

# Selbst Instandsetzung kann übertragen werden

**SERIE** Bei Geschäftsräumen gelten besondere Regel für die Mieter.

VON DR. ANDREAS STANGL

**LANDKREIS.** Gemäß dem Gesetz hat der Vermieter die Mietsache auch bei Geschäftsräumen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dies bedeutet, dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht beim Vermieter liegt, sofern er diese Pflicht nicht auf den Mieter vertraglich überträgt.

Instandsetzungen sind Reparaturarbeiten, wenn die Mietsache oder Ausstattungsteile schadhaft geworden sind (Reparaturen), Instandhaltung meint die vorbeugenden Maßnahmen, die die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand halten, damit es nicht zu Schäden oder Verfall am Gebäude kommt (Wartung).

Bei einer Individualvereinbarung ist die Übertragung der entsprechenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung auf den Mieter grundsätzlich uneingeschränkt möglich.

Selbst Reparaturen an Dach und Fach, das heißt an den grundlegenden konstruktiven Teilen, wären möglich.

In Formulklauseln kann eine Übertragung auf den Mieter nicht



grenzenlos erfolgen. Folgende Grenzen sind zu beachten: keine Haftung des Mieters für anfängliche Mängel; keine Haftung für Schäden, die Dritte verursacht haben; Beschränkung auf die Reparatur solcher Schäden, die auf den Mietgebrauch beruhen oder aus dem Risikobereich des Mieters stammen.

Die formularmäßige Vereinbarung zur Pflicht zur Erhaltung der wesentlichen Substanz des Gebäudes (Dach und Fach) ist damit nicht möglich.

## ➤ Achtung Falle 1: Schuldhaft Beschädigungen des Mieters

Die Vereinbarung über die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht lässt die Haftung des Mieters wegen

.....  
: :  
: : **Auch bei Geschäftsraummi-**  
: : **ete muss der Vermieter die In-**  
: : **standhaltung und Instand-**  
: : **setzung vertraglich regeln,**  
: : **da ansonsten er nach dem**  
: : **Gesetz zu diesen Maßnah-**  
: : **men verpflichtet ist.**  
: :  
.....

schuldhaft verursachten Schäden unberührt. Selbst wenn die im Mietvertrag gezogenen Grenzen in Bezug auf die Instandhaltung und Instandsetzung enger sind, hat der Mieter bei schuldhaftem Verhalten auch darüber hinaus einzustehen.

## ➤ Achtung Falle 2: Fehlende Regelung

Falls Vermieter Regelungen zur Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht vergessen oder sehr stark einschränken, muss im Rahmen der Miete dies kalkulatorisch berücksichtigt werden. Fehlt eine Regelung, ist der Vermieter aufgrund der dann geltenden gesetzlichen Regelung auch bei der Geschäftsraummietsache zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet.

➤ Beispiel 1 (falsch): „Der Mieter übernimmt die Unterhaltung des Mietgebäudes an Dach und Fassade“.

Dies ist unwirksam, weil Dach und Fach auf den Mieter übertragen werden

➤ Beispiel 2 (richtig): „Während der Mietzeit führt der Mieter die durch seinen Mietgebrauch veranlassten Unterhaltungsmaßnahmen in nachfolgend bezeichnetem Umfang in den Mieträumen auf eigene Kosten fachgerecht aus. Die Erhaltungsmaßnahmen umfassen die Instandhaltung und Instandsetzung der Installationsgegenstände, Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtung (jeweils

ohne zentrale Versorgungsanlagen und ohne im Mauerwerk verlegte Leitungen), der Fenster- und Türverschlüsse, der Rollläden und Tore, der Verschlüsse von Fensterläden sowie der Fenster und Türscheiben. Instandhaltung und Instandsetzung schließen Ersatzbeschaffung ein.“

Diese Klausel dürfte auch formularmäßig wirksam sein. Sofern Vermieter noch vorsichtiger formulieren wollen, können sie die Höhe der Reparaturen im Einzelfall und insgesamt pro Jahr einschränken.

## UNSER RECHTSEXPERTE

➤ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



**Andreas Stangl**

**➤ Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

**➤ Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.