



Eigentümer- / Betreiberpflichten in Mietverhältnissen / Mietungen

Im Rahmen von Mietverträgen ist es von Bedeutung, die Verantwortungsbereiche zwischen Eigentümer / Vermieter und Mieter und gegebenenfalls einem Facility Management-Dienstleister (FMD) im Hinblick auf immobilienbezogene Betreiberverantwortungen abzugrenzen.

Im Besonderen das durch Verkehrssicherungspflichten gegebene Haftungsrisikos für den Vermieter, aus den Betreiberpflichten, kann wirksam auf den Mieter bzw. FMD übertragen werden.

Aus Sicht des Eigentümers / Vermieters ist es von Vorteil, die ihm obliegenden Verkehrssicherungspflichten möglichst umfassend auf den Mieter oder den FMD zu übertragen, da er so sein eigenes Haftungsrisiko deutlich vermindern kann.

Hier stellt sich aber die Frage, welche Betreiber- / Verkehrssicherungspflichten überhaupt rechtswirksam auf Dritte übertragen werden können oder ob nur eine Delegation möglich ist.

Allgemeine Verkehrssicherungspflichten

In der Regel können die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers weitgehend auf den Mieter übertragen werden. Hierzu zählen unter anderem das Räumen und Streuen bei Schnee und Glätte, Entfernen von Laub usw.

Der Mieter kann erweitert verpflichtet werden, diese allgemeinen Verkehrssicherungspflichten, nicht nur im Mietobjekt selbst, sondern auch auf den Geh- und Zuwegen zum Mietobjekt, entsprechend den öffentlichen Vorschriften, zu erfüllen. Aus Billigkeitsgründen bietet es sich aber an – vor allem wenn das Mietobjekt von mehreren Mietern genutzt wird – diese Pflichten nicht einem Mieter (mehreren Mietern sollten diese Pflichten nie übertragen werden), einem FMD aufzuerlegen.

In jedem Fall muss die Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf den Mieter ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden. Art und Umfang der übertragenen Pflichten sind im Mietvertrag genau so wie in einem Dienstleistungsvertrag voll umfänglich und qualitativ genau zu beschreiben.

Technische Anlagen und Einrichtungen

Betrifft die Vermietung auch technische Anlagen, so treffen den Vermieter, als deren Eigentümer, alle diesbezüglichen Betreiberpflichten. Die sich hieraus ergebenden Pflichten kann der Vermieter ebenfalls, in Teilen oder vollständig auf den Mieter oder FMD übertragen und dadurch seine Verantwortung weitgehend übertragen. Hierzu zählt u. a. auch die ausreichende Wartung technischer Anlagen und ggf. deren Instandsetzung.

Der Vermieter kann den Mieter im Mietvertrag verpflichten, solche Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich zum alleinigen Gebrauch durch den Mieter bestimmt sind, auf eigene Kosten instand zu halten und ggf. instand zu setzen.

Anders verhält es sich bei Anlagen und Einrichtungen die nicht nur einem bestimmten Mieter zur Nutzung überlassen werden. Für diese verbleiben die Pflichten grundsätzlich beim Eigentümer / Vermieter.

Hinsichtlich solcher Anlagen und Einrichtungen kommt aber eine Übertragung der Betreiberpflichten an einen FMD in Betracht. Die Kosten hierfür kann der Vermieter auf die Mieter umlegen.

Unter Umständen bietet sich aber auch bezüglich ausschließlich vom einem Mieter genutzter Anlagen eine Wahrnehmung der Betreiberpflichten durch einen FMD an.

Hierfür sprechen in erster Linie praktische Erwägungen.

Um die Verkehrssicherungspflichten und die sich daraus ergebende Verantwortung wirksam auf den Mieter übertragen zu können, ist es zum einen erforderlich, dass der Eigentümer / Vermieter dem Mieter die zum Betrieb der vermieteten Anlagen erforderlichen Kenntnisse vermittelt. Hierzu zählt etwa das Überlassen von Bedienungsanleitungen sowie Bedienungsanweisungen und - falls erforderlich - die Einweisung des Mieters in das Objekt oder die Anlage. Der Umfang der Informationspflichten des Vermieters richtet sich dabei unter anderem danach, inwieweit beim Mieter entsprechender Sachkenntnis / -verstand vorhanden ist oder gebildet werden kann und inwieweit der Mieter mit dem Objekt bereits vertraut ist.

