

In unserem Newsletter 01-2014 berichten wir über ein Phänomen der Rechtsprechung, welches bei der Vermietung von gewerblichen Objekten mit nur einem Nutzer - wie z.B. Logistikzentren, Büro- oder Produktionsgebäuden etc. - an Relevanz gewinnt, ohne dass dieses bisher größere Beachtung gefunden hat:

Der schleichende Tod des Tripple-Net-Mietvertrages

Dabei geht es um folgende Problematik:

Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien mit nur einem Nutzer, wie dieses in der Regel bei Produktionsstätten, Bürogebäuden mit nur einem Nutzer, Spezialimmobilien wie Hotels oder Krankenhäuser oder Logistikobjekten der Fall ist, hat es sich eingebürgert, dem Mieter u.a. die volle Instandhaltungslast des Mietgebäudes einschließlich Dach und Fach aufzubürden und ihm damit praktisch die Sachgefahr für das Objekt zu übertragen. Dass derartige Klauseln individualvertraglich abschließbar sind, ist unbestritten; die Übertragung in Formularmietverträgen ist jedoch zunehmend einer kritischen Beurteilung unterworfen.

Das Landgericht Hannover hat in seiner Entscheidung vom 29. April 2013 - Az. 9 S 43/12 - entschieden, dass die Überwälzung derartiger Instandhaltungslasten auf einen Pächter gegen § 307 BGB verstößt und als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam ist. Entsprechende Entscheidungen sind bereits vom OLG Naumburg (Urteil vom 12.08.1999, Az. 2 U (Hs) 34/98), dem OLG Rostock (Urteil vom 10.09.2009, Az. 3 U 287/08) gefällt worden. Auch eine neuere Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 6.4.2005, Az. XII ZR 158/01) geht in diese Richtung.

Allen Entscheidungen ist gemeinsam, dass die Gerichte in der Überwälzung der gesamten Instandhaltungslast auf den Mieter eine maßgebliche Abweichung vom Leitbild des Mietrechts sehen, da die Instandhaltung von Dach und Fach des Gebäudes zu den Grundpflichten des Vermieters gehören. Zudem wird eine Benachteiligung des Mieters darin gesehen, dass dieser das Risiko der auf ihn zukommenden Instandhaltungslasten bei Abschluss des Mietvertrages nicht einschätzen kann.

Die zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs traf die zu Grunde gelegte Sachverhaltskonstellation nicht ganz; dort hatte der Bundesgerichtshof über Mietverhältnisse in einem Einkaufszentrum zu entscheiden, wo der Instandhaltungsaufwand für die Gemeinschaftseinrichtungen des Vermieters als Teil der Nebenkosten auf die Mieter umgelegt wurde. Der BGH entschied hier, dass die Instandhaltungslast auf den Mieter nur insoweit übertragen werden kann, als die Nutzung durch seinen speziellen Nutzungszweck sowie durch seine Zugriffsmöglichkeiten beeinflusst werden kann; in einem obiter dictum stellt der BGH jedoch auch hier die Instandhaltungspflicht für den Mieter ohne eine Begrenzung deutlich in Frage.

Vermieter von den oben genannten Solitär-Objekten müssen sich also die Frage stellen, ob die Instandhaltungslast für das Solitär-Objekt in ihrem jeweiligen Mietvertrag tatsächlich wirksam übertragen wurde. Nachdem Grundsatz der oben genannten Entscheidungen kommt es in diesem Falle darauf an, ob und inwieweit das Risiko der Beurteilung möglichen Instandhaltungsaufwandes für den Mieter erkennbar und einschätzbar war bzw. ist. Nach den Grundsätzen dieser Entscheidungen ist daher von folgenden Leitlinien auszugehen:

1. Eine Einschätzungsmöglichkeit des Mieters hinsichtlich von ihm zu übernehmender Instandhaltungslasten ist dann gegeben, wenn es sich bei dem Mietobjekt um einen Bestellbau handelt, d.h. um ein Objekt, das nach den Vorstellungen des Mieters unter seiner Kostenkontrolle errichtet wird.
2. Gleiches gilt für den Fall, dass der Mieter einem ihm gehöriges Objekt veräußert und danach zurückmietet (Sale- and Lease-Back). In diesem Fall kennt er das Objekt und kann auf ihn zukommende Instandhaltungslasten beurteilen.
3. Ist keines dieser Elemente gegeben, so ist die Ausgewogenheit des Leistungsverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung der Übertragung der Instandhaltungslasten auf den Mieter zu berücksichtigen. Auszugehen ist dabei von dem Grundsatz der Rechtsprechung, dass die Übernahme der Instandhaltungslast durch den Mieter Teil seiner Leistung für die Gebrauchsüberlassung ist, faktisch also Bestandteil der Miete. Der Vertrag wird also daraufhin zu untersuchen sein, ob und inwieweit bei der Mietgestaltung die Übernahme der Instandhaltungspflicht durch den Mieter reduzierend berücksichtigt worden ist.
4. Unproblematisch dürfte weiterhin das Immobilienleasing sein; in diesem Falle ist die Miete keine Marktmiete, sondern eine Finanzie-

rungsmiete, d.h. die Miete ist - ausschließlich - so bemessen, dass die Finanzierungsleistung des Vermieters gegenüber dem Mieter während der Laufzeit des Mietvertrages im vereinbarten Umfang amortisiert wird. Die Miete dient damit erkennbar nur zur Bedienung der Finanzierungsmittel, nicht aber zur Vergütung darüber hinausgehender Vermieterpflichten.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung lassen sich an dem folgenden Fall, der Jasper Rechtsanwälte aktuell zur Beurteilung vorliegt gut demonstrieren:

Der gewerbliche Vermieter ist Eigentümer einer Sozialeinrichtung, die er nach Insolvenz des Pächters mittels eines Pachtvertrages auf einen neuen Pächter überträgt. In diesem Pachtvertrag wird die vollständige Instandhaltungslast des Pachtobjektes auf den Pächter übertragen; der Verpächter schließt zudem jegliche Gewährleistung für das Pachtobjekt für die Zeit vor Übertragung aus. Die Sozialeinrichtung ist Teil eines geschlossenen Immobilienfonds, welcher außer dem bestehenden Objekt noch zwei weitere Objekte enthält; die Pachtverträge in diesen Objekten sind entsprechend gestaltet.

Nach einigen Jahren bemerkt der Pächter, dass sich in dem Gebäude ein erheblicher Instandhaltungsrückstand gebildet hat, der durch die Einnahmen des Objektes nicht zu amortisieren ist und fragt nach seinen Rechten.

Subsummiert man den vorgeschilderten Fall nach den obigen Beurteilungsmerkmalen, so ergibt sich:

- (1) Bei dem Pachtvertrag handelt es sich nicht um eine individual ausgehandelte Klausel, sondern um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Dieses wird schon durch die Verwendung der entsprechenden Instandhaltungsregel in zwei weiteren Verträgen dokumentiert.
- (2) Die Tatbestandsmerkmale des Bestellbaus bzw. des Immobilienleasings bzw. des Sale- and Lease-Back, die zu einer Zulässigkeit der Übertragung der Instandhaltungspflichten führen würde, sind vorliegend offensichtlich nicht gegeben.
- (3) Somit verbliebe nur eine Begrenzung des Instandhaltungsrisikos für den Mieter durch Gestaltung der Miete oder Begrenzung seiner Aufwendungen. Da eine Begrenzung der Aufwendungen nicht vereinbart wurde und die Gestaltung der zu zahlenden Mie-

te bzw. Pacht im Verhältnis zur übernommenen Instandhaltungspflicht nicht dokumentiert ist, dürfte die vorliegende Übertragungsklausel unwirksam sein und der Pächter berechtigt sein, vom Verpächter die Beseitigung des Instandhaltungsstaus zu verlangen. Der Pächter ist weiter berechtigt, insoweit angemessene Zurückhaltungsleistungen an der Pacht zu tätigen.

Auskunft erteilt Herr Dr. Waldeyer.