

Kein Vorschuss für die Sanierung von Innenputz

Mietrecht. Innenputz zählt nicht zu den konstruktiven Teilen eines Gebäudes und fällt aus der Dach-Fach-Klausel heraus. Die Sanierung ist Sache des Mieters. Er hat keinen Anspruch auf einen Kostenvorschuss.

*OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2025,
Az. 14 U 103/20*

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

In einem Sale-and-Leaseback-Geschäft mietete das Land Hessen mehrere zuvor verkaufte Immobilien für 30 Jahre zurück. Im Mietvertrag wurde geregelt, dass der Vermieter nur für die Instandhaltung und Instandsetzung von „Dach und Fach“ verantwortlich ist, wobei Fach konstruktive Gebäudeteile und solche, die der Funktionsfähigkeit dienen, umfasst. Innenputz

wurde nicht erwähnt. Nach Auftreten großflächiger Putzschäden an tragenden Wänden und Decken verlangte das Land als Mieter einen Vorschuss von 10 Mio. Euro für die Sanierung. Der Vermieter lehnte ab. Er verwies darauf, dass der Innenputz nicht zu den vom Vermieter zu sanierenden Teilen gehöre.

DIE FOLGEN

Das OLG Frankfurt bestätigte: Der Innenputz ist kein konstruktiver Gebäudeteil im Sinne des Vertrags, sodass die Instandsetzungspflicht beim Mieter liegt. Das Land hat keinen Anspruch auf einen Sanierungsvorschuss. Der Innenputz fällt dem Urteil zufolge nicht unter die mietvertragliche „Dach und Fach“-Klausel. Die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung liegt also beim Mieter. Vermieter können sich auf die enge Auslegung des Begriffs Fach berufen und sind

nicht zur Beseitigung von Schäden am Innenputz verpflichtet. Mieter müssen für Schäden am Innenputz selbst aufkommen, auch an tragenden Wänden oder Decken. Die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können, wie im entschiedenen Fall, erheblich sein und sollten bei Vertragsabschluss einkalkuliert werden. Das Urteil unterstreicht die Bedeutung einer präzisen vertraglichen Definition der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten.

WAS IST ZU TUN?

Bereits bei der Vertragsgestaltung empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass die Verantwortlichkeiten klar bestimmt und definiert sind. Ergänzend ist eine Schnittstellen- bzw. Abgrenzungsliste sinnvoll, um Zuständigkeiten für Bauteile wie Innenputz, Außenputz, Leitungen, Fenster oder Türen festzuhalten. Eine solche Übersicht schafft Transparenz und erleichtert die Zuordnung der Pflichten im Alltag. Gerade bei komplexen oder langfristigen Mietverhältnissen ist eine präzise und umfassende Regelung entscheidend,

um das Risiko kostspieliger Auseinandersetzungen zu minimieren. Die Kombination aus klaren vertraglichen Bestimmungen und einer ergänzenden Schnittstellenliste sorgt dafür, dass beide Parteien ihre Rechte und Pflichten kennen und Missverständnisse vermieden werden. Vor Vