

# Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht:

„Instandhaltungsklausel defekt - was nun?“

von Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Sarah Markmann**

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

# Wie sind Instandhaltung und Instandsetzung definiert?

Es gibt keine gesetzliche Definition.

Der BGH definiert die Begriffe wie folgt (u.a. BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01):

- *Unter den Kosten der **Instandhaltung** werden – vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Parteien – in Anlehnung an § 28 Abs. 1 Zweite BV – die Kosten verstanden, die zur **Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs** aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.*
- *Bei den **Instandsetzungskosten** handelt es sich in der Regel um **Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung**.*
- *Unter den Begriff der Instandsetzung fallen also Arbeiten, mit denen nach Übergabe der Mietsache an den Mieter aufgetretene Mängel behoben werden. Zentrale Pflicht ist die Behebung bereits eingetretener Mängel zur Wiederherstellung des den bestimmungsgemäßen Gebrauch ermöglichenden Zustands der Mietsache.*

## Welche Lastenverteilung ist gesetzlich geregelt?

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB:

*„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Zustand geeigneten Gebrauch zu überlassen und **sie während des Mietverhältnisses in diesem Zustand zu erhalten.**“*

- Die Zuständigkeit einschließlich Kostentragungspflicht liegt damit bei dem Vermieter.
- Diese vermietetseitige Verpflichtung bezieht sich nicht nur auf die dem Mieter zum ausschließlichen Gebrauch überlassene Mieträume, sondern auch auf sämtliche Gebäudeteile und Grundstücksteile, unabhängig davon, ob sie dem Mieter mitvermietet oder nur zur Mitbenutzung überlassen sind (KG WuM 1984,42).
- Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht des Vermieters bestimmen sich in erster Linie anhand des vereinbarten Mietzwecks, der vereinbarten Ausstattung sowie des Alters und der Art der Mietsache, also aller Umstände, die zur Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache herangezogen werden.

## Wie kann eine Abweichung der gesetzlichen Lastenverteilung erreicht werden?

Die gesetzliche Lastenverteilung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist in der Gewerbemiete grundsätzlich abdingbar.

Dies ist möglich durch

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen (darum geht es heute)** oder durch
- Individualvereinbarung. Diese liegt vor, wenn der Vertragsinhalt zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt ist wurde. Aushandeln bedeutet dabei mehr als nur Verhandeln. Der Verwender muss den Kerngehalt des Vertragswerks inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem anderen Teil Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen.

## Individualvertragliche Übertragung auf den Mieter

- Individualvertraglich kann die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung **weitestgehend** auf den Mieter abgewälzt werden – dies soll **bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit möglich** sein (BGH vom 5.6.2002, XII ZR 220/99; OLG Saarbrücken vom 21.3.2003, NZM 2003, 438;) und kann sogar bezüglich der Erhaltungspflicht anfänglicher Mängel gelten (OLG Saarbrücken, a.a.O.).
- Höchststrichterlich geklärt ist, dass der Gewerbemieter weitgehend zu Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten verpflichtet werden kann, selbst wenn dies im Ergebnis zu einer verschuldensunabhängigen Haftung führt
- Nicht auf Rechtsbedenken trifft sogar die einzelvertragliche Überwälzung der der Erhaltung für „Dach und Fach“.

## Wie erfolgt eine wirksame Überwälzung durch Vermieter-AGB?

Nach der Rechtsprechung des BGH gilt der Grundsatz:

- Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung kann durch AGB auf den Mieter übertragen werden, **soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind** (BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01; BGH NZM 2014, 830; BGH NZM 2013, 85). Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich die Mietsache zu Vertragsbeginn in einem mangelfreien Zustand befand (BGH NZM 2013, 85; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch der Geschäftsraummiete, § 13 Rn. 144).
- Zudem sollen entsprechende Klauseln die Verantwortung des Mieters für anfängliche Mängel und für durch Dritte verursachte Schäden ausschließen (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., § 13 Rn. 147).
- Soweit es um den räumlich bzw. von den Nutzungsverhältnissen her darüber hinausgehenden Bereich geht (Gemeinschaftsflächen), läuft die Rechtsprechung des BGH auf die Erforderlichkeit einer **höhenmäßigen Begrenzung der Kostentragungslast** des Mieters hinaus (BGH NZM 2014, 830).

