

## Rückbaupflicht: Welche baulichen Veränderungen muss der Mieter beseitigen?

**Der Mieter ist nicht verpflichtet, bauliche Veränderungen zurückzubauen, die nach dem gemeinsamen Willen der Parteien erst den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache herstellen sollten.**

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 3.5.2011 – I-24 U 197/10 – ZMR 2012, 438

zur unbewussten Aufhebung einfacher Schriftformklauseln, Info M 2012, 270 – in dieser Ausgabe

**Der Fall:** Der Mieter mietet im Januar 1990 Gewerberäume zum Betrieb eines Sportartikelgeschäfts an. Da sich der bauliche Zustand nicht zu diesem Zweck eignet, vereinbaren die Parteien, bis zum Vertragsbeginn im Juni 1990 umfangreiche „Vorarbeiten“ durchzuführen. Die Vermieterin übernimmt die Umbauarbeiten im vorderen Teil der Räumlichkeiten, die der Vertrag detailliert beschreibt. Der Mieter verpflichtet sich, im hinteren Teil alle Baumaßnahmen durchzuführen, „die unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Statik möglich und nötig sind, um diese Räume in einen einzigen, möglichst großen Raum umzuwandeln“.

Der Mieter baut im Zuge dieser Arbeiten u.a. eine fest verankerte Empore in den hinteren Räumlichkeiten ein. Die Vermieterin als Bauherrin erhält dazu einen Prüfbericht des Bauordnungsamts sowie eine Nachtragsbaugenehmigung. Nach Vertragsende verlangt sie den Rückbau der Empore, die eine „vertikale Trennung“ schaffe und somit nicht der vereinbarten Gestaltung als einheitlicher Verkaufsraum entspreche.

### § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) [...]. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen [...]

### § 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

**Hintergrund Rückgabe- und Rückbaupflicht:** Der Mieter hat die Mietsache grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Vertragsabschluss befunden hat. Von ihm eingebrachte Einrichtungen und bauliche Veränderungen hat er auch dann wieder zu beseitigen, wenn der Vermieter zugestimmt hatte. Denn die bloße Zustimmung bedeutet noch keinen Verzicht auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zum Vertragsende, vgl. etwa KG, 17.6.2012 – 12 U 51/09 – Info M 2010, 491 (Seldeneck) m.w.N.

**Hintergrund vertragsgemäßer Zustand:** Der Vermieter ist allerdings nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, dem Mieter die Räumlichkeiten in einem vertragsgemäßen Zustand zu

überlassen. Vertragsgemäß ist die Mietsache, wenn sie den Vereinbarungen der Parteien und insbesondere dem vereinbarten Mietzweck entspricht. Ist das bei Vertragsschluss noch nicht der Fall und sind erst bauliche Veränderungen vorzunehmen, um das Mietobjekt zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzbar zu machen, so ist der Mieter nicht zum Rückbau verpflichtet, vgl. KG, 28.4.2008 – 8 U 154/07 – NZM 2009, 661 – betr. Nachspeicherofen; OLG Düsseldorf, 8.2.1990 – 10 U 127/89 – ZMR 1990, 218 – betr. Betonaufschüttung für Drogeriewarenhandel; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 4. Auflage 2011, Rdn. 26, 32.

**Die Entscheidung:** Das OLG Düsseldorf verneint eine Rückbaupflicht. Zwar sei der Mieter nach Vertragsende auch dann zum Rückbau baulicher Veränderungen verpflichtet, wenn der Vermieter zugestimmt hat und die Baulichkeit in sein Eigentum übergegangen ist. Das gelte jedoch nur für Veränderungen, die allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommen werden und nicht für solche, die nach dem gemeinsamen Parteiwillen erst zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands dienen sollen. Die hier durchgeführten „Vorarbeiten“ seien aber nach dem Willen beider Parteien erfolgt, um den vereinbarten Mietzweck als Sportartikelgeschäft erst zu ermöglichen.

Das gelte auch für den Einbau der Empore. Auch diese Maßnahme sei dem Vermieter (schon wegen des Baugenehmigungsverfahrens) bekannt gewesen und im Zuge der den vertragsgemäßen Zustand herstellenden Gesamtarbeiten erfolgt. Unschädlich sei, dass bei den „Vorarbeiten“ keine Empore erwähnt ist. Da eine detaillierte Beschreibung der vom Mieter durchzuführenden Maßnahmen insgesamt fehle, sei ihm ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt worden. Dieser sei durch die „vertikale Trennung“ nicht überschritten. Denn angesichts der offenen Gestaltung der Empore ohne Zwischenwände bleibe der Charakter eines großen, offenen Verkaufsraums erhalten. Es handele sich auch nicht um eine bloße vorübergehende „Einrichtung“, da die Empore fest verankert und nicht zerstörungsfrei durch bloßes Wegschaffen zu beseitigen sei (Hinweis auf Schmidt-Futtermeyer (Strey), 10. Auflage 2011, § 546 Rdn. 45).

**Kommentar:** Die Entscheidung überzeugt. Es ist grundsätzlich Sache des Vermieters, zum vereinbarten Mietzweck geeignete und den getroffenen Vereinbarungen entsprechende Räume zur Verfügung zu stellen. Trägt der Mieter dazu durch eigene Umbauarbeiten bei, so darf er davon ausgehen, dass dies (auch) im Interesse des Vermieters liegt. Das rechtfertigt es, den Zustand bei Vertragsschluss nicht als im Rahmen der Rückbaupflicht wiederherzustellenden „Ausgangszustand“ anzusehen, sondern den erstmals hergestellten, vertragsgemäßen Zustand.

**Praxishinweis Vermieter:** Will der Vermieter sichergehen, dass er zur Weitervermietung keine Rückbaukosten für „exotische“ Umbaumaßnahmen aufwenden muss, sollte er sich mit dem Mieter detailliert auf möglichst massenkompatible Maßnahmen einigen oder ggf. eine ausdrückliche Rückbaupflicht vorsehen.

RAin Sofia Diamantopoulos  
Aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de