

Rückbaupflichten im Fitnessstudio wer muss was wieder herstellen?

Nicht selten werden von Fitnessstudios Gewerberäumlichkeiten angemietet, die nicht von vornherein für den Betrieb eines Fitnessstudios geeignet sind. Ebenso kommt es häufig vor, dass ein Studio in Räumlichkeiten einzieht, die bereits durch andere Gewerbebetriebe für gänzlich andere Mietzwecke genutzt wurden und umgebaut werden müssen. Zudem sind oft auch im unmittelbaren Umfeld weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Mit dem Betrieb eines Fitnessstudios gehen jedoch typischerweise auch – im Vergleich zu einem rein bürogenutzten Gewerberaum – höhere Belastungen von Räumlichkeiten und für Nachbarn einher. So können z.B. stattfindende Kurse mit musikalischer Begleitung umliegende Gewerke beeinträchtigen, ebenso kann es im Freihandbereich durch das ungebremste Absetzen der Hanteln zu erhöhten Schallimmissionen kommen. Dies kann es erforderlich machen, dass das Studio baulich verändert werden muss, dass also z.B. insbesondere für den Freihandbereich Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Bodenbeläge ergriffen werden müssen. Dass dies je nach Aufwand und Größe der Räumlichkeit mit immensen Kosten verbunden sein kann, ist offensichtlich.

Es stellt sich allerdings die Frage, ob den Mieter hier eine Rückbaupflicht trifft. Bleiben wir bei dem Beispiel: Muss das Studio also nach Auszug den besonderen Schallschutzboden entfernen und stattdessen wieder einen handelsüblichen Gewerberauboden einziehen?

Die gesetzliche Rückbaupflicht des Mieters

Grundsätzlich gilt, dass Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sowie bauliche Veränderungen der Mietsache nach Auszug vom Mieter auf dessen Kosten zu entfernen sind, auch wenn der Vermieter beim Einbau die Zustimmung erteilt hat und die Baulichkeit in sein Eigentum übergegangen ist.

Dies ist unabhängig von Größe und Umfang der Um- oder Einbauten, hat das Studio also nur einen kleinen Tresen eingebaut oder besondere Eingangskontrollen wie ein Drehkreuz, so sind auch diese Einbauten grundsätzlich zu entfernen.

Ausnahme von der gesetzlichen Rückbaupflicht

Die Rückbaupflicht gilt aber nur für Veränderungen der Mietsache, die allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommen werden. Sie gilt dagegen nicht für solche Veränderungen, die nach dem gemeinsamen Parteiwillen erst zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes dienen sollen. Eine solche Verpflichtung – dass die Räume also erst zum Betrieb eines Fitnessstudios genutzt werden können – trifft ausschließlich den Vermieter, denn die Mietsache muss für den rechtlichen und tatsächlichen Mietgebrauch geeignet sein und auch bleiben. Mit anderen Worten hat der Vermieter für die Eignung des Mietobjektes zur Nutzung als Fitnessstudio einzustehen, wenn und soweit dies gemäß Vertrag der Mietzweck ist. Denn der Mietzweck regelt das Nutzungsrecht des Mieters und konkretisiert die zu erbringende Leistungsverpflichtung des Vermieters hinsichtlich der baulichen Voraussetzungen, damit das Objekt zweckentsprechend genutzt werden kann.

Einrichtung oder bauliche Veränderung?

Eine Verpflichtung des Mieters zum Rückbau eines eingebauten besonderen Schallschutzbodens besteht somit dann nicht, wenn der Boden zum vertraglich vereinbarten Zustand des Mietobjektes gehört. Ob dies der Fall ist, bemisst sich u.a. daran, ob es sich bei der zurückzubauenden Einrichtung um eine Ladeneinrichtung oder aber um eine bauliche Veränderung handelt.

Ladeneinrichtungen sind nur bewegliche Sachen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden sind, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Ist diese Verbindung allerdings nicht ohne die Zerstörung der Mietsache wieder trennbar, liegt eine bauliche Veränderung vor. Eine solche ist auch gegeben, wenn entweder bestehende Gebäude(teile) verändert oder ergänzt werden, wie etwa bei Wanddurchbrüchen, Zusatzwänden, -fenstern oder auch bei fest verklebten Bodenbelägen.

Bei einem verlegten Schallschutzboden wird es sich um eine bauliche Maßnahme handeln, die dazu dienen sollte, den geschuldeten vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes erst herzustellen. Denn die Bereitstellung eines geeigneten Bodenbelages gehört grundsätzlich zu den Pflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, die Sache in einem zum Mietzweck geeigneten Zustand an den Mieter zu überlassen (vgl. OLG Düsseldorf, GuT 2007, 211).

Eine Verpflichtung zur Rückbaupflicht wird man also verneinen können, wobei sich dieses Ergebnis nicht auf jeden Fall 1:1 übertragen lässt, sondern immer die Umstände des Einzelfalles maßgeblich sind.

Aber Vorsicht vor vertraglichen Verpflichtungen

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass gerade im Bereich der Gewerberaummietverträge zwischen den Parteien auch anders lautende Vereinbarungen im Mietvertrag geregelt sein können, sei es durch AGB, sei es durch Individualvereinbarungen zwischen den Parteien. Der Mieter kann also auch vertraglich zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet sein, wobei es sich dann um einen Hauptleistungsanspruch des Vermieters handeln kann, auch wenn zur Wiederherstellung der Mietsache erhebliche Kosten aufzuwenden sind.

Aber auch wenn im Mietvertrag Vereinbarungen getroffen wurden, die die Rückbaupflichten des Mieters konkret regeln, bliebe zunächst zu prüfen, ob eine solche Regelung rechtswirksam in AGB vereinbart werden kann. Dies bliebe dann letztendlich einer Prüfung im Einzelfall anhand der genauen vertraglichen Vereinbarungen vorbehalten.

Die Rechtsanwaltssozietät Dr. Wehler, Feist & Kollegen hat einen ihrer Schwerpunkte auf die rechtliche Betreuung von Fitnessstudios gelegt. Dabei hilft sie den Studios bei der Durchsetzung ihrer Rechte aus den Mitgliedsverträgen, aber auch z.B. in arbeits-, miet- oder datenschutzrechtlichen Angelegenheiten.

Rechtsanwaltssozietät
Dr. Wehler, Feist & Kollegen
Stapenhorststraße 44 b
33615 Bielefeld
Tel.: 0521 / 98 63 74 - 0 | Fax: - 29
www.rae-wfr.de
Studio-Support@rae-wfr.de