# AGB-rechtliche Grenzen der Überwälzung

Die AGB-rechtlichen Grenzen für die Überwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter werden durch die Vorschriften der §§ 305c ff. BGB gezogen.

Hier sind insbesondere zu benennen:

- Überraschungsklauseln, § 305 c Abs. 1 BGB
- Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB
- Unklarheitenregelung, § 305 c Abs. 2 BGB

# Überraschklauseln, § 305 c Abs. 1 BGB

- § 305 c Abs. 1 BGB regelt, dass Bestimmungen in AGB, die nach den Umständen, insbesondere nach dem **äußeren Erscheinungsbild des Vertrags**, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, nicht Vertragsbestandteil werden.
- Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.
- Ein Überraschungseffekt kann sich auch aus der **Stellung der Klausel** im Rahmen der AGB ergeben (BGH NZM 2014, 830).
- Rechtstechnisch wird derartigen Überraschklauseln nicht die Wirksamkeit abgesprochen. Vielmehr bedarf es keiner Inhaltskontrolle, weil die entsprechende Klausel gemäß § 305 c Abs. 1 BGB schon nicht vom beiderseitigen Vertragsbindungswillen umfasst und daher nicht in den Vertrag einbezogen ist.

## Überraschklauseln, § 305 c Abs. 1 BGB, BGH vom 10.9.2014 , XII ZR 56/11

*Die Klausel ist demnach nur überraschend, wenn sie einen (...) Inhalt hat, mit dem der **Vertragspartner des Verwenders nicht zu rechnen** braucht.*

*Ein Überraschungseffekt ergibt sich entgegen der Auffassung der Revision auch nicht aus der **Stellung der Klausel** über die Verwaltungskosten im Rahmen der AGB. (...) Aus der Stellung der Klausel könnte sich ein Überraschungseffekt vielmehr nur dann ergeben, wenn diese in einem systematischen Zusammenhang stehen würde, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten braucht (..).*

## Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB

Bestimmungen in AGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben **unangemessen benachteiligen**. Eine Klausel ist unangemessen, wenn der Verwender die Vertragsgestaltung einseitig für sich in Anspruch nimmt und eigene Interessen missbräuchlich auf Kosten des Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein die Interessen seines Partners hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (BGH NZM 2013, 165).

Im Zweifel ist eine unangemessene Benachteiligung anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

### Beispiel :

Der Mieter kann formularvertraglich Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung belastet werden, aber (nur) betragsmäßig begrenzt! Diese sollte allerdings auf 10 % der Jahresnettomiete jährlich begrenzt sein und in einem Formularvertrag ferner nicht die Erhaltung des Mietobjekts auch an „Dach und Fach“ vorsehen.

# Unklarheitenregelung

Gemäß der sog. Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB gehen Zweifel bei der Auslegung von AGB zu Lasten des Verwenders.

Daraus folgt: Die Bestimmung setzt eine Mehrdeutigkeit der zur Beurteilung stehenden Klausel voraus.

## **Beispiele:**

Bei einer formularvertraglichen Schönheitsreparaturklausel erfolgen mehrere Ankreuzungen.

oder

Formulierungen dahingehend, dass der Mieter die Mietsache „*ordnungsgemäß* und *schonend*“ zu behandeln, bzw. sie zu „*pflügen*“ habe, wurden zwar als wirksam angesehen. Allerdings ist zweifelhaft, ob mit derart knappen Formulierungen eine Pflichtenübertragung zur Instandhaltung vom Vermieter auf den Mieter hinreichend klar zum Ausdruck gebracht wurde.