Die Übertragung besonderer Verkehrssicherungspflichten kann im Wege einer einzelvertraglichen Regelung erfolgen, die den genauen Umfang der Verkehrssicherungspflicht sowie ggf. die hiermit verbundenen notwendigen Tätigkeiten möglichst detailliert regelt. Problematisch und daher nicht geraten, ist die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Übertragung der Verkehrssicherungspflichten an einen FMD ist hingegen mit einem Werkvertrag zu regeln und insbesondere bei Nichterfüllung oder Mieterwechsel problemlos zu klären. Erforderliche Sachkunde und die Sachkundenachweise sowie entsprechende Fähigkeiten der Dokumentationen stehen hierbei im Fokus.

Überwachung

Sind Verkehrssicherungspflichten wirksam vom Eigentümer / Vermieter auf den Mieter oder FMD übertragen worden, so haftet dieser in erster Linie gegenüber Dritten für Gefahren, die von der Mietsache ausgehen.

Diese Haftung besteht dann auch dem Eigentümer / Vermieter gegenüber.

Allerdings entfällt die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers / Vermieters auch im Falle einer wirksamen Übertragung nicht vollständig.

Vielmehr verbleiben beim Eigentümer / Vermieter stets Kontroll- und Überwachungspflichten. Eine Haftung des Eigentümers / Vermieters kommt daher in Betracht, wenn er die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten nicht ausreichend kontrolliert und überwacht.

Notwendige Kontrollen bestimmen sich nach dem Verkehrsrisiko und / oder Gefährdungspotenzial. Art und Umfang der Kontrollen werden durch die Erfahrung des Eigentümers / Vermieters mit dem Mieter / FMD sowie der Dauer einer bisherigen Zusammenarbeit, den Sachverstand der Mieter / FMD und der Objektumfänglichkeit gegeben.

In welchen zeitlichen Abständen eine Kontrolle nötig scheint, richtet sich grundsätzlich nach den gleichen Kriterien.

Es ist erforderlich, die Überwachung unter Bezugnahme auf die nach dem Mietvertrag bzw. FMD-Vertrag übertragenen Pflichten ausreichend zu dokumentieren, um wiederum die Erfüllung der Überwachungspflichten nachweisen zu können.

Im Falle der Beauftragung eines FMD trifft den Eigentümer / Vermieter zudem die Pflicht zur sorgfältigen Auswahl des Dienstleisters. Wählt er einen erkennbar unzuverlässigen Dienstleister, so kommt eine Haftung des Eigentümer / Vermieters auf dem Wege des Auswahlverschuldens in Betracht. Damit den vorstehend beschriebenen Kontroll- und Überwachungspflichten ohne Weiteres nachgekommen werden kann, sollte durch den Mietvertrag ein Betretungsrecht für den Eigentümer / Vermieter oder dessen Beauftragte gegeben werden.

Einhaltung von Sicherheitsvorschriften

Zu den Betreiberpflichten zählt die Einhaltung sicherheitsrechtlicher Vorschriften. Hier sind erst einmal die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Brandschutz, zum Blitzschutz und der Schutz vor

Gefahren aus elektrischen Anlagen zu beachten. Im Weiteren sind die wiederkehrenden Prüfungen von Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Elektrischen Anlagen / Druck- und Gasanlagen / Aufzügen / Fahrstühlen / Förderanlagen / Rolltoren / Hochwasserschutzeinrichtungen / u.s.w. erforderlich.

Hier müssen stets dafür zugelassene externe Prüf- Kontrollinstanzen eingeschaltet werden. Zur Erfüllung der Betreiberpflichten müssen diese Instanzen mindestens mittelbar auch in der Verantwortung zum Eigentümer / Vermieter stehen.

Besondere Pflichtverletzung

Unabhängig vom bestehenden Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer / Vermieter und Mieter sind regelmäßig wiederkehrende Objektbesichtigungen durch den Eigentümer / Vermieter angeraten.

Pflichtverletzungen durch den Mieter sind in diesem Zusammenhang schon dann gegeben, wenn der Mieter eigenmächtig Umbauten am Mietobjekt vornimmt, diese nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zuzurechnen sind und daher nur mit Einwilligung des Eigentümers / Vermieters vorgenommen werden dürfen. Eine weitere Pflichtverletzung liegt vor, wenn überlassene Anlagen und / oder Einrichtungen nicht bestimmungsgemäß genutzt werden. Beispiele hierfür sind - Personenbeförderung mit Lastenaufzügen – Lagerungen in Flucht- und Rettungswegen – festsetzen von Sicherheitseinrichtungen.

Wegen seiner Kontroll- und Überwachungspflicht (s. o.) ist der Eigentümer / Vermieter nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet hier unverzüglich tätig zu werden, um so wieder einen sicheren, geordneten Zustand herzustellen.

Letzten Endes liegt die Grund- Gesamtverantwortung immer bei dem Eigentümer!
