

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Geschäftsraummiete

- Umbau der Mietsache -

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Überblick

- Rückbaupflicht des Mieters
- Entschädigungsansprüche des Mieters

2. Vertragsgestaltung, Hinweise

- Mietbeginn
- Mietlaufzeit

3. Muster, Beispiele in der Literatur

4. Zusammenfassung

Überblick: Rückbaupflicht des Mieters

§ 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters

- (1) *Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.*
- (2) *Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.*

§ 538 BGB Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Rückbaupflicht

§ 546 Abs. 1 BGB bestimmt die Rückgabeverpflichtung. Teil dieser Rückgabeverpflichtung ist auch, dass der Mieter den Besitz an der Mietsache vollständig aufgibt. In welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, wird nicht durch § 546 BGB, sondern durch § 538 BGB und die vertraglichen Vereinbarungen bestimmt. Der Mieter muss auch Ein-, Um- und Ausbauten entfernen bzw. zurückbauen.

Der Rückbau ist die **Wiederherstellung** des **ursprünglichen Zustands** der Mietsache.

Die Rückbaupflicht ist nicht nur auf Einrichtungen beschränkt, sondern erfasst auch **bauliche Veränderungen**:

- Umbauten (KG, 17.06.2010 – 12 U 51/09, MDR 2010, 1446; OLG Köln, 15.06.1998 – 19 U 259/97, ZMR 1998, 699)
- errichtete Bauten (BGH, 26.04.1994 – XI ZR 97/93, NJW-RR 1994, 847; BGH, 27.04.1966 – VIII ZR 148/64, NJW 1966, 1409)

Die Pflicht des Mieters gilt unabhängig davon, ob die Einrichtungen wesentliche Bestandteile der Mietsache geworden und in das Eigentum des Vermieters übergegangen oder als Scheinbestandteil im Eigentum des Mieters verblieben sind (OLG Düsseldorf, 08.06.2006 – I 24 U 129/05, GuT 2007, 36).

Prophylaxe: Dokumentation

Bereits die gesetzliche Grundkonstellation birgt für Vermieter und Mieter Risiken. Gerade Geschäftsraummietverträge sind durch eine lange vertragliche Bindung gekennzeichnet, so dass während der Laufzeit Beteiligte häufig wechseln. Bei Mietende praktische Schwierigkeit Zustand bei Übergabe zu rekonstruieren.

Empfehlenswert:

- aussagekräftiges **Übergabeprotokoll** mit Fotodokumentation
- aussagekräftiges **Rückgabeprotokoll** mit Fotodokumentation

Hinweis:

Übergabeprotokoll und Rückgabeprotokoll dienen der Streitvermeidung. Fotodokumentation liefert noch Jahre später – unbewusst – optische Informationen über den Zustand der Mietsache, die über Text in Inventarverzeichnissen nicht annähernd erfasst werden können.

Rückbauverpflichtung trotz Zustimmung des Vermieters

Eine Zustimmung des Vermieters für den Einbau/Umbau lässt eine spätere Rückbauverpflichtung des Mieters nicht entfallen (BGH, 17.03.1999 – XII ZR 101/97, ZMR 1999, 467; BGH, 26.04.1994 – XI ZR 97/93, NJW-RR 1994, 847). Durch die bloße Zustimmung verzichtet der Vermieter nicht auf den Rückbau, sondern gestattet dem Mieter nur eine anderweitige Nutzung der Mietsache.

Hinweis:

Die Rückbauverpflichtung gilt auch, wenn der Mieter die Einbauten vom Vormieter ausdrücklich übernommen hat (OLG Hamburg, 13.06.1990 – 4 U 118/89, WuM 1990, 390).

Achtung:

Dies gilt nicht, wenn Vermieter die Einbauten des Vormieters dem Mieter im Rahmen des Mietvertrages überlassen hat. Im Zweifel ist gemäß § 311c BGB Zubehör mitverdientet.

Kosten des Rückbaus

Die Rückbaupflicht des Mieters gem. § 546 Abs. 1 BGB ist unabhängig von den aufzuwendenden Kosten (OLG Karlsruhe, 31.10.1985 – 15 U 129/84, NJW-RR 1986, 1394).

Der Mieter ist selbst dann zum Rückbau verpflichtet, wenn die Beseitigungskosten höher als seine Investitionskosten sind.

Die Verpflichtung umfasst auch die Instandsetzung von anderweitig durch die erforderlichen Arbeiten eintretenden Schäden und/oder Schönheitsreparaturen, sofern diese noch adäquat kausal mit den durch den Mieter ursprünglich veranlassten baulichen Änderungen zusammenhängen.

Hinweis:

Mietern ist zu empfehlen, vor Realisierung einer Umbaumaßnahme/baulichen Veränderung in die Kalkulation auch spätere Rückbaukosten mit einzubeziehen bzw. vertragliche Regelungen mit dem Vermieter zu treffen.

Entfall Rückbaupflicht aus Treu und Glauben

Im Einzelfall kann eine Rückbaupflicht des Mieters entfallen:

1. Maßnahme des Mieters schafft vertragsgemäßen Zustand

Die Maßnahmen des Mieters ermöglichen erst einen vertragsgemäßen Gebrauch, versetzen die Mietsache also in den geschuldeten Zustand, der Vertragsgrundlage ist (OLG Düsseldorf, 03.05.2011 – 24 U 197/10, IMR 2012, 289; betreffend Einbau einer Empore im Sportartikelgeschäft).

2. Treuwidrigkeit bei bevorstehenden Umbaumaßnahmen

Sofern der Vermieter Umbaumaßnahmen beabsichtigt, mit denen der vom Mieter wiederhergestellte Zustand alsbald wieder beseitigt wurde, ist das Verlangen auf Rückbau ausnahmsweise treuwidrig. Dem Vermieter steht in einem solchen Fall auch kein Ersatzanspruch in Geld zu (BGH, 23.10.1985 – VIII ZR 231/84, NJW 1986, 309).

3. Treuwidrigkeit bei erheblicher Wertverbesserung

Hat die Maßnahme des Mieters die Mietsache für spätere Folgenutzung erheblich verbessert, kann das Rückbauverlangen im Einzelfall treuwidrig sein. Dies soll besonders dann gelten, wenn der Rückbau mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden wäre (OLG Düsseldorf, 08.02.1990 – 10 U 187/89, ZMR 1990, 218; betreffend Betonanschüttung zur Verbesserung des Warenumschlags)

Hinweis:

Mietern ist zu empfehlen, sich nicht auf die kaum prognostizierbare Rechtsprechung zu Ausnahmetatbeständen zu verlassen. Empfehlenswert sind vertragliche Regelungen.

Sonderproblem: „Kettenmietvertrag“

Fraglich kann sein, an welchen Zustand anzuknüpfen ist, wenn ein ursprünglicher Mietvertrag von den Parteien erneuert bzw. verlängert wurde.

Es kann daher einen Unterschied darstellen, ob bei der Vertragsgestaltung des „Folgevertrages“ von einer **Erneuerung** oder einer bloßen **Verlängerung** gesprochen wird.

Erneuerung:

Bei der Erneuerung sollen alle im Rahmen der vorangegangenen Mietverträge durchgeführten Maßnahmen zu dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache gehören, sofern im Mietvertrag keine abweichende Regelung getroffen wurde. Es kommt damit auf den Zustand bei Abschluss des letzten Mietvertrages an (Pietz/Oprée in LFOS Kap. 16, Rn. 26, 4. Auflage 2017).

Verlängerung

Sofern der ursprüngliche Mietvertrag lediglich verlängert wurde, ist der Abschluss des ursprünglichen Vertrages maßgeblich, sofern keine abweichenden vertraglichen Regelungen getroffen wurden (Pietz/Oprée in LFOS, Kap. 16, Rn. 4. Auflage 2017; OLG Düsseldorf, 14.10.2008 – I 24 U 7/08; GE 2009, 842;)

Sonderproblem: „Kettenmietvertrag“

Hinweis:

Vermietern ist grundsätzlich zu empfehlen, Risiken aus Kettenmietverträgen vorzubeugen, in dem möglichst das Ursprungsmietverhältnis lediglich verlängert statt erneuert wird. Alternativ ist die Problematik einer Regelung im Wege der Vertragsgestaltung zuzuführen.

