

Mieterpflichten bei Rückgabe von Gewerberäumen

Rechtsanwalt *Dr. Rainer Burbulla*, Düsseldorf

I. Einleitung

Mit der **Beendigung des Mietverhältnisses**, also durch Zeitablauf, (wirksame) Kündigung oder in sonstiger Weise, wandelt sich das Mietverhältnis in ein **(Rück-)Abwicklungsverhältnis** um. Der Mieter ist dann zur Rückgabe des Mietgegenstandes verpflichtet (§ 546 Abs. 1 BGB) und dem Vermieter stehen Herausgabeansprüche zu.¹ Zudem treffen den Vermieter keine Gebrauchsgewährungspflichten (mehr). Gibt der Mieter die Mietsache nicht zurück, schuldet er während der Zeit des Vorenthaltens Nutzungsentschädigung (§ 546 a BGB).

Die **zentrale Problematik** der Mieterpflichten bei Rückgabe des Mietgegenstandes ergibt sich aus dem **Begriff der Rückgabe** selbst. Denn verschiedene Elemente der Rückgabe sind umstritten. Dies gilt nicht zuletzt für die Rückgabe der Mietsache in einem **ordnungsgemäßen Zustand**, das heißt, dass der Mieter den Mietgegenstand in Erfüllung seiner mietvertraglichen Verpflichtungen zurückgeben muss, also z.B. nach Durchführung von Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen. Die Rückgabepflichtung wird an dieser Stelle flankiert mit entsprechenden Erhaltungspflichten des Mieters, deren Wirksamkeit auf dem ständigen Prüfstand der Rechtsprechung steht.

II. Umfassende mietvertragliche Regelung zur Rückgabe des Mietgegenstandes

Um die in der Praxis und Rechtsprechung bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die (ordnungsgemäße) Rückgabe des Mietgegenstandes zu vermeiden, empfehlen sich im Mietvertrag klare und unmissverständliche Regelungen. Eine häufig verwandte Regelung zur Rückgabe des Mietgegenstandes lautet:

Formulierungsvorschlag: Rückgabe des Mietgegenstandes

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand vollständig geräumt und gesäubert mit allen auch vom Mieter selbst beschafften oder Dritten überlassenen Schlüsseln dem Vermieter im besenreinen Zustand zurückzugeben. Im Übrigen ist der Mieter unabhängig vom Zustand des Mietgegenstandes bei Beginn des Mietverhältnisses verpflichtet, sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände herauszunehmen sowie sämtliche vom Mieter montierten Außenwerbeanlagen zu demontieren.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand vollständig geräumt, gesäubert und instand gesetzt mit allen auch vom Mieter selbst beschafften oder Dritten überlassenen Schlüsseln dem Vermieter in einem Zustand zurückzugeben, der dem des bei Übergabe des Mietgegenstandes erstellten Übergabeprotokolls nach Beseitigung der

¹ Ist der Vermieter zugleich Eigentümer, ergibt sich neben § 546 Abs. 1 BGB ein Herausgabeanspruch aus § 985 BGB, da mit der Beendigung des Mietverhältnisses auf das Besitzrecht des Mieters gemäß § 986 BGB entfällt.

dort aufgeführten Mängel entspricht. Im Übrigen hat der Mieter den Mietgegenstand unabhängig vom Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses wie folgt zurückzugeben:

- a) sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie alle von ihm vorgenommenen Einbauten einschließlich der Beleuchtungskörper und der Elektroverkabelungen bis zur Verteilung sind herauszunehmen;
 - b) sämtliche vom Mieter montierte Außenwerbeanlagen sind zu demontieren;
 - c) der Fußbodenuntergrund ist zur Aufnahme eines neuen Fußbodenoberbelages vorzubereiten;
 - d) die Wände sind für einen neuen Anstrich vorzubereiten; Tapeten, Kacheln, Fliesen usw. sind von den Wänden zu entfernen;
 - e) eine eventuell abgehängte Decke ist zu reinigen, beschädigte Deckenteile sind auszutauschen, Absätze in der Decke sind auszugleichen;
 - f) die Mietfläche ist besenrein zu übergeben;
 - g) sämtliche im Besitz des Mieters oder Dritter befindlicher Schlüssel - auch von den vom Mieter eingebauten Schließanlagen - sind an den Vermieter zu übergeben;
 - h) sämtliche Schönheitsreparaturen sind, sofern erforderlich, vor Rückgabe durch den Mieter auf dessen Kosten durchzuführen.
- (3) Der Vermieter kann (abweichend von der Regelung in Ziff. 1. auch verlangen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses entweder die auf seine Kosten vorgenommenen Um- und Einbauten ganz oder teilweise ohne Zahlung einer Entschädigung zurücklässt oder den ursprünglichen vertragsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes, wie er sich aus dem Übergabeprotokoll nach Beseitigung der dort gegebenenfalls ausgewiesenen Mängel ergibt, auf seine Kosten wiederherstellt. Diese Regelung gilt auch für vor oder nach Vertragsbeginn von dem Mieter vorgenommene oder veranlasste Einbauten und für Betriebsvorrichtungen.

