

„Dach und Fach“-Klauseln in Gewerbemietverträgen

Von Rainer Pietschmann und Nadja Stoikow, LL.M., Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H., Berlin



Rainer Pietschmann

Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. ist seit 1997 als Wirtschaftskanzlei im Bau- und Immobilienrecht national wie international tätig. Die Praxisgruppe Hotels wurde 2011 durch die Mitverfasserin Frau Rechtsanwältin Nadja Stoikow, LL.M., verstärkt.



Nadja Stoikow

In Gewerbemietverträgen finden sich häufig Klauseln, mit denen der Vermieter die ihm gesetzlich obliegende Pflicht, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, teilweise oder vollständig auf den Mieter überträgt. In vielen Fällen werden hierfür „Dach und Fach“-Klauseln verwendet, mit denen die Verantwortlichkeiten für die Instandhaltung und/oder Instandsetzung des Objektes zwischen Vermieter und Mieter entweder abgegrenzt werden oder klargestellt werden soll, dass eine vollumfängliche Pflichtenübertragung auf den Mieter erfolgt. Der Beitrag befasst sich zum einen mit der Zulässigkeit solcher Klauseln in Gewerbemietverträgen. Zum anderen erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Begriff „Dach und Fach“ und den damit in der Praxis einhergehenden Abgrenzungsschwierigkeiten samt Lösungsmöglichkeiten in der Vertragsgestaltung.

Vertragliche Übertragung originärer Vermieterpflichten

Mit der vertraglichen Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter wird von dem gesetzlichen Leitbild abgewichen, wonach grundsätzlich der Vermieter für die vertragsgemäße Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes einzustehen hat (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Klauseln, mit denen die Verantwortungsbereiche für die Instandhaltung und Instandsetzung zwischen den Vertragsparteien abgegrenzt werden, sind häufig ähnlich wie folgt formuliert:

„Die Vermieterin übernimmt die Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung an „Dach und Fach“ des Hotelgebäudes. Alle sonstigen zur äußeren und inneren Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjektes erforderlichen Maßnahmen und Kosten obliegen allein der Mieterin.“

Unter Instandhaltung werden die Maßnahmen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs verstanden, die erforder-

lich sind, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Bei der Instandsetzung handelt es sich hingegen um Maßnahmen der Reparatur und Wiederbeschaffung (BGH, Urteil vom 06.04.05 - XII ZR 158/01).

Zulässigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln in Gewerbemietverträgen

Die Zulässigkeit der Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in Formularverträgen ist am Maßstab des § 307 BGB zu messen. Danach ist eine Vertragsklausel unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt. Dies ist unter anderem dann anzunehmen, wenn die Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

Hieran gemessen kann nach der herrschenden Rechtsprechung die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes nur insoweit auf den Mieter übertragen werden, als diese sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind (BGH Urteil vom 06.04.05 – XII ZR 158/01). Nach diesen Maßstäben benachteiligt eine Klausel, mit welcher dem Mieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ übertragen wird, den Mieter unangemessen (OLG Rostock, Urteil vom 10.09.09 – 3 U 287/08). Denn die vollständige Überbürdung der Erhaltungspflichten und die damit verbundene Freizeichnung des Vermieters von seiner „Kardinalpflicht“ führt zum Übergang der Sachgefahr auf den Mieter und belastet ihn mit einem nicht vorausskalulierbaren Kostenrisiko (OLG Naumburg, Urteil vom 12.08.99 – 2 U (Hs) 34/98; OLG Dresden, Urteil vom 17.06.96 – 2 U 655/95). Zudem würden dem Mieter hierdurch Kosten auferlegt, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und nicht in seinen Risikobereich fallen (OLG Rostock, Urteil vom 10.09.09 – 3 U 287/08).

Die gesetzliche Regelung, die dem Vermieter die Erhaltungslast für das Mietobjekt auferlegt, ist grundsätzlich disponibel. Des-

Weitere Informationen im Kanzleiprofil am Ende des Handbuchs.

halb ist die Überbürdung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Mietobjekt, einschließlich solcher an Dach und Fach, in Individualverträgen grundsätzlich zulässig (OLG Rostock, Urteil vom 10.09.09 – 3 U 287/08). Sie ist nur nichtig, wenn sie gegen ein gesetzliches Verbot verstößt oder sittenwidrig ist. Von einer Sittenwidrigkeit ist jedenfalls dann nicht auszugehen, wenn die Übernahme der Instandsetzungspflicht bei der Mietzinskalkulation berücksichtigt wurde (OLG Naumburg, Urteil vom 08.02.00 – 11 U 168/99).

Grenzen der Pflichtenübertragung

Ist eine vertragliche Überbürdung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den Mieter nach den obigen Ausführungen grundsätzlich zulässig, findet diese dennoch in den von der Rechtsprechung entschiedenen Einzelfällen ihre Grenzen.

So hat das OLG Hamm (Urteil vom 30.03.93 – 7 U 88/92) entschieden, dass eine dem Mieter auferlegte Instandsetzungspflicht – ohne ausdrückliche Klarstellung – nicht auch die Ersatzbeschaffung für nicht mehr reparable Anlagen, Einrichtungen oder Bestandteile der Mietsache umfasst. Eine Ersatzpflicht des Mieters für eine nicht mehr reparaturfähige Anlage verneint die Rechtsprechung auch in dem Fall, dass der Mieter neben der Pflicht, stets für einen einwandfreien technischen Zustand der Mietsache zu sorgen und alle anfallenden Instandhaltungskosten zu tragen, nicht aber daneben auch ausdrücklich zur Instandsetzung verpflichtet ist (KG, Urteil vom 01.03.99 – 8 U 1119/98).

Bei Mietobjekten, die von mehreren Mietparteien genutzt werden, findet die Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast zu gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne eine Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird (BGH, Urteil vom 06.04.05 – XII ZR 158/01).

Zudem bewirkt die Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht – mangels ausdrücklicher Klarstellung – auch lediglich die mietrechtliche Erhaltungslast, d.h. den Ausgleich der während des oder durch den Mietgebrauch eintretenden Gebäudebeeinträchtigungen. Der Mieter haftet hingegen nicht für anfängliche (Bau-)Mängel am Mietobjekt (OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.09 – 3 U 71/08).

Damit sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln im Zweifel so auszulegen, dass die Erhaltungspflicht des Mieters den ordnungsgemäßen Zustand des Mietobjekts bei Vertragsbeginn voraussetzt.

Risiken von „Dach und Fach“-Klauseln

Erfolgt die Abgrenzung der Pflichtenübertragung unter Verwendung von „Dach und Fach“-Klauseln, führt dies in der Praxis häufig zu Streitigkeiten über die Verteilung der Verantwortungsbereiche zwischen den Vertragsparteien. Die Rechtsprechung fasst unter den Begriff „Dach und Fach“ die Dachsubstanz und die tragenden Gebäudeteile, einschließlich tragender Wände mit Außenfassade (OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.09 – 3 U 71/08; OLG Rostock, Urteil vom 10.09.09 – 3 U 287/08). Diese Begriffsbestimmung erscheint allerdings ungenau und führt in der Praxis häufig zu Abgrenzungsschwierigkeiten. Insbesondere stellt sich die Frage, ob und inwiefern solche Anlagen, die fest mit dem Dach, den tragenden Wänden und der Außenfassade verbunden sind, von dem Begriff umfasst sind. Dies trifft z. B. auf Verschattungsanlagen von Glasdächern oder -fassaden zu. Auch technische Installationen im Dachbereich, wie z. B. Blitzschutzanlagen oder Einrichtungen zur Dachentwässerung, können Abgrenzungsprobleme hervorrufen. Gemäß einer Entscheidung des OLG Hamm (Urteil vom 27.04.88 – 30 U 16/88) soll jedenfalls ein Wasserleitungssystem, welches unter Putz in der Wand verlegt ist, unter den Begriff fallen.

Hieran zeigt sich, dass „Dach und Fach“-Klauseln mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken für beide Vertragsparteien einhergehen können, wenn die Abgrenzung der Verantwortungsbereiche zwischen Mieter und Vermieter nicht unmissverständlich erfolgt. Es empfiehlt sich deshalb, die Reichweite des Begriffes „Dach und Fach“ in dem Vertrag so genau wie möglich zu definieren und einzeln darzulegen, welche Bereiche/Anlagen in den Verantwortungsbereich welcher Vertragspartei fallen. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Verantwortungsbereiche zwischen den Vertragsparteien in Anlehnung an die Kostengruppen aus der DIN 276-1 (Kosten im Bauwesen) abzugrenzen. Dies hätte den Vorteil, dass eine detaillierte Differenzierung der jeweils übertragenden Verantwortungsbereiche anhand eines objektiven Maßstabes möglich wäre. So umfasst bei-

spielsweise der Bereich „Außenwände“ (Kostengruppe 330) u. a. als Posten 338 auch den Sonnenschutz, wozu Rollläden, Markisen und Jalousien einschließlich Antriebe gezählt werden. Die Kostengruppe „Dächer“ (Kostengruppe 360) umfasst danach z. B. als Unterposition 363 die Dachbeläge, wozu auch die Entwässerungen der Dachflächen bis zum Anschluss an die Abwasseranlagen zählen. Die Kostengruppe 400 unterteilt die technischen Anlagen detailliert in diverse Untergruppierungen. Der Rückgriff auf die DIN 276-1 könnte den Vertragsparteien hier eine differenzierte und detaillierte Zuweisung einzelner technischer Anlagen in die jeweiligen Verantwortungsbereiche ermöglichen und so Auslegungs- und Abgrenzungsschwierigkeiten sowie unvorhergesehenen „Kostenfallen“ von vornherein entgegenwirken. ■

KERNAUSSAGEN

- Die Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an „Dach und Fach“ auf den Mieter ist in Formularverträgen unwirksam. Eine Übertragung der Erhaltungslast kann nur insoweit erfolgen, als diese den Mietgebrauch betrifft.
- In Individualverträgen ist eine Übertragung der Pflicht zur Instandhaltung/Instandsetzung von „Dach und Fach“ auf den Mieter grundsätzlich zulässig.
- Unter dem Begriff „Dach und Fach“ versteht die Rechtsprechung die Dachsubstanz und die tragenden Gebäudeteile, einschließlich tragender Wände mit Außenfassade.
- Zur Vermeidung von Abgrenzungsproblemen empfiehlt es sich, die Reichweite des Begriffes „Dach und Fach“ vertraglich genau zu definieren. Alternativ bietet sich die Zuweisung der Verantwortungsbereiche unter Rückgriff auf die Kostengruppen der DIN 276-1 an.