Zusammenfassung

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, den Zustand der Mietsache bei Übergabe wiederherzustellen. Diese Verpflichtung entfällt auch dann nicht, wenn:

- der Vermieter dem Umbau/baulichen Veränderung zugestimmt hat,
- es sich um Einbauten des Vormieters handelt.

Ausnahme:

Rückbauverlangen des Vermieters kann treuwidrig sein, wenn:

- erst durch die Maßnahmen des Mieters der vertragsgemäße Zustand entsteht,
- wenn der durch Rückbau erreichte Zustand durch bestimmte Maßnahmen des Vermieters wieder zunichte gemacht würde, oder
- die Einbauten des Mieters für jedwede Nachfolgenutzung objektiv nützlich und mietwertsteigernd sind und nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand wieder zu beseitigen wären

In diesem Fall kann der Vermieter auch keinen Anspruch auf Entschädigung durchsetzen.

Überblick: Entschädigungsansprüche des Mieters

Grundsatz

Ein Mieter, der nach Beendigung des Mietvertrages zur Beseitigung der von ihm vorgenommenen Umbauten/baulichen Veränderungen verpflichtet ist, kann, wenn er dieser Pflicht nicht nachkommt, vom Vermieter grundsätzlich keine Entschädigung für den Wert der Maßnahmen verlangen (BGH, 26.04.1994 – XI ZR 97/93, NJW-RR 1994, 847).

Der Mieter hat auch keinen Anspruch auf Ersatz werterhöhender Aufwendungen nach § 539 Abs. 1 i.V.m. § 683 BGB, wenn die Aufwendungen nicht notwendig waren und er nicht im Interesse des Vermieters gehandelt hat.

Ein Bereicherungsanspruch nach „normalem“ Ablauf der Mietvertragszeit scheidet, weil der Mieter seine Investitionen amortisieren konnte (vgl. Eckert, NZM 2009, 768).

Ansprüche des Mieters

Problematisch ist die Situation für den Vermieter bei **vorzeitiger Vertragsbeendigung** des Mietvertrages etwa durch Kündigung. Falls keine vertraglichen Regelungen im Mietvertrag für diese Situation getroffen wurden, kommt für den Mieter ein Bereicherungsanspruch gem. § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht.

Sofern der Mietvertrag vorzeitig endet, kommt der Vermieter früher als vorgesehen in den Genuss der Vorteile. Die Rechtsprechung gesteht daher dem Mieter bei vorzeitiger Vertragsbeendigung einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu (BGH, 05.10.2005 – XII ZR 43/02, InfoM 2006, 84, 85; betreffend Umbau Gewölbekeller eines Weinlokals; BGH, 16.09.1998 – XII ZR 136/96, ZMR 1999, 93; BGH, 10.10.1984 – VIII 152/83, NJW 1985, 313).

Der Anspruch ist **unabhängig** von der **Art der Beendigung** des Mietverhältnisses und soll sogar bei einer berechtigten fristlosen Kündigung des Vermieters gelten (BGH, 29.04.2009 – XII ZR 66/07, IMR 2009, 234, 383; BGH, 26.07.2006 – XII ZR 46/05, InfoM 2007, 18).

Ansprüche des Mieters

Es ist insofern gleichgültig, wer kündigt oder was Grund der Kündigung war und ob diese berechtigt ist. Entscheidend ist allein, dass der Vermieter die Investition nutzen kann und dadurch bereichert wird.

Hinweis:

Vermieter, die wegen eines Schriftformmangels nach § 550 BGB den Mietvertrag kündigen, können daher mit Bereicherungsansprüchen des Mieters konfrontiert werden, dessen Investition nicht mehr amortisiert werden kann.

Mieter können umgekehrt wegen Schriftformmangel kündigen, wenn für sie der Standort nicht maßgeblich ist, um so noch einen Ausgleich für die eigene finanzielle Investition „herauszuholen“.

Hinweis:

Im Falle eines Vermieterwechsels, etwa durch Grundstücksveräußerung, aber auch durch Zwangsversteigerung, ist bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache nicht derjenige Bereicherungsschuldner nach § 812 BGB, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investition Vermieter war, sondern der neue Vermieter, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält (BGH, 16.09.2009 – XII ZR 71/07, IMR 2010, 137; BGH, 05.10.2005 – XII ZR 43/02, NJW-RR 2006, 294).