Der Mieter verpflichtet sich schon jetzt für den Fall der Übernahme der baulichen Veränderungen oder Einrichtungen durch den Vermieter, seine Gewährleistungsansprüche und sonstigen Ansprüche gegen Dritte dem Vermieter abzutreten.

- (4) Hat der Mieter die nach Ziff. 1 und Ziff. 2 erforderlichen Arbeiten ganz oder teilweise nicht bis zum Ende des Mietverhältnisses durchführen lassen, so kann der Vermieter nach Setzung einer angemessenen Nachfrist und deren fruchtlosem Ablauf die Durchführung auf Kosten des Mieters in Auftrag geben. In diesem Falle haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter durch die verspätete Ausführung der Arbeiten entsteht (insbesondere

Mietausfall). Übergibt der Mieter dem Vermieter nicht sämtliche Schlüssel trotz Mahnung und Nachfristsetzung, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen. Dabei ist den Vertragsparteien bewusst, dass es sich in dem Gebäude um eine einheitliche Schließanlage handelt, die nur insgesamt ausgetauscht werden kann.

Anhand dieser Regelung sollen nachstehend Einzelheiten hinsichtlich der Mieterpflichten bei Rückgabe von Gewerberäumen erörtert werden.

III. Rückgabepflichten

Die Rückgabe im Sinne von § 546 BGB ist eine **Hauptleistungspflicht des Mieters**.

1. Besitzverschaffung

Sie verlangt in der Regel die **Einräumung des unmittelbaren Besitzes** an den Vermieter.² Erforderlich ist somit eine Veränderung der Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters.³ Aus diesem Grunde ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter auch sämtliche, in seinem Besitz befindlichen **Schlüssel** zu überlassen.⁴

Hinsichtlich der Besitzverschaffung ergeben sich in der Praxis nicht selten Besonderheiten. So tritt im Falle einer **Grundstücksveräußerung** der Erwerber mit der Eigentumsumschreibung als neuer Vermieter in den Mietvertrag ein (§ 566 Abs. 1 BGB) und wird Inhaber des Räumungsanspruchs gegen den Mieter.⁵ Denn der (Alt-)Vermieter und (Alt-)Eigentümer hat regelmäßig kein Interesse an der Geltendmachung des Räumungs-/Herausgabeanspruchs.

Ebenfalls gelten Besonderheiten, wenn auf **Mieterseite eine Personenmehrheit** steht bzw. eine **Untervermietung** erfolgt ist. Denn dann haften Mitmieter und Untermieter als Gesamtschuldner.⁶ Konsequenterweise wird die Rückgabepflicht auch dann erfüllt, wenn sie durch einen Untermieter erfolgt.⁷

2. Zeitpunkt der Rückgabe

Die Frage, zu welchem **Zeitpunkt** der Mieter die Mietsache zurückgeben muss, ist gleichfalls umstritten.

² Pietz/Oprée, in: Lindner/Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 3. Aufl. 2012, Kap. 16, Rn. 16.

³ BGH, NJW 2004, 774; NJW 2000, 3203; Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 546, Rn. 24

⁴ OLG Hamm, NZM 2003, 26.

⁵ BGH, NJW 1978, 2148.

⁶ OLG Brandenburg, BeckRS 2008, 00838.

⁷ Pietz/Opree, a.a.O., Kap. 16, Rn. 14.

a) Ende des Mietvertrages

Überwiegend wird davon ausgegangen, dass der letzte Tag des Mietverhältnisses maßgeblich ist.⁸ Auf der anderen Seite wird vertreten, dass der Tag der Beendigung des Mietverhältnisses maßgeblich sei. Letzterer Auffassung ist der Gesetzeswortlaut entgegen zu halten. Dieser stellt auf die Beendigung des Mietverhältnisses ab, er verweist mithin auf das „Ende des Mietvertrages“.⁹ Fällt der letzte Tag des Mietverhältnisses auf einen **Sonn- oder einen Feiertag**, gilt § 193 BGB mit der Folge, dass dann am darauffolgenden Tag die Mietsache zurückzugeben ist.¹⁰

b) Exkurs: Beendigung und Räumung

Im Hinblick auf die Beendigung des Mietvertrages kommt es in der Praxis nicht selten zum Streit, ob diese tatsächlich vorliegt. Häufig streiten die Parteien über die **Wirksamkeit einer Kündigung** und die damit verbundene Beendigung des Mietvertrages. Hat der Vermieter den Mietgegenstand bereits an einen Nachfolgemietler vermietet und ist dort ein fester Übergabetag vorgesehen und kommt es dann zum Streit zwischen dem Vermieter und dem (Alt-)Mieter über die Wirksamkeit der Beendigung, läuft der Vermieter Gefahr, dem Nachfolgemietler den Mietgegenstand nicht fristgerecht übergeben zu können. Ein Gleiches gilt, wenn der Mietvertrag zwar beendet ist, der (Alt-)Mieter diesen aber nicht zum Tat der Beendigung räumt. Auch für diesen Fall empfehlen sich klare Regelungen im (Nachfolge-)Mietvertrag.

Formulierungsvorschlag:

„Dem (Nachfolge-)Mieter ist bekannt, dass der Mietgegenstand derzeit noch vermietet ist. Kommt es nicht zur rechtzeitigen Rückgabe der Mietflächen durch den (Alt-)Mieter, verschiebt sich der Übergabetag entsprechend. Der (Nachfolge-)Mieter ist zum Rücktritt von diesem Mietvertrag berechtigt, wenn die Übergabe um mehr als 6 Monate verspätet erfolgt.“

3. Vorzeitige Rückgabe

In der Praxis bereitet weiterhin die **vorzeitige Rückgabe** des Mietgegenstandes nicht selten Schwierigkeiten. Ob der Mieter berechtigt ist, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben, ist umstritten. Hier sind verschiedene Konstellationen zu unterscheiden.

a) Betriebspflichtregelungen

Im Gewerberaummietrecht werden in der Regel Betriebspflichten des Mieters vereinbart. In jüngerer Zeit versuchen Mieter häufig, aus der Betriebspflicht „herauszukommen“, namentlich dann, wenn es in den Mietflächen „nicht läuft“. Regelmäßig stellen dann Mieter den Betrieb ein bzw. versuchen, die Mietflächen vorzeitig zurückzugeben. Letzteres ist unzulässig. Es wird zwar vertreten, dass der Mieter wegen § 271 Abs. 2 BGB die Mietsache auch vor Beendigung des

⁸ BGH, NJW 1989, 451, 452; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiets, 4. Aufl. 2011, Rn. 1691.

⁹ Vgl. Bub, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiets, 4. Aufl. 2014, II. Rn. 1728.

¹⁰ Vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl. 2005, Rn. 430.

Mietverhältnisses zurückgeben kann.¹¹ Dem steht indes entgegen, dass § 271 Abs. 2 BGB nur im Zweifel gilt und der Vermieter mit der Vereinbarung der Betriebspflicht gerade ein Interesse am tatsächlichen Betrieb auf der Mietfläche hat.¹² Bei Vereinbarung einer Betriebspflicht scheidet mithin eine vorzeitige Rückgabe aus.¹³

Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache ist dem Mieter deshalb nicht zu empfehlen. Denn die **Betriebspflicht** kann der Vermieter die Betriebspflicht auch nach h.M. mittels einer **einstweiligen Verfügung** durchsetzen.¹⁴ Dann drohen dem Mieter empfindliche Nachteile infolge der Vollstreckung der einstweiligen Verfügung (durch Auferlegung eines Zwangsgeldes oder sogar durch Zwangshaft).

b) Mietverträge ohne Betriebspflichtregelungen

Auch dann, wenn der Mietvertrag keine Betriebspflichtregelungen enthält, sollte der Mieter eine vorzeitige Rückgabe der Mietflächen unterlassen. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses treffen den Mieter nämlich Obhuts- und Sorgfaltspflichten, die er nicht ohne Weiteres auf den Vermieter zurückverlagern kann.¹⁵ Verletzt er diese, macht er sich dem Vermieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

IV. Räumungsverpflichtungen

Mit der Rückgabe geht die **Räumung des Mietgegenstandes** einher. Der Mieter hat somit auch alle von ihm eingebrachten (beweglichen) Sachen zu entfernen.

1. Grundsatz: Rückgabe im Zustand der Anmietung

Der Mieter ist deshalb im Grundsatz verpflichtet, das Mietobjekt in dem **Zustand** zurückzugeben, in dem es sich **bei dessen Überlassung** befunden hatte. Der Mieter muss daher auch Ein-, Um- und Aufbauten entfernen bzw. zurückbauen. Der Rückbau ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache.¹⁶

a) Verschlechterungen des Mietobjekts bei vertragsgemäßigem Gebrauch (§ 538 BGB)

Lediglich hinsichtlich von **Verschlechterungen infolge des vertragsgemäßen Gebrauchs** muss der Mieter diese nicht beseitigen (vgl. § 538 BGB), wenn er sich hierzu nicht gesondert vertraglich verpflichtet hat.

