

Quasi-öffentliche Grünanlage ist kein Hausgarten

AG Bonn: Pflegekosten nicht umlagefähig

Einer der häufigsten Streitpunkte im Mietverhältnis sind die Nebenkosten. Meist geht es darum, ob im Mietvertrag die Umlage vereinbart ist oder ob Kosten ordnungsgemäß ermittelt und abgerechnet wurden.

Wann gilt Grün als Garten?

Das Amtsgericht Bonn hatte über eine eher ungewöhnliche Frage zu entscheiden: Wann ist das Grün auf dem Grundstück ein Garten, für dessen Pflege Mieter:innen zur Kasse gebeten werden dürfen?

Die Mitglieder des Mieterbundes wohnen seit mehreren Jahren in einem größeren Wohnkomplex, zentral und verkehrsgünstig gelegen. Dazu gehört eine 16.800 Quadratmeter große, parkähnliche Grünanlage. Die mehr als zwei Fußballfelder große Fläche ist zwar als Privatgrundstück gekennzeichnet. Eingezäunt ist sie aber nicht. Mehr noch: An allen

Zugängen wird das Betreten ausdrücklich erlaubt. Offenkundig soll diese grüne Oase in der Großstadt allgemein zugänglich sein.

Privat und öffentlich

Auf den ersten Blick unterscheidet sie sich in nichts von einem öffentlichen Park. Dieser Eindruck wird verstärkt durch Schilder, die auf einen „Archäologischen Park“ sowie einen „Lehrpfad Stadtökologie“ hinweisen. In Bonner Stadtführern wird der Park sogar als Sehenswürdigkeit erwähnt.

Der besondere Charakter der Grünanlage hinderte den Eigentümer nicht daran, Mieter:innen „Gartenpflegekosten“ in Rechnung zu stellen. Weil sie es nicht besser wussten, zahlten unsere Mitglieder für 2017 und 2018 ihren Anteil, je zwischen 150 und 200 Euro.

Auf Rat und mit Hilfe des Mieterbundes weigerten sie sich, die für 2019 berechne-

ten Pflegekosten zu bezahlen. Rechtsberater Marcus Breitbach klärte auf: „Eine quasi-öffentliche Grünfläche ist kein gewöhnlicher Hausgarten.“

Wer nicht hören will ...

Der Eigentümer zeigte sich uneinsichtig und zog vor Gericht. Das Grundstück sei Privateigentum und als solches gekennzeichnet. Auf Empfehlung des Mieterbundes drehten die Mieter:innen den Spieß um und forderten im Wege der Widerklage die früher zu Unrecht gezahlten Kosten zurück.

... muss zahlen

Der Richter am Amtsgericht folgte in allen Punkten den Argumenten des Mieterbundes. „Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind“ fehle das gesetzlich geforderte Merkmal des „bestimmungsgemäßen Gebrauchs“, heißt

es im Urteil. Das sei aber die Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten. Mit anderen Worten: Mieter:innen sollen nicht für etwas zahlen müssen, das alle nutzen.

Gesamteindruck entscheidend

Das Amtsgericht weist darauf hin, dass allein die fehlende Umzäunung nicht den Schluss zulässt, dass ein öffentlicher Park vorliegt. Es komme auf den „Gesamteindruck“ an, der aus „Sicht eines verständigen Dritten“ besteht. So hat es der BGH formuliert (10.2.2016 – VIII ZR 33/15). Diese Voraussetzungen seien hier gegeben, so das Amtsgericht (AG Bonn v. 8.4.22 – 203 C 84/21).

Die Mieter:innen müssen also nicht bezahlen. Und sie dürfen sich über die Rückzahlung fälschlich gezahlter „Gartenpflegekosten“ freuen. „Da hat es sich mal wieder gelohnt, Mitglied im Mieterbund zu sein“, meint auch Berater Breitbach. ■

Verstärkung für die Verwaltung

Seit Februar verstärkt Justin Scheuenstuhl unser Team in der Mitgliederverwaltung, am Telefon und am Empfang. Er ist gelernter Kaufmann für Büromanagement. Eingearbeitet wurde er noch online über Zoom-Sitzungen. Nach zwei Jahren Pandemie mit mobilem Office war das für die Teamkolleg:innen kein Problem. Auch an dieser Stelle noch einmal: Herzlich willkommen Justin Scheuenstuhl beim Bonner Mieterbund! ■



Justin Scheuenstuhl

Katharina Schütz neue Beraterin

Seit Januar gehört Assessorin Katharina Schütz zum Bonner Team in der Rechtsberatung. Sie hat die Nachfolge von Jan-Derik Wilts angetreten, den wir Ende Dezember in den Ruhestand verabschiedeten.

