

<h1>Frank Hartmann</h1> <p><b>Rechtsanwalt</b></p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:kanzlei@rae-hartmann.de">kanzlei@rae-hartmann.de</a></p> <p><a href="http://www.fulda-fachanwalt.de">www.fulda-fachanwalt.de</a></p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p><b>Rechtsanwältin</b></p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:heieis@rae-hartmann.de">heieis@rae-hartmann.de</a></p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

## Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf Mieter

In Mietverträgen über Gewerberäume finden sich häufig Regelungen zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Diese werden dort dem Mieter übertragen.

Da es sich bei solchen Verträgen in aller Regel um vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, unterliegen die Inhalte einer strengen Wirksamkeitskontrolle.

Das OLG Frankfurt/M. hat in einer Entscheidung vom 06. November 2020 geurteilt, dass Vereinbarungen auch in Gewerbemietverträgen dahingehend überprüft werden müssen, ob sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

So dürfen dem Mieter nur der Instandhaltungsaufwand auferlegt werden, der ausschließlich durch dessen Mietgebrauch veranlasst ist, soweit nicht sichergestellt ist, dass der Mieter nicht auch jenen Aufwand zu tragen hat, der z. B. von seinem Vormieter verursacht wurde.

Bei nicht neuwertigen Einrichtungen der Mietsache bei Mietbeginn, müsse dies abgegrenzt werden.

Ähnlich hatte sich der VIII. Senat des BGH bereits zu Schönheitsreparaturklauseln positioniert, wenn die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn in einem nicht renovierten Zustand übergeben wurden.