

Pachtvertrag: Vollständige Verlagerung der Erhaltungspflicht auf Pächter unzulässig!

1. Die Klausel „*der Pächter trägt die Kosten (für) allen anfallenden Ersatz und Reparaturen an Anlagen, Maschinen, Einrichtungen und Zubehör*“ ist unwirksam, da sie den Pächter unangemessen benachteiligt.
2. Ein Aushandeln von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) ist mehr als die Wahl zwischen zwei Alternativen.

LG Hannover, Beschluss vom 29.04.2013 – 9 S 43/12; Volltext: imr-online.de

AGB-Gesetz § 1 Abs. 2; BGB §§ 280, 281, 305 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

Der Beklagte ist Pächter eines eingerichteten Gewerbebetriebs. Der Verpächter verlangt aufgrund oben genannter Klausel die Erstattung der Kosten für die Reparatur der Heizungsanlage. Die hierauf gerichtete Klage ist erfolglos. Die Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen.

Entscheidung

Die vorformulierte Klausel „*der Pächter trägt die Kosten (für) allen anfallenden Ersatz und Reparaturen an Gebäuden, Anlagen, Maschinen, Einrichtungen und Zubehör*“ bedeutet, dass dem Pächter während der Dauer des Pachtverhältnisses die **Pflicht zur Erhaltung des Pachtobjekts insgesamt auferlegt** wird. Diese **Verlagerung der vertragstypischen Pflicht des Verpächters** aus § 581 Abs. 2, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf den Pächter ist mit den **wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung unvereinbar**. Danach hat der Verpächter für die Erhaltung des Pachtobjekts zu sorgen. Eine Verlagerung dieser Verpflichtung auf den Pächter ist daher unzulässig. Auch ein Aushandeln der Klausel liegt nicht vor. AGB-Klauseln sind nur dann **ausgehandelt**, wenn der Verwender bei den Vertragsverhandlungen deutlich macht, dass die **betreffende Position verhandelbar** ist und er **nicht unter allen Umständen darauf besteht**. Der Verwender muss den in seinen AGB enthaltenen „**gesetzesfremden**“ **Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen** und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumen (vgl. BGH, IBR 1991, 467 und Urteil vom 03.07.1985 – VIa ZR 246/83). Bei der **Wahl von zwei Alternativen** handelt es sich daher **nicht um ein Aushandeln**.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend. Die vollständige Übertragung sämtlicher Risiken, insbesondere ohne Berücksichtigung des Verschuldens des Pächters, ist nur zulässig, wenn die Parteien die Klausel tatsächlich ausgehandelt haben. Soweit Klauseln von einem Verpächter/Vermieter vorgelegt werden ohne Gestaltungsmöglichkeit des Pächters/Mieters, handelt es sich nicht um ein Aushandeln. Dies gilt auch, wenn (nur) die Möglichkeit besteht, zwischen zwei Alternativen zu wählen. Danach handelt es sich um AGBs des Verpächters/Vermieters. Insoweit hat sich dieser an der (strengen) Rechtsprechung des BGH hierzu zu orientieren und messen zu lassen. Soweit der Verwender in seinen AGB vom wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung abweichen möchte, sind die Klauseln hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ausgestaltung zwischen den Parteien vollständig zu verhandeln. Andernfalls verbleibt es bei – unwirksamen – AGB, so dass die gesetzlichen Regelungen greifen.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

imr-online-Links:

- IMR 2013, 18: BGH – Intransparente Wartungs- und Instandhaltungsklausel im Einkaufszentrum-Mietvertrag
- IMR 2012, 193: OLG Celle – Kann Pächter zur Inventarerhaltung und Inventarersetzung verpflichtet werden?
- IMR 2009, 52: LG Coburg – Gaststättenpacht: Vollständige Übertragung der Erhaltungspflicht auf Pächter unwirksam!
- IMR 2006, 1021 (nur online): BGH – Instandhaltungspflicht des Mieters auch bei Gewerberäumen begrenzen!