## Was sind die Rechtsfolgen der Unwirksamkeit einer Klausel?

- Ist der gesamte Vertrag unwirksam?
- Ist die gesamte Klausel unwirksam?
- Ist die Klausel teilweise unwirksam?
- Mir egal, ich interessiere mich nicht für Mietverträge, ich bin nur wegen des Kaffees hier.

# Was sind die Rechtsfolgen der Unwirksamkeit?

## Grundsatz:

## Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unwirksamer Klauseln

- Die Rechtsfolgen der Unwirksamkeit ergeben sich aus § 306 Abs. 1 und Abs. 2 BGB.

*„Sind Allgemeine Vertragsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.*

*Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.“*

## Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unwirksamer Klauseln

- Es ist gefestigte Rechtsprechung, dass die gegen §§ 307-309 BGB verstoßenden AGB-Klauseln grundsätzlich als insgesamt unwirksam zu behandeln sind und sie **nicht auf dem Wege einer sog. geltungserhaltenden Reduktion auf einen Restbestand zurückzuführen**, mit dem sie nicht im Widerspruch zu den AGB-rechtlichen Vorschriften stehen (BGH NJW 2019, 2602; BGH NJW-RR 2020, 68).
- Der BGH führt u.a. in seiner Entscheidung vom 6.4.2005 – wie auch schon in der Entscheidung vom 25.3.1998 - wörtlich aus: *„Zwar darf eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die gegen § 9 AGBGB verstößt, nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht im Wege der sogenannten geltungserhaltenden Reduktion auf den gerade noch zulässigen Inhalt zurückgeführt und damit aufrecht erhalten werden (BGH Urteil vom 25.3.1998, VIII ZR 244/97-NJW 1998, 2284, 2285 m.w.N.).“*
- Die Klausel ist damit **grundsätzlich vollständig unwirksam**.

## Wie wird die Vertragslücke geschlossen?

- Auch eine geltungserhaltende Reduktion unwirksamer Klauseln auf das **gerade noch zulässige Maß** ist insbesondere im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung unzulässig und zwar auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr (BGH vom 14.11.2000, X ZR 211/98 = NJW-RR 2001, 342). Der BGH führt in der Entscheidung vom 14.11.2000 wörtlich aus:
- *„Der daraus folgenden Unwirksamkeit der Klausel lässt sich nicht über eine geltungserhaltende Reduktion begegnen. Eine solche ist nämlich auch im kaufmännischen Verkehr grundsätzlich nicht zulässig (.....) st. Rspr.“*
- Grundsätzlich wird die Vertragslücke durch das Gesetzesrecht geschlossen.
- Das bedeutet für die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, der gesetzliche Grundsatz greift mit der Folge, dass diese Verpflichtungen einschließlich der Kosten den Vermieter treffen.

## Es sei denn...

# Ausnahme vom Verbot der geltungserhaltenden Reduktion: der sog. blue pencil Test

Eine Ausnahme vom Verbot der geltungserhaltenden Reduktion *ist* anerkannt, die für die Geschäftsraummiete bedeutsam sind:

- **Sachliche Teilbarkeit der Klausel.** Handelt es sich um sachlich teilbare Klauseln (dh um solche, die neben der unwirksamen auch inhaltlich unbedenkliche, aus sich heraus verständliche – sprachlich und inhaltlich – teilbare Bestimmungen enthalten), bleiben die inhaltlich zulässigen Teile auch dann wirksam, wenn sie den gleichen Sachkomplex betreffen (BGH NJW 2001, 292; BGH NJW 2020, 3306). Insofern gilt das Verbot geltungserhaltender Reduktion nicht.
- Voraussetzung für eine sachliche Teilbarkeit von AGB ist, dass die unwirksame Bestimmung einfach weggestrichen werden kann, ohne dass der Sinn des anderen Teils darunter leidet (sog. „*blue-pencil-test*“).