¹¹ Vgl. *Rolfs*, in: *Emmerich/Sonnenschein*, *Miete*, 10. Aufl. 2011, § 546, Rn. 14.

¹² *KG*, NZM 2013, 73; *OLG Karlsruhe*, MDR 2007, 16. Eingehend: *Joachim*, NZM 2004, 892.

¹³ Vgl. *Fritz*, a.a.O., Rn. 430; *Wolf/Eckert/Ball*, *Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts*, 10. Aufl. 2009, Rn. 1059.

¹⁴ *KG*, NZM 2013, 731; *ZfIR* 2012, 75; *OLG Frankfurt*, ZMR 2009, 446; *OLG Celle*, NZM 2007, 838.

¹⁵ *KG*, NZM 2000, 92; *Fritz*, a.a.O., Rn. 430.

¹⁶ *BGH*, NJW-RR 1994, 847 f.

Im Übrigen gilt der Grundsatz der Rückgabe im Zustand der Anmietung auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter seine Zustimmung zum Ein-/Umbau erteilt hat bzw. der Mieter Einbauten des Vormieters übernommen hat.

b) Rückbauverpflichtung trotz Zustimmung des Vermieters zum Einbau

Denn die Erlaubnis des Vermieters zur Durchführung von mieterseitigen Umbaumaßnahmen bedeutet noch keinen Verzicht des Vermieters auf den Anspruch zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses. Sofern der Mieter bei Vertragsende also keinen Rückbau seiner Umbauten durchführen möchte, muss er das im Zusammenhang mit der Zustimmung zu den jeweiligen Einbauten zusätzlich mit dem Vermieter vereinbaren.¹⁷ Gerade im Falle von umfangreichen Umbaumaßnahmen, wie z.B. bei einem Umbau zu einer „Spezialimmobilie“ (Klinik für Psychiatrie, Gefängnis) sollten Mieter auf vertragliche Regelungen achten, denen zufolge sie nicht zum Rückbau verpflichtet sind. Vermieter sollten auf der anderen Seite darauf achten, dass in diesen Fällen zumindest eine finanzielle Kompensation vorgesehen wird, um eine Nachvermietung zu ermöglichen.

c) Rückbauverpflichtungen für Einbauten des Vermieters

Eine weitere Thematik, die in der Praxis in diesem Zusammenhang nicht selten übersehen wird, besteht hinsichtlich der **Rückbauverpflichtungen für Einbauten des Vermieters**. Denn die Rückbauverpflichtung des Mieters erstreckt sich auch auf Einbauten, die der Mieter vom Vermieter übernommen hat.¹⁸

d) Treuwidrigkeit bei bevorstehenden Umbaumaßnahmen

Rückbauverpflichtungen des Mieters können allerdings dem **Einwand eines Rechtsmissbrauchs (Treu und Glauben)** ausgesetzt sein. So werden Rückbauverpflichtungen des Mieters dann für treuwidrig gehalten, wenn der Vermieter Umbaumaßnahmen beabsichtigt, mit denen der vom Mieter wiederhergestellte Zustand alsbald wieder beseitigt würde. In einem solchen Fall steht dem Vermieter auch kein Ersatzanspruch in Geld zu.¹⁹

e) Treuwidrigkeit bei erheblicher Wertverbesserung

Ein weiterer Ausnahmefall der Treuwidrigkeit besteht dann, wenn der Mieter mit seinen Umbauten den Mietgegenstand für jedwede Folgenutzung erheblich **verbessert** hat. Auch dann kann das Rückbauverlangen des Vermieters im Einzelfall treuwidrig sein, insbesondere, wenn der Rückbau mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden wäre. Als Beispiele hierfür sind anerkannt die Errichtung einer Massivgarage²⁰ bzw. Fliesenarbeiten im Sanitärbereich²¹ bzw. eine Betonaufschüttung zur Verbesserung des Warenumschlags²².

¹⁷ BGH, NJW 1959, 2163.

¹⁸ OLG Hamburg, WuM 1990, 390; OLG Köln, NZM 1998, 767.

¹⁹ BGH, NJW 1986, 309.

