

## Eine neue Heizung kann per AGB die Pflicht des Pächters sein

**Mietrecht.** Die Erneuerung der Heizungsanlage eines Single-Tenant-Objekts kann auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen auf den Pächter bzw. Mieter übertragen werden.

*LG Augsburg, Urteil vom 13. Oktober 2021,  
Az. 95 O 2323/20*

*Rechtsanwältin  
Sabrina Greubel  
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

### DER FALL

Der Kläger hat vom Beklagten eine Tankstelle gepachtet und den Pachtgegenstand in gebrauchtem Zustand übernommen. Die Parteien streiten darüber, ob der Pächter die Heizungsanlage, die seinen Angaben nach bereits von Beginn an mangelhaft war, auf eigene Kosten vollständig erneuern muss. Nach dem Pachtvertrag ist die Pflicht zur Instandhaltung und

Instandsetzung inklusive Ersatzbeschaffung umfassend auf den Pächter übertragen worden. Dessen Ansicht nach stellt die Übertragung der Instandsetzungspflicht für die Heizungsanlage in allgemeinen Geschäftsbedingungen eine unangemessene Benachteiligung dar und ist damit unzulässig. Das Gericht folgte der Argumentation des Pächters nicht.

### DIE FOLGEN

Nach Auffassung des Landgericht Augsburg kann die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht inklusive Kostentragungspflicht in Bezug auf Heizungsanlagen im gewerblichen Bereich sogar in allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam auf den Pächter übertragen werden – sofern dieser das Gesamtgebäude pachtet.

Es darf also keine gemeinschaftlich genutzten Flächen oder Anlagen geben, und die Erhaltungslast von „Dach und Fach“ muss beim Verpächter verbleiben. „Dach und Fach“ umfasst alle Arbeiten am Mauerwerk des Gebäudes, jedoch nicht die Heizungsanlage.

### WAS IST ZU TUN?

Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Pacht- bzw. Mietsache obliegt nach dem Gesetz dem Verpächter bzw. Vermieter auf dessen Kosten. Die Parteien können jedoch vertraglich anderslautende Vereinbarungen treffen. Im gewerblichen Pacht-/Mietrecht ist es möglich und üblich, die Pflichten zur Vornahme und Kostentragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in teils weitem Umfang auf den Pächter oder Mieter zu übertragen. In allgemeinen Geschäftsbedingungen des Verpächters/Vermieters, d.h. in Formularmietverträgen, gibt es jedoch zahlreiche Fallstricke. Insbesondere muss die Übertragung von Vornahme- und Kosten-

tragungspflichten in Bezug auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen klar und verständlich geregelt sein. Ferner darf sich hieraus keine unangemessene Benachteiligung des Pächters bzw. Mieters ergeben. Eine solche ist beispielsweise anzunehmen, wenn er nach der jeweiligen vertraglichen Abrede Schäden zu beseitigen hat, die Dach und Fach betreffen oder die nicht in seine Risikosphäre fallen, weil sie durch Dritte verursacht wurden. Hinsichtlich der Frage, ob eine unangemessene Benachteiligung vorliegt, sind auch die einschlägigen aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung im Blick zu behalten. (redigiert von Anja Hall)