst unabhängig von ihrer Größe und ohne dass jede einzelne Art genannt werden kann oder muss. Dafür spricht auch der Text der Begründung zu § 2 Nummer 10 BetrKV, in dem es heißt, „...Hierzu gehört auch das Schneiden und Ausästen von Bäumen. Eine entsprechende Klarstellung im Verordnungstext ist nicht erforderlich.“ (Bundesrat-Drucksache 568/03, S. 32).



Ob für den Vermieter anfallende Kosten unter den Begriff der Betriebskosten fallen, ist im Einzelfall durch Auslegung der Kostenarten im Katalog des § 2 BetrKV zu ermitteln. Im streitigen Einzelfall obliegt diese Entscheidung den unabhängigen Gerichten. Den Interessen von Mieterinnen und Mietern wird dabei nach derzeitiger Rechtslage nach Auffassung des Ausschusses angemessen Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund vermag der Petitionsausschuss aus den oben dargelegten Gründen keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf zu erkennen. Er empfiehlt daher im Ergebnis, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Der von der Fraktion DIE LINKE. gestellte Antrag, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen – zur Erwägung zu überweisen, soweit es um die Änderung der Betriebskostenverordnung geht, und das Petitionsverfahren im Übrigen abzuschließen, ist mehrheitlich abgelehnt worden.