Entschädigungsansprüche des Mieters

Ansprüche des Mieters

Der Umfang bzw. die Höhe der Bereicherung richtet sich nicht nach der Höhe der Investition des Mieters oder dem Zeitwert der Investition oder der Verkehrswertsteigerung der Mietsache bei Rückgabe, sondern allein nach der Erhöhung des Ertragswertes, soweit der Vermieter diesen früher als vertraglich vorgesehen durch anderweitige Vermietung zu einer höheren Miete realisieren kann (BGH, 16.09.2009 – XII ZR 71/07, IMR 2010, 137; BGH, 05.10.2005 – XII ZR 43/02, NJW-RR 2006, 294).

Die Höhe des Bereicherungsanspruchs hängt nicht von einer konkreten Weitervermietung ab. Maßgeblich ist nicht die tatsächliche Vermietung, sondern die konkrete Möglichkeit einer Vermietung zu einer höheren als der bisherigen Miete.

Entschädigungsansprüche des Mieters

Ansprüche des Mieters

Die Darlegungs- und Beweislast für sämtliche Voraussetzungen, also auch für die Werterhöhung, trägt der Mieter (BGH, 13.06.2002 – IX ZR 26/01, NJW-RR 2002, 1304).

Hinweis:

Dem Vermieter ist zu empfehlen, dass Abfindungsansprüche für Umbauten und bauliche Maßnahmen des Mieters auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung ausgeschlossen werden. Empfehlenswert sind Individualvereinbarungen. Kritisch zu betrachten sind formularmäßige Vereinbarungen, die Ersatzansprüche aus jedwedem Grund, also auch bei Auflösungsgrund auf Vermieterseite, vorsehen (SF § 539 BGB Rn. 21, 13. Aufl. 2017).

Mietern ist zu empfehlen, darauf zu bestehen, dass der Mietvertrag Regelungen dafür enthält, dass Investitionsleistungen bei vorzeitigem Vertragsende ausgeglichen werden. Dabei sollten auch Regelungen zur Höhe getroffen werden, um Streitigkeiten über die Höhe des Ertragswerts zu vermeiden.

Grundstückserwerber sollten bei der Due-Diligence-Prüfung etwaige Investitionen des Mieters beim Verkäufer/Vermieter hinterfragen und gegebenenfalls das Risiko von späteren Ausgleichszahlungen einkalkulieren.

Vertragsgestaltung

- Hinweise -

Allgemein

Die Ausführungen und der Überblick belegen, dass sowohl Vermieter als auch Mieter in Zusammenhang mit baulichen Investitionen des Mieters kaum prognostizierbare Risiken eingehen.

Es ist daher sowohl Vermietern als auch Mietern zu empfehlen, derartige Maßnahmen einer vertraglichen Regelung zuzuführen, da die gesetzlichen Regelungen unzureichend bzw. nicht passend sind.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen Investitionen bei Mietbeginn und Investitionen im laufenden Mietverhältnis.

Mietbeginn

Geschäftsraummiete

Die klassische Situation, dass der Vermieter eine Bestandsimmobilie dem Mieter zur Nutzung überlässt, ohne das Aus- oder Umbaumaßnahmen des Mieters im Raum stehen, nimmt ab.

Probleme:

- dynamische Entwicklung im Einzelhandel und Bürobereich strahlen auch in die Vertragsgestaltung aus (Online-Handel)
- „Shop-Konzepte“ diverser Mieter erfordern Klärung des Ausbaubedarfs

Folge:

- kürzere Festlaufzeiten i.V.m. Verlängerungsoptionen
- Wunsch nach Sonderkündigungsrechten seitens des Mieters
- Risikoerhöhung für Vermieter (Amortisation)

Reaktion Vermieter:

- Ausbaupflicht zumindest teilweise auf Mieter verlagern („veredelter Rohbau“)

Grundsatz

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt die Verantwortlichkeit für den Ausbauzustand als Hauptleistungspflicht beim Vermieter:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Hinweis:

Vermietern sind abweichende Regelungen zu empfehlen, ansonsten bestimmt der vereinbarte Mietzweck das Ausbauprogramm des Vermieters.

