

<b>Gericht:</b>	OLG Düsseldorf
<b>Aktenzeichen:</b>	24 U 104/18
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2020, 10-11
<b>Normen:</b>	§ 546 BGB, § 538 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2020, 10-11

---

### **Titelzeile**

**Rückgabe: Beseitigung von Schäden, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind?**

### **Vorinstanz**

zu 24 U 104/18, LG Wuppertal - 1 O 344/12

### **Leitsatz**

Der Mieter hat bei Rückgabe der Mietsache Veränderungen oder Verschlechterungen nicht zu beseitigen, die auf einem vertragsgemäßen Gebrauch beruhen und trotz Beachtung der einschlägigen Umweltstandards eingetreten sind. Dies gilt auch dann, wenn die Veränderungen oder Verschlechterungen erheblich sind.

**Das Problem** Vermietet sind Gewerberäume, die aus mehreren Werk- und Lagerhallen sowie Büros und Sozialräumen bestehen. Die Mieterin betreibt dort einen Zerspanungsbetrieb und ist Systemlieferant von Präzisionsbauteilen für den Fahrzeug-, Betriebe- und allgemeinen Maschinenbau. Dabei entstehen auch ölhaltige Abfälle. Der Vermieter hat in den Mieträumen u.a. Blankwaffen angefertigt, wobei ebenfalls ölhaltige Abfälle angefallen sind. Bei Vertragsbeginn befinden sich die Mieträume in einem nicht renovierten Zustand. Auch die ölhaltigen Abfälle des Vermieters sind noch vorhanden.

Bei Mietende verlangt die Vermieterin u.a. die Beseitigung von ölhaltigen Verschmutzungen, welche die Mieterin nicht leistet. Die Vermieterin klagt auf Schadensersatz.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das OLG gibt der Mieterin Recht. Die Mieträume seien ordnungsgemäß zurückgegeben worden (§§ 546, 538 BGB).

Fehle – wie hier – eine (wirksame) vertragliche Vereinbarung, dann müssten die Mieträume unter Berücksichtigung einer Abnutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs in einem Zustand zurückgeben werden, wie sie sich bei der Überlassung an den Mieter befanden. Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden seien, habe der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Er sei nicht verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine durch den vertragsgemäßen Gebrauch notwendigerweise eingetretene Beschädigung der Mietsache zu beseitigen

(Verweis auf BGH v. 10.7.2002 – XII ZR 107/99 Rz. 2 1 f., MDR 2003, 22). Dies gelte auch für Bodenverunreinigungen, die der übliche Betrieb des Mieters, der die an Ort und Stelle geltenden Umweltstandards einhalte, mit sich bringe. So müsse der Pächter einer Tankstelle nicht für Bodenverunreinigungen haften, die auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Tankstelle zurückzuführen seien, wenn ihm nicht in dem Vertrag eine entsprechende Erhaltungslast aufgebürdet worden sei.

Zwar stehe fest, dass die Mieterin nicht nur Verunreinigungen der Vormieterin vorgefunden, sondern auch selbst solche verursacht habe. Aber selbst wenn sie dabei über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgegangen sein sollte, müsse dies außer Betracht bleiben. Denn auch dann wäre eine Haftung der Mieterin nur begründet, wenn die Verunreinigung alleine auf ihre Nutzung zurückzuführen sei. Das sei hier wegen der durch den Vormieter verursachten Verunreinigungen nicht der Fall. Auch eine anteilige Haftung der Mieterin sei abzulehnen. In der mündlichen Verhandlung sei darauf hingewiesen worden, dass kein Anteil der neueren Verunreinigungen im Verhältnis zur gesamten Verunreinigung festzustellen sei und deshalb keine hinreichende Grundlage für eine Schätzung der Beseitigungskosten gem. § 287 Abs. 1 ZPO bestehe. Hierzu habe die Vermieterin indes keine Angaben mehr gemacht.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Ausführungen des Gerichts überzeugen. Wenn der ordnungsgemäße Gebrauch erhebliche Verschlechterungen der Mietsache verursacht, muss deren Beseitigung durch den Mieter gesondert geregelt werden. Dass solche Regelungen von Gerichten bisweilen schnell als unwirksam befunden werden, belegen weitere Ausführungen der Entscheidung.

**Beraterhinweis** Vermieter: Kommt eine gerichtliche Schadensschätzung nach § 287 Abs. 1 ZPO in Betracht, muss der Geschädigte geeignete Schätzgrundlagen darlegen und beweisen. Wenn es um hohe Beträge geht, kann die Einholung eines privaten Sachverständigengutachtens hilfreich sein.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

**Mehr zum Thema:** Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2020, 8 ff. (vorstehend).