## Beispiel eines (einfachen) blue pencil Tests: BGH v. 10.9.1997, VIII ZR 1/97

Sachverhalt:

Mit Formularvertrag vom 31.1.1984 vermietete die Klägerin eine Wohnung ihres Mehrfamilienhauses an die Beklagte. Der Wohnungsmietvertrag bestimmt in § 16 Abs. 2:

*„Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.“*

BGH: Die Klausel ist teilbar. Die Wirksamkeit der Empfangsvollmacht kann losgelöst von derjenigen der Abgabevollmacht beurteilt werden. Das Verbot geltungserhaltender Reduktion ergibt sich dann nicht, wenn die Regelung mehrere voneinander trennbare Teile enthält.

Nach Streichung des die Abgabevollmacht regelnden Klauselteils verbleibt eine sprachlich und inhaltlich selbstständige und sinnvolle Regelung.

## Beispiel eines (komplexen) blue pencil Tests: BGH v. 6.4.2005, XII ZR 158/01

Sachverhalt:

Zur Übernahme der Nebenkosten enthält der Gewerbemietvertrag folgende Bestimmung:

**7. Nebenkosten. 1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen.** Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigefügt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

- a) Klimatisierung - einschließlich der Nebenkosten für vorschriftsmäßige Lagerung der Heizmaterialien sowie den mit der Beheizung verbundenen Kundendienst, Reparaturen und Erneuerungen sowie Instandsetzungen, die sich aus dem Gebrauch und der üblichen Abnutzung ergeben
- b) Belüftungskosten - einschließlich aller Nebenkosten wie unter a
- c) Kosten des Gases oder elektrischen Stroms - einschließlich aller Nebenkosten wie unter a

## BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01

- d) Wasser- und Kanalgebühren, ferner die Müllabfuhrgebühren und Kaminfegergebühren bzw. Kosten für Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) und sonstiger öffentlicher Abgaben
- e) Betriebs-, Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungskosten für alle allgemeinen Einrichtungen des Einkaufszentrums, insbesondere für alle technischen Einrichtungen (z.B. Telefonzentrale, Musikübertragungsanlage, Blumen und Pflanzen etc.) einschließlich Außenanlagen und Parkplätzen sowie Kosten für Hausmeister und Haushandwerker sowie das für die Bewachung und Betreuung des Objekts notwendige Personal inkl. kaufmännischem und technischem Center-Management
- f) anteilige Betriebskosten von Aufzügen, Rolltreppen und Sprinkleranlagen - einschließlich aller Nebenkosten wie unter a
- g) Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen sowie alle für den Betrieb, die Unterhaltung, Bewachung und Verwaltung notwendigen Kosten einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals
- h) sonstige Kosten gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (s. Anlage).

## BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01; Grundsätze

- Übertragung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung formularmäßig auf den Mieter zulässig, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind
  - Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von **gemeinsam mit anderen Mietern** genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Ihm werden dadurch, dass er die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen in dem bei Mietbeginn bestehenden, i.d.R. gebrauchten Zustand vorfindet, die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung überbürdet, deren Höhe für ihn nicht überschaubar ist. Auch werden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt, so dass auch insoweit ihm nicht zurechenbare und der Höhe nach nicht vorhersehbare Kosten auf ihn übertragen werden.
  - Übertragung der Erhaltungslast gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ist wirksam, wenn sie in einem bestimmten, zumutbaren Rahmen erfolgt: z.B. eine Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete
- Bei Verstoß der vorstehenden Grundsätze: unangemessene Benachteiligung des Mieters = unwirksam

## BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01

Nach diesen Grundsätzen halten der Einleitungssatz von **Nr. 7.1 sowie a, b, c, e, f einer Inhaltskontrolle (...)** **nicht stand**. Sie überbürden dem Mieter anteilig nach der von ihm gemieteten Fläche **ohne Begrenzung der Höhe** nach die Kosten der Instandhaltung des Einkaufszentrums und seiner Gemeinschaftsanlagen sowie der Instandhaltung der im Einzelnen aufgeführter Anlagen. Die Klausel ist deshalb insoweit (...) unwirksam.