Individualvertragliche Vereinbarungen

Grenze: § 138 BGB (Sittenwidrigkeit)

Empfehlenswert und möglich, da häufig „maßgeschneiderte“ Konzepte zu erarbeiten sind. Das „Aushandeln“ ist zu dokumentieren.

Formularvertragliche Vereinbarungen

Grenze: § 307 BGB

Mieter AGB:

Beschränkung Hauptleistungspflicht des Vermieters unproblematisch, da Änderungen zu Gunsten des Vermieters erfolgt.

Vermieter AGB:

Beschränkung Hauptleistungspflicht des Vermieters problematisch, da Änderung zu Lasten des Mieters.

Klauseln, die die Hauptleistungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verändern, ausgestalten oder modifizieren, unterliegen der Inhaltskontrolle, da nicht bloße Leistungsbeschreibung (vgl. Leo, PiG, Bd. 105, 2017, S. 139, 142).

Formularmäßige Vereinbarung eines „veredelten Rohbaus“ daher wohl unwirksam.

Checkliste

Bei der Vertragsgestaltung des Mietvertrages sollten folgende Regelungspunkte zwischen den Parteien geklärt werden (Aufzählung nur beispielhaft):

1. Exakte Beschreibung und Bezeichnung der Ausbaupflicht, ggf. Baubeschreibung, inkl. Leistungsverzeichnis, Pläne mit farblicher Gestaltung, die als Anlage dem Mietvertrag beizufügen ist.
2. Klärung der „Schnittstellenproblematik“ zwischen Ausbauleistung Vermieter und Ausbauleistung Mieter, interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Fachplanern und Baufirmen. Auswirkungen bei Verzögerungen auf Mietbeginn regeln!
3. Regelungspunkte: (Beispiele)
 - Welche Firmen (Qualifikation) führen Leistungen aus?
 - Wie erfolgt Koordinierung der Beteiligten auf beiden Seiten?
 - Klärung von Abweichungen zwischen „Miet-Soll“ und „Miet-Ist“ während Bauablauf, Regelung in Nachträgen (Gefahr Schriftformmangel)
 - Auswirkungen auf Haussysteme (Wasser, Strom, Klima, etc.)
 - Wer trägt das Risiko für Schäden bzw. Störung Mitmieter/Nachbarn?
 - Wer holt evtl. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen ein? Wie wird mit unerwarteten Auflagen umgegangen?
4. Klärung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in Bezug auf Ausbaumaßnahmen des Mieters, evtl. wenn zumindest teilweise Übernahme durch Vermieter, ggf. Nebenkostenumlage .
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Schicksal der baulichen Veränderungen zu regeln, insbesondere Regelung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung.
6. Ablösesumme? Höhe? Rückbauverpflichtung, Kosten für den Rückbau?
7. Sicherheit für Rückbaukosten zugunsten Vermieter?
8. Führt bauliche Veränderung zu Änderung am Versicherungsschutz?

Mietlaufzeit

Allgemein

Es ist notwendig, im Nachtrag zum Mietvertrag entsprechende vertragliche Vereinbarungen aufzunehmen. Hierbei steht es den Vertragsparteien grundsätzlich frei, jegliche Art von Aus- oder Umbauten zu regeln. Es bietet sich eine Individualvereinbarung an, da Formularvereinbarungen (Vermieter-AGB) risikobehaftet sind.

Checkliste

Bei der Vertragsgestaltung eines Nachtrags sollten folgende Regelungspunkte zwischen den Parteien geklärt werden: (Aufzählung nur beispielhaft)

1. Exakte Beschreibung und Bezeichnung der baulichen Veränderungen, ggf. Einzeichnung in Plänen mit farblicher Gestaltung und als Anlage dem Mietvertrag/Nachtrag beifügen.
2. Regelungspunkte:
 - Wer führt diese Arbeiten durch, Vermieter oder Mieter?
 - Sollen, falls der Mieter die Arbeiten durchführt, Gewährleistungsansprüche gegen Handwerker an den Vermieter abgetreten werden?
 - Wer trägt die Kosten der baulichen Veränderungen?
 - Auswirkungen auf Haussysteme (Wasser, Strom, Klima, etc.)
 - Wer trägt das Risiko für Schäden bzw. Störung Mitmieter/Nachbarn?
 - Wer holt evtl. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen ein? Wie wird mit unerwarteten Auflagen umgegangen?
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Schicksal der baulichen Veränderungen zu regeln, insbesondere Regelung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung.
4. Ablösesumme? Höhe? Rückbauverpflichtung, Kosten für den Rückbau?
5. Sicherheit für Rückbaukosten zugunsten Vermieter?
6. Führt bauliche Veränderung zu Änderung am Versicherungsschutz?
7. Muss die Versicherung benachrichtigt werden? Wer trägt mögliche Prämien erhöhungen?

Muster

Beispiel in der Literatur

Muster

Die Vertragsgestaltung im Wege der Individualvereinbarung ist vorzugswürdig, zumal derartige Situationen auch ein „Aushandeln“ im Sinne der Rechtsprechung ermöglichen.

Die Vielzahl der Gestaltungsmöglichkeiten und die Komplexität erlauben kein „Muster“.

Die Vertragsgestaltung im Wege der formularmäßigen Vereinbarung ist risikobehaftet.

Muster finden sich beispielsweise bei:

Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 6. Auflage 2017
Schultz, Gewerberaummiete, 4. Auflage 2015

Beispiel: Formulierungsvorschlag zu baulichen Veränderungen (allgemein)

Bauliche Veränderungen, Um- und Ausbauten sind dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Liegt diese nicht vor, kann der Vermieter Rückbau bzw. Beseitigung auf Kosten des Mieters verlangen. Sofern nicht ausdrücklich anders ausgesprochen, wird die Zustimmung nur für die Dauer des Mietverhältnisses erteilt, d. h. der Vermieter kann auch bei erteilter Zustimmung bei Ende des Mietverhältnisses Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten des Mieters verlangen. Dies gilt nicht, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die dem Vermieter obliegen, um den vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen.

Wenn die baulichen Veränderungen auch Haussysteme (Wasser, Strom, Klima etc.) betreffen, tritt der Mieter Gewährleistungsansprüche gegen die beteiligten Handwerker an den Vermieter ab.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen holt der Mieter ein. Er trägt auch dadurch anfallende Kosten, ferner Prämien erhöhungen durch etwaige Änderungen der Versicherungen.

Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Kap. 16 III Rn. 135,
6. Auflage 2017

Beispiel: Formulierungsvorschlag zu baulichen Veränderungen (bei Übergabe des Objekts, konkret geregelt)

Der Mieter erhält das Mietobjekt in folgendem Ausbauzustand:

...

Dem Mieter obliegt der Ausbau des Objekts zum vertraglichen Nutzungszweck. Dies umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

... (Beispiel: Innenausbau)

...

Dem Mieter sind bauliche Maßnahmen, die die Statik des Gebäudes, Gemeinschaftsanlagen, Haussysteme (Wasser, Strom, Klima etc.) und die Gestaltung der Außenflächen (Zugänge, Außenfront etc.) betreffen, nur nach vorheriger Absprache und mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Wenn die Maßnahmen auch diese Bereiche betreffen, tritt der Mieter Gewährleistungsansprüche gegen die beteiligten Handwerker an den Vermieter ab.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen holt der Mieter ein. Er trägt auch dadurch anfallende Kosten, ferner Prämien erhöhungen durch etwaige Änderungen der Versicherungen.

Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Kap. 16 III Rn. 136,
6. Auflage 2017

Beispiel Formulierungsvorschlag zu einer Klausel, mit der der Wertersatzanspruch des Mieters ausgeschlossen wird

Im Fall der Auflösung des Mietverhältnisses, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, besteht keinerlei Wertersatzanspruch gegenüber der Vermieterin für bauliche Veränderungen, Instandsetzungen, Einbauten, Türen und Schönheitsreparaturen.

Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Kap. 16 III Rn. 137,
6. Auflage 2017

Hinweis:

Kritisch zu betrachten sind formularmäßige Vereinbarungen, die Ersatzansprüche aus jedwedem Grund, also auch bei Auflösungsgrund auf Vermieterseite, vorsehen (SF § 539 BGB Rn. 21, 13. Aufl. 2017).

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**