²⁰ LG Potsdam, WuM 1997, 621.

f) Treuwidrigkeit bei Schaffung eines vertragsgemäßen Zustandes

Eine weitere Ausnahme gilt, wenn nach dem Willen der beiden Vertragsparteien erst die Mieter einbauen den **vertragsgemäßen Zustand** schaffen. Auch dann entfällt die Pflicht zum Rückbau des Mieters.²³

2. Teilräumung und Konsequenzen

Die Räumungspflicht des Mieters umfasst die **vollständige Räumung des Mietgegenstandes**. Zur Entgegennahme von Teilleistungen ist der Vermieter wegen § 266 BGB nicht verpflichtet.²⁴

a) Begriff der Teilräumung und Abgrenzung

Die Teilräumung betrifft jedoch einen **Ausnahmefall**. Sie liegt nur dann vor, wenn sich in den Räumlichkeiten Gegenstände befinden, an denen der Mieter den Besitz offenkundig nicht aufgegeben hat. Hier stellt sich nicht selten die Frage, ob lediglich eine Teilräumung vorliegt oder der Mieter seine Rückbauverpflichtung schlecht erfüllt hat. Die Abgrenzung bereitet daher oftmals Schwierigkeiten. Sie kann danach erfolgen, ob aufgrund des Zustandes der Räumlichkeiten dem Vermieter die Inbesitznahme möglich ist oder nicht. Lässt der Mieter eine erhebliche Menge von Gegenständen zurück, handelt es sich um eine unzulässige Teilräumung.²⁵ Das Zurücklassen von wenigem Gerümpel bzw. von Sperrmüll steht der Annahme einer Rückgabe nicht entgegen.²⁶

b) Praxishinweis

Die Abgrenzung zwischen einer relevanten Teilräumung und einer (bloßen) nicht ordnungsgemäßen Übergabe ist also **einzelfallabhängig**. Für den Vermieter empfiehlt es sich daher, in der Regel, den Mieter unter Fristsetzung zur ordnungsgemäßen Herausgabe aufzufordern und nach Fristablauf Ersatzansprüche gegen den Mieter geltend zu machen.²⁷

V. „Schlechtleistung“, Schönheitsreparaturen und neueste Rechtsprechung

Erfüllt der Mieter seine Rückgabepflicht nicht bzw. nicht ordnungsgemäß, ergeben sich **(Folge-) Ansprüche des Vermieters**.

²¹ LG Berlin, GE 1999, 316.

²² OLG Düsseldorf, ZMR 1990, 218.

²³ OLG Düsseldorf, ZMR 2012, 438.

²⁴ OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 105.

²⁵ LG Köln, NJW-RR 1996, 1480.

²⁶ BGH, MDR 1988, 855; KG, MDR 2015, 759.

²⁷ Vgl. *Burbulla*, Aktuelles Gewerberaummietrecht, Rechtsprechung und Vertragsgestaltung, 2. Aufl. 2014, Kap. I., Rn. 89.

1. Nutzungsentschädigung, § 546 a BGB

Dem Vermieter können zunächst Ansprüche auf **Nutzungsentschädigung** wegen Vorenthaltung der Mietsache aus **§ 546 a BGB** zustehen.

a) Vorenthaltung

Eine **Vorenthaltung** liegt vor, wenn der Mieter seine Rückgabepflicht nicht, nicht vollständig, nur teilweise oder verspätet erfüllt.²⁸ Vorenthalten bedeutet also die Nichterfüllung der Rückgabepflicht aus § 546 Abs. 1 BGB gegen den Willen des Vermieters.

Die Rückgabepflicht erfüllt der Mieter, wenn er die Mietsache vollständig räumt und die Verfügungsgewalt über sie vollständig aufgibt, bei Räumen in der Regel durch Schlüsselübergabe oder vollständiger Entfernung der Sachen des Mieters.²⁹ Die Rückgabe nur eines Schlüssels kann ausnahmsweise für eine ordnungsgemäße Rückgabe der Mieträume genügen, wenn daraus der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe hervorgeht und dem Vermieter ein ungestörter Gebrauch ermöglicht wird.³⁰

b) Rücknahmewille

Weiterhin ist ein **Rücknahmewille** des Vermieters erforderlich. Er fehlt, wenn der Vermieter sein Einverständnis mit der Verlängerung der im Kündigungsschreiben gesetzten Räumungsfrist ausdrücklich zum Zwecke des vertragsgemäßen Rückbaus des Mietobjekts durch den Mieter erteilt.³¹ Ebenfalls fehlt es an einem Rücknahmewillen, wenn der Vermieter dem Mieter die Schlüssel zurückgibt, damit der Mieter die fälligen Schönheitsreparaturen durchführen kann.³² Die Frage, ob der Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung wegen fehlenden Rücknahmewillens auch dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter sein Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB) geltend macht, ist umstritten.