Schütz betreut nicht nur die Mitglieder in der Geschäftsstelle Bonn, sie hat auch die Beratung im Rathaus Bad Honnef übernommen. Auch an dieser Stelle noch einmal: Herzlich willkommen im Team des Mieterbundes Bonn! ■



Katharina Schütz

Mitgliederversammlung 2022

Der Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr lädt ein zur satzungsgemäßen Mitgliederversammlung am Freitag, den 16. September, um 16.00 Uhr, Tagungsort: The 9th Coworking, Sandkaule 9–11, 53111 Bonn (ÖPNV Haltestelle: Bertha-von-Suttner-Platz, von dort Richtung Beethovenhalle).

Bitte anmelden

Bitte melden Sie sich schriftlich oder telefonisch an, damit wir Sie im Falle einer pandemiebedingten Änderung informieren könnten: heike.keilhofer@mieterbund-bonn.de oder unter 0228/94 93 09 0.

Denken Sie bitte auch an eine FFP2-Maske.

Bitte beachten Sie auch immer unsere aktuellen Informationen auf www.mieterbund-bonn.de

Vorgesehene Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung und der Geschäftsordnung
3. Wahl einer Versammlungsleitung und Protokollführung
4. Berichte des Vorstandes
 - a. Geschäftsbericht
 - b. Kassenbericht
5. Bericht der Rechnungsprüfer
6. Bericht des Beirates
7. Aussprache
8. Entlastung des Vorstandes
9. Wahlen
 - a. Vorstand
 - Vorsitzende:r und zwei Stellvertreter:innen
 - Beisitzer:innen
 - b. Beirat
 - c. Rechnungsprüfer:innen
10. Anträge zur Tagesordnung (müssen spätestens bis zum 8. September 2022 beim Vorstand schriftlich eingegangen sein)
11. Sonstiges



Forderungspapier an die neuen MdL

Am 15. Mai wurde ein neuer Landtag in NRW gewählt. Wir gratulieren allen neuen Abgeordneten. Den Vertretern aus Bonn, Guido Deús, Dr. Christos Katzidis, Tim Achtermeyer, Dr. Julia Höller und Dr. Joachim Stamp, sowie aus dem Rhein-Sieg Kreis, Björn Franken, Jonathan Grunwald, Oliver Krauß, Katharina Gebauer, Sascha Lienesch, Prof. Andreas Pinkwart und Martin Metz haben wir die Positionen und Forderungen des Bündnisses für Wohnen in NRW geschickt. Wir brauchen jetzt eine Wende in der Wohnungspolitik. **#WirWollenWohnen** ■

Demonstration zum 1. Mai

Das Bonner Bündnis Wohnen folgte wie jedes Jahr der Einladung des DGB zur traditionellen Mai-Demonstration und war mit einem gemeinsamen Infotisch auf dem Bonner Markt präsent. Vorsitzender Bernhard von Grünberg vertrat die Bündnispositionen am Rednerpult. Seinen Beitrag findet man auf der Facebook-Seite des Bonner DMB. Am Infostand konnten von Grünberg sowie Heike Keilhofer und Peter Kox für die Geschäftsführung die Bonner OB Katja Dörner begrüßen. Sie ist dem DMB durch lange Mitarbeit im Vorstand verbunden. ■

Wieder Beratung in Bad Honnef und Rheinbach

Nach langer Coronapause haben wir wieder die wöchentlichen Beratungen in unseren Außenstellen Bad Honnef und Rheinbach aufgenommen:

Im Rathaus **Bad Honnef** jeden Donnerstag von 16 bis 18 Uhr

durch Assessorin Katharina Schütz

Im Rathaus **Rheinbach** jeden Donnerstag von 16 bis 18 Uhr

durch Assessorin Barbara Naß

Termin vorher vereinbaren

Bitte unbedingt vorher einen Termin unter 0228/94 93 09 0 vereinbaren und zur Beratung eine FFP2-Maske mitbringen. ■