Auch die **Regelung unter g hält einer Kontrolle (....) nicht stand**. Sie ist nicht hinreichend bestimmt und verstößt deshalb gegen das Transparenzgebot. Die von § 535 BGB abweichende Vereinbarung der Übernahme weiterer Kosten neben der Miete für die Gewährung des Gebrauchs durch den Mieter bedarf stets einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Vereinbarung (.). Sonst weiß der Mieter nicht, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können. Diesen Anforderungen genügt die Regelung unter g nicht. Sie ist inhaltlich unklar und damit nicht hinreichend bestimmt. Es ist offen, welche Versicherungen die „üblichen“ Versicherungen sein sollen und was unter den Kosten zu verstehen ist, die für den „Betrieb“ und die „Unterhaltung“ des „Gesamtobjekts“ anfallen. Die äußerst pauschalen Angaben ermöglichen es dem Mieter nicht, sich einen Überblick über die von ihm zu tragenden Kosten zu verschaffen.

## BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01

Die Regelungen unter **d und h sind inhaltlich nicht zu beanstanden**. Durch die unter h ausdrücklich erfolgte Bezugnahme auf die Betriebskosten gemäß dem (damaligen) § 27 der II. BerechnungsVO und den - dem Mietvertrag bei gefügten - Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 der II. BerechnungsVO haben die Parteien die dort im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten wirksam vereinbart. (...)

Entgegen der Ansicht des BerGer. führt die Unwirksamkeit der unangemessenen Regelungsteile in Nr. 7.1 **nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel**, sondern **nur zur Unwirksamkeit dieser Regelungsteile** (..). Lässt sich eine Formulklausel jedoch nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen, so ist die Aufrechterhaltung des zulässigen Teils (..) rechtlich unbedenklich (..).

Sprachlich verbleibt nach Streichung der unwirksamen Regelungsteile ein aus sich heraus verständlicher Klauselrest. Auch handelt es sich bei den einzelnen Klauselteilen(...) um nebeneinander stehende, selbstständige Regelungsteile, die Gegenstand einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung sein können (...). Schließlich stellt der zulässige Klauselrest im Gesamtgefüge des Vertrags auch eine sinnvolle eigenständige Regelung dar.

## Empfehlung, wie die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf Mieter übertragen werden sollten

- Möglichst präzise Bezeichnung und Definition der Pflichten, die den Mieter treffen sollen. Die Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung sind konkret zu **definieren**.
- Um zu vermeiden, dass sachlich teilbare Klauseln aufgrund eines Verstoßes gegen die §§ 307 ff BGB insgesamt unwirksam eingestuft werden, ist es sinnvoll, bei der Gestaltung von formularmäßigen Geschäftsraummietverträgen schon mittels **optischer Hilfsmittel** (z.B. durch Absätze, Nummerierungen) deutlich zu machen, dass es sich um sachlich teilbare Klauseln handelt
- Der Vermieter kann sich nicht darauf verlassen, dass eine Klauselauslegung stets zu einem für den Vermieter jedenfalls nicht völlig unzutraglichen Ergebnis führt
- Es ist grundsätzlich möglich, dem Mieter beispielsweise nur die „Instandhaltung“ aufzuerlegen, denn diese ist definiert und von den weitergehenden Maßnahmen der Instandsetzung abgrenzbar. Allerdings ist dann letztere eben nicht auf den Mieter übertragen.

## Seien Sie vorbereitet! Der nächste Nachtrag kommt bestimmt!

- Schauen Sie sich Ihre laufenden Mietverträge sowie Ihre Mietvertragsmuster an und prüfen Sie vorsorglich die Instandhaltungsklauseln!
- Insbesondere bei Vertragsmustern sollte die Instandhaltungsklausel vor jedem Nachtragsabschluss vorsorglich geprüft werden!

.... Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

The background of the slide is an aerial photograph of a city. On the left side, a modern, curved building with a glass facade is visible, featuring a spherical light fixture. The rest of the image shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent church with a tall, dark spire and a clock tower on the right. The sky is filled with soft, white clouds.

# Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)  
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)  
E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)

# Disclaimer

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zulegen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen/Judikatur des als „**Case Law**“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden.

Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen. Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin