



Schön artig alles in Kisten packen – denn wenn ein Gewerbemieter auszieht, dürfen weder Müll noch Möbel zurück gelassen werden. BILD:THINKSTOCK.DE

# Gepflegter Abgang

Zieht ein Gewerbemieter aus seinen Räumen aus, ist nicht immer klar, welche Regeln einzuhalten sind – Konflikte sind häufig. VON SUSANNE TRÖSSER

Beim Auszug des Gewerbemieters kommt es häufig zu Konflikten zwischen Vermieter und Mieter. Oft hat der Mieter Einbauten wie Teeküchen oder Kühlhäuser errichtet, die er nicht wieder abreißen will. Manche lassen auch Müll oder Einrichtungsgegenstände zurück. Besonders schwierig ist es, wenn darüber im Vorfeld keine Vereinbarungen getroffen wurden.

Der Mieter ist verpflichtet, am letzten Tag seiner Mietzeit die Flächen zu räumen; dies erstreckt sich auch auf möglicherweise untervermietete Flächen (§ 546 Abs. 2 BGB). Zu diesem Zeitpunkt müssen ferner Schönheitsreparaturen ausgeführt sein. Es dürfen kein Müll und keine Gegenstände zurückgelassen werden. Ist dies dennoch der Fall, darf der Vermieter Schadenersatz verlangen, weil er nicht zum geplanten Termin weitervermieten kann. Er darf aber die Utensilien nicht eigenmächtig entsorgen, sondern muss sie einlagern (BGH, Az: VIII ZR 268/64) und dem Mieter eine Frist zur Abholung setzen. Erst wenn er diese verstreichen lässt, kann der Vermieter die Sachen entsorgen.

Vermieter und Mieter sollten beim Auszug ein Übergabeprotokoll anfertigen, in dem der Zustand der Flächen dokumentiert wird. Zu beachten ist, dass der Vermieter oder Verwalter keine Ansprüche gegen den Mieter hat, falls er im Nachhinein weitere Mängel findet. Dies gilt un-

ter Umständen auch für Schäden, die nur ein Fachmann entdecken kann. Deshalb sollte ein Experte wie ein Architekt an der Übergabe teilnehmen.

Werden bei der Übergabe Schäden festgestellt, entbrennt oft ein Streit, ob diese einer normalen Nutzung geschuldet sind, für die der Mieter nicht zahlen muss. Oder ob er seine Räume übermäßig beansprucht hat und dafür einstehen muss. Kommt etwa bei Vertragsende mit einem Tankstellenbetreiber zum Vorschein, dass der Boden mit Benzin verschmutzt ist, zählt dies zum vertragsgemäßen Gebrauch; auf den Vermieter würden hohe Bodensanierungskosten zukommen. Dieses Risiko kann er entweder über eine höhere Miete abfedern oder seinem Mieter den Abschluss einer Umweltschadens-Haftpflichtversicherung vorschreiben.

Im Hinblick auf die vom Mieter vorgenommenen Einbauten ist eine Vereinbarung sinnvoll, wonach diese bei Auszug entweder entschädigungslos an den Vermieter übergehen, wenn dieser es wünscht, oder der Mieter diese entfernen muss.

## DIE EXPERTEN

Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD-West.

## VERKEHRSSICHERUNG

### Pflichten des Mieters

Viele Gewerbemieter finden in ihrem Gewerbemietvertrag eine Klausel, die sie zur Übernahme der Verkehrssicherung verpflichtet. Dazu gehört auch die Frage, was im Falle einer Verletzung von Kunden innerhalb der Räume rechtens ist: Haftet der Vermieter oder der Mieter oder der Kunde selbst? Entscheidend ist das Schaffen einer Gefahrenlage für Dritte. Diese betrifft zunächst den Eigentümer, der für die Sicherheit von Besuchern seiner Immobilie verantwortlich ist. Jedoch kann der Eigentümer die Verkehrsversicherungspflicht vertraglich auf den Mieter übertragen. Das ist vor allem dann gebräuchlich, wenn der Vermieter selbst kaum vor Ort ist und alle Räume vermietet hat. ( gkl)