c) Vertragsgestaltung: Höhe der Nutzungsentschädigung

Die **Höhe der Nutzungsentschädigung** richtet sich gemäß § 546 a Abs. 1 BGB nach der vertraglich vereinbarten Miete oder derjenigen Miete, die für vergleichbare (Miet-)Sachen ortsüblich ist. In der Praxis versuchen Vermieter nicht selten, der Nutzungsentschädigung ein höheres Entgelt zugrunde zu legen, als die vereinbarte oder ortsübliche Miete. Hierbei gelten aber Grenzen. So ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe des 1,5-Fachen der zuletzt vom Mieter monatlich gezahlten Miete zuzüglich Umsatzsteuer in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam. Denn eine solche Regelung in einem Mietvertrag verstößt gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, da sie den gemäß § 310 Abs. 1 Satz 2 BGB auch im unternehmerischen Verkehr zu berücksichtigenden Grundgedanken des § 307 Nr. 5 b BGB zuwiderläuft. Ein Aufschlag von 50 % kann

²⁸ OLG Koblenz, NZM 2006, 181; LG Köln, NJW-RR 1996, 1480; OLG Hamm, ZMR 1996, 372.

²⁹ OLG Brandenburg, ZMR 2014, 28.

³⁰ KG, ZMR 2012, 693.

³¹ OLG Celle, NZM 2012, 275.

³² OLG Düsseldorf, GuT 2006, 243.

gerade nicht mit dem Argument gerechtfertigt werden, die Vereinbarung einer gegenüber dem Mieter wesentlich erhöhten Nutzungsentschädigung für den Fall der Nichtherausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses als „Druckzuschlag“ gerechtfertigt, weil der Mieter es durch jederzeitige Räumung in der Hand hat, die erhöhte Zahlungsverpflichtung zu vermeiden.³³

Die Vereinbarung eines „Druckzuschlags“ zur Nutzungsentschädigung ist nicht generell unzulässig. Individualvertraglich ist ein „Druckzuschlag“ in den Grenzen der guten Sitten (§ 138 Abs. 1 BGB) möglich.³⁴ In Gestalt Allgemeiner Geschäftsbedingungen muss ein „Druckzuschlag“ den Nachweis eines geringeren Schadens ermöglichen und sich hinsichtlich der Höhe an den Vorgaben des § 546 a BGB orientieren.

2. Schadensersatz wegen verspäteter Übergabe

Darüber hinaus können den Vermieter auch weitergehende Ansprüche, insbesondere auf **Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe** zustehen. § 546 a Abs. 2 BGB stellt klar, dass die Geltendmachung eines weiteren Schadens nicht ausgeschlossen ist. Da es sich bei § 546 a Abs. 2 BGB nicht um eine eigene Anspruchsgrundlage handelt,³⁵ kann Schadensersatz nur unter den Voraussetzungen der §§ 280 ff. BGB verlangt werden.

a) Verzugsschaden, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB

Regelmäßig steht der **Verzugsschaden** in Form des Mietausfalls im Raume, weil die Rückgabe beispielsweise während des laufenden Monats erfolgt und eine Neuvermietung erst zum Beginn des Folgemonats möglich war. Diesen Schaden kann der Vermieter vom Mieter unter den Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB ersetzt verlangen.

b) Erstattung des entgangenen Gewinns als Verzugsschaden

Der Verzugsschaden umfasst ebenfalls den **entgangenen Gewinn**, wenn dem Vermieter die Möglichkeit eines gewinnbringenden Verkaufs des Objekts neben der verspäteten Rückgabe vereitelt wird.

c) Erstattungsfähigkeit anderer Vermögensnachteile

Auch **andere Vermögensnachteile** sind erstattungsfähig, die der Vermieter beispielsweise dadurch erleidet, dass er seinem neuen Mieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung leisten bzw. eine Vertragsstrafe dafür zahlen muss, dass er ihm die Räume nicht zum Vertragsbeginn vergeben kann.

³³ OLG Frankfurt, MietRB 2011, 276.

³⁴ Bittner, MietRB 2011, 276.

³⁵ Pietz/Oprea, in: /Figura/Oprea/Stellmann, a.a.O., Kap. 16, Rn. 118.

d) Entbehrlichkeit einer Mahnung

In diesen Fällen ist es nicht Voraussetzung für den Anspruch auf Ersatz des Verzugsschadens, dass der Vermieter den Mieter **mahnt**. Denn das Ende des Mietverhältnisses ist kalendermäßig bestimmt (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BGB).³⁶

3. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen

Die Räumungs- und Rückgabepflicht des Mieters erstreckt sich auf die **Rückgabe der Mietsache** in einem „**vertragsgerechten**“ Zustand. Räumt der Mieter mithin, ohne notwendige Schönheitsreparaturen bzw. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt zu haben, verletzt der Mieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen. In diesen Fällen lässt bereits der bloße Auszug des Mieters aus den Mieträumen den Rückschluss auf eine endgültige Erfüllungsverweigerung zu.³⁷ Entscheidend ist in diesen Fällen allerdings, ob die Schönheitsreparaturklausel bzw. die Regelung zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (überhaupt) wirksam ist.

a) Neueste Rechtsprechung des BGH

Hierbei gilt die jüngste Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturklauseln.

aa) BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, NZM 2015, 374

„Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.“

bb) BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 242/13, NZM 2015, 424

„Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsabschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sicher Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.“

cc) BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 21/13, NZM 2015, 485

„Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekte dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksam-

³⁶ BGH, WuM 1965, 205.

³⁷ BGH, DWW 1998, 42.

keit der gesamten Vornahme-klausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist.“

b) Auswirkungen in der Praxis

Die (jüngste) Rechtsprechung des BGH zur (Un-)Wirksamkeit formularvertraglicher Schönheitsreparaturklauseln führt in der Praxis zu dem Problem, in welchem Zustand der Mietgegenstand dem Mieter – bei Mietbeginn – übergeben worden ist, insbesondere, ob renoviert oder unrenoviert.

4. Unterbliebene Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Verletzt der Mieter übernommene **Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten** und gibt die Mietsache ohne Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zurück, befindet sich die Mietsache also nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand, steht dem Vermieter ein Erfüllungs- und/oder Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten zu.³⁸

5. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung

Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen ist die Fälligkeit, eine Fristsetzung, eine Leistungsaufforderung und das Nichteingreifen von Sonderfällen. Im Einzelnen:

a) Fälligkeit

Die **Fälligkeit** der Pflicht zur Vornahme der erforderlichen Schönheitsreparaturen und/ oder der erforderlichen Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen richtet sich grundsätzlich nach dem Grad der Abnutzung der Mieträume.

b) Fristsetzung

Ist Fälligkeit eingetreten, muss der Vermieter dem Mieter eine **Frist zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten** (Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) setzen. Eine vor Fälligkeit erklärte Fristsetzung ist als solche wirkungslos.

c) Leistungsaufforderung und deren Entbehrlichkeit

Weiterhin ist eine bestimmte und eindeutige **Leistungsaufforderung** erforderlich. In dieser muss verständlich beschrieben sein, welche Mängel vorgebracht werden (genaue Zustandsbeschreibung).

³⁸ BGH, MDR 2010, 1042.

Eine solche Leistungsaufforderung ist entbehrlich, wenn der Mieter ernsthaft und endgültig die Leistung verweigert (§ 281 Abs. 2 Alt. 1 BGB).

d) Sonderfall: Beabsichtigter Umbau

Beabsichtigt der Vermieter Umbaumaßnahmen, mit denen der vom Mieter wieder hergestellte Zustand alsbald wieder beseitigt würde, entfällt der Erfüllungsanspruch des Vermieters auf Vornahme der erforderlichen Reparaturen grundsätzlich nicht. Vielmehr kann der Vermieter in derartig gelagerten Fällen statt Erfüllung einen Ausgleich in Geld verlangen (ergänzende Vertragsauslegung).

6. Praktisches Vorgehen

Um beurteilen zu können, ob der Mieter seinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten bzw. der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nachgekommen ist, muss der Vermieter die Mietsache (auch noch während der Mietzeit) in Augenschein nehmen und (durch Sachverständige) begutachten lassen. Für die Vertragsgestaltung empfiehlt es sich daher, im (Gewerbe-)Mietvertrag ausdrückliche Betretungsrechte des Vermieters vorzusehen. Weiterhin sollte der Vermieter immer die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB „im Hinterkopf“ haben.

VI. Verjährung

Denn die **kurze Verjährungsfrist** des **§ 548 Abs. 1 BGB** umfasst auch Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungspflichten und auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung.³⁹ Mit der kurzen Verjährungsfrist soll zwischen den Parteien eines Mietvertrages eine rasche Auseinandersetzung gewährleistet und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreicht werden.

Der Vermieter muss daher nach der Rückgabe der Mietsache möglichst zeitnah Maßnahmen gegen den Mieter veranlassen, um seine Ansprüche nicht verjähren zu lassen. Hierbei steht dem Vermieter die Möglichkeit der Erhebung einer Leistungsklage zu, da diese die Verjährungsfrist hemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB). Unbeachtlich für die Hemmungswirkung ist es, dass zum Zeitpunkt der Klageerhebung mittels Fristsetzung noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des § 281 Abs. 1 BGB erfüllt sind. Eine wirksame, wenn auch mit Fehlern behaftete Klage löst die Hemmung der Verjährung aus, gleich, ob die Klage unzulässig oder unbegründet ist. Denn auch eine solche Klage macht für den Mieter den Verfolgungswillen des Vermieters deutlich.⁴⁰

³⁹ BGH, NZM 2014, 242.

⁴⁰ BGH, MDR 2012, 847.

VII. Grundstücksveräußerung, § 566 BGB

Im Falle einer **Grundstücksveräußerung** gelten Besonderheiten. Infolge der Grundstücksveräußerung (§ 566 BGB) tritt der Erwerber als neuer Vermieter (mit Eigentumsumschreibung) in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein.

1. Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Dieser Eintritt gilt auch im Hinblick auf die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und/oder zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sind entsprechende Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs noch nicht fällig, so haben weder der Veräußerer noch der Erwerber einen Erfüllungsanspruch. Bei fälligen Maßnahmen geht der in die Eigentumszeit des Veräußerers entstandene Erfüllungsanspruch auf den Erwerber über.⁴¹ Diesem steht der Anspruch gegen den Mieter auf Erbringung von übernommenen Renovierungsarbeiten auch nach Beendigung des Mietverhältnisses zu.⁴² Dieser Anspruch besteht auch nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters fort; der Erfüllungsanspruch wandelt sich nur dann in einen auf Geldzahlung gerichteten Ersatzanspruch um, wenn der Vermieter vom Mieter Schadensersatz gemäß § 581 BGB verlangt.⁴³

2. Praxishinweis

Ungeachtet dessen empfehlen sich klare Regelungen in einem Grundstückskaufvertrag. Dies vor allem deshalb, da der Erwerber erst mit Grundbuchumschreibung neuer Vermieter wird und der Veräußerer/Erwerber regelmäßig auf den Zeitpunkt der Grundbuchumschreibung keinerlei Einfluss haben.

⁴¹ *BGH*, NJW 2014, 270.

⁴² *BGH*, NJW 2014, 1521.

⁴³ *BGH*, NJW 2014, 270.

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	1
II.	Umfassende mietvertragliche Regelung zur Rückgabe des Mietgegenstandes	1
III.	Rückgabepflichten	3
1.	Besitzverschaffung	3
2.	Zeitpunkt der Rückgabe	3
a)	Ende des Mietvertrages	4
b)	Exkurs: Beendigung und Räumung	4
3.	Vorzeitige Rückgabe	4
a)	Betriebspflichtregelungen	4
b)	Mietverträge ohne Betriebspflichtregelungen	5
IV.	Räumungsverpflichtungen	5
1.	Grundsatz: Rückgabe im Zustand der Anmietung	5
a)	Verschlechterungen des Mietobjekts bei vertragsgemäßigem Gebrauch (§ 538 BGB)	5
b)	Rückbauverpflichtung trotz Zustimmung des Vermieters zum Einbau	6
c)	Rückbauverpflichtungen für Einbauten des Vormieters	6
d)	Treuwidrigkeit bei bevorstehenden Umbaumaßnahmen	6
e)	Treuwidrigkeit bei erheblicher Wertverbesserung	6
f)	Treuwidrigkeit bei Schaffung eines vertragsgemäßen Zustandes	7
2.	Teilräumung und Konsequenzen	7
a)	Begriff der Teilräumung und Abgrenzung	7
b)	Praxishinweis	7
V.	„Schlechtleistung“, Schönheitsreparaturen und neueste Rechtsprechung	7
1.	Nutzungsentschädigung, § 546 a BGB	8
a)	Vorenthaltung	8
b)	Rücknahmewille	8
c)	Vertragsgestaltung: Höhe der Nutzungsentschädigung	8
2.	Schadensersatz wegen verspäteter Übergabe	9
a)	Verzugsschaden, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB	9
b)	Erstattung des entgangenen Gewinns als Verzugsschaden	9
c)	Erstattungsfähigkeit anderer Vermögensnachteile	9
d)	Entbehrlichkeit einer Mahnung	10
3.	Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	10
a)	Neueste Rechtsprechung des BGH	10
aa)	BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, NZM 2015, 374	10
bb)	BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 242/13, NZM 2015, 424	10
cc)	BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 21/13, NZM 2015, 485	10
b)	Auswirkungen in der Praxis	11
4.	Unterbliebene Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	11
5.	Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung	11
a)	Fälligkeit	11
b)	Fristsetzung	11
c)	Leistungsaufforderung und deren Entbehrlichkeit	11
d)	Sonderfall: Beabsichtigter Umbau	12
6.	Praktisches Vorgehen	12
VI.	Verjährung	12
VII.	Grundstücksveräußerung, § 566 BGB	13
1.	Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	13
2.	Praxishinweis	13