

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gartenpflege für einen offenen Wohnpark: Vor der Umlage die öffentliche Nutzungswidmung prüfen

Eigentum und offener Zugang beantworten die Umlagefrage noch nicht. Prüfe die Nutzungswidmung und ordne die tatsächliche Pflegeleistung den betroffenen Flächen zu.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Pflegefirma rechnet einen Park ab, der zu deiner Wohnanlage gehört. Er liegt auf deinem Grundstück, die Mietparteien können ihn nutzen und auch andere Menschen gehen dort spazieren. Bevor die Rechnung in die Betriebskosten eingeht, muss geklärt sein, ob die Flächen für die Öffentlichkeit zur Nutzung bestimmt sind. Eigentum allein beantwortet den erforderlichen Bezug zur Mietsache nicht.

Kostenart und konkrete Fläche zusammen prüfen

§ 556 BGB enthält den gesetzlichen Rahmen und die Möglichkeit, die Betriebskostentragung zu vereinbaren. Nummer 10 des § 2 BetrKV nennt Gartenpflege. [BGB, KATALOG] Eine passende Überschrift auf der Rechnung ersetzt allerdings nicht die konkrete Prüfung, welche Fläche zu welchem Zweck gepflegt wurde.

Im Urteil VIII ZR 33/15 stellte der BGH auf eine öffentliche Nutzungswidmung ab: Ist jedermann die Nutzung unabhängig von einem Mietverhältnis in der Anlage gestattet, fehlt den entsprechenden Pflegekosten der notwendige Mietbezug. Das kann sich aus bauplanerischen Bestimmungen oder aus einer Öffnung durch die Eigentümerseite ergeben. [BGH]

Den offenen Zugang nicht allein entscheiden lassen

Der BGH hielt einen fehlenden Zaun für sich genommen nicht für einen sicheren Nachweis eines öffentlichen Parks. Bei einer Öffnung durch die Eigentümerseite ist der Gesamteindruck für einen verständigen Dritten relevant. Im entschiedenen Fall musste die tatsächliche Widmung noch weiter festgestellt werden; der BGH bestätigte keinen fertigen örtlichen Parkstatus. [BGH]

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle vorhandene Planungsunterlagen, tatsächliche Nutzungsbestimmungen und dokumentierte Aussagen zur Öffnung. Beschreibe, was auf welche konkrete Fläche bezogen ist. Die Aussage hier gehen manchmal Fremde durch ist nicht ohne Weiteres dieselbe Tatsachengrundlage wie eine tatsächlich allgemein erlaubte Parknutzung.

Den Pflegeauftrag räumlich nachvollziehbar machen

Ordne die abgerechneten Arbeiten den betroffenen Bereichen zu. Eine Sammelrechnung kann mehrere Flächen umfassen, deren rechtlicher Nutzungsstand unterschiedlich ist. Wenn der Umfang nicht erkennbar ist, bitte die ausführende Stelle um eine sachliche Aufgliederung der tatsächlichen Leistung.

Erfinde keine nachträgliche Arbeitsaufteilung, nur damit der volle Betrag rechnerisch im Mietkonto untergebracht werden kann. Die rechtliche Einordnung der Bereiche erfolgt anhand der vorhandenen Tatsachen. Erst danach wird der passende Abrechnungsumfang geklärt.

Fiktiver Fall: Parkstreifen und Innenhof stehen in einer Rechnung

Eine Vermieterin erhält eine gemeinsame Pflegerechnung für einen äußeren Grünstreifen und den Innenhof. Für den Grünstreifen findet sie Unterlagen zu einer öffentlichen Nutzung; für den Innenhof ist der Stand anders beschrieben. Sie behandelt nicht die gesamte Anlage automatisch als einen einzigen geklärten Garten.

Sie stellt die Unterlagen und die tatsächlich ausgeführten Pflegearbeiten zur rechtlichen Prüfung zusammen. Der Betrieb erläutert, welche Leistungen zu welchem Bereich gehören. Die Vermieterin dokumentiert anschließend, welche Kosten auf welcher geprüften Grundlage in die Abrechnung aufgenommen werden können. Das Beispiel entscheidet weder die Widmung noch eine konkrete Kostenquote.

Die Entscheidung vor der normalen Verteilung festhalten

Das Arbeitsergebnis benennt Fläche, tatsächliche Nutzung, geprüfte Einordnung und zugeordnete Pflegeleistung. Ein danach anzuwendender Verteilungsschlüssel bleibt eine weitere Frage. Auch der mögliche doppelte Ansatz derselben Arbeit als Hauswart- und Gartenleistung ist gesondert zu prüfen.

So wird aus dem pauschalen Argument der Park gehört uns eine nachvollziehbare Abrechnungsgrundlage. Der Beitrag liefert keine Parkwidmung, keine neue Zugangsbeschränkung und keine pauschale Erlaubnis, sämtliche Außenpflegekosten weiterzugeben.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Abgerechnete Pflegeleistung

Firma, Rechnungsdatum, Zeitraum und Gesamtbetrag der Gartenpflege.

02 / Gepflegte Flächen

Welche Bereiche umfasst die Rechnung? Jede Fläche einzeln benennen, etwa Grünstreifen oder Innenhof.

03 / Leistung je Fläche

Welche Arbeiten wurden auf welcher Fläche ausgeführt? Aufgliederung des Betriebs anfordern.

04 / Planungsunterlagen

Gibt es Bebauungsplan oder Auflagen zur Nutzung der Flächen? Fundstelle notieren.

05 / Öffnung für Dritte

Hast du oder eine frühere Eigentümerseite Flächen für alle geöffnet? Belege und Aussagen sammeln.

06 / Tatsächliche Nutzung

Wer nutzt die Flächen tatsächlich? Beobachtungen mit Datum, getrennt nach Fläche.

07 / Mietvertragliche Vereinbarung

Was regelt dein Mietvertrag zu Gartenpflegekosten? Fundstelle notieren.

08 / Ergebnis der Prüfung

Welche Kosten gehen auf welcher geprüften Grundlage in die Abrechnung? Wer hat geprüft?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Urteil VIII ZR 33/15 vom 10. Februar 2016

. Abruf am 17.10.2026.

[BGB] BGB § 556 – Vereinbarungen über Betriebskosten

. Abruf am 17.10.2026.

[KATALOG] BetrKV § 2 – Aufstellung der Betriebskosten

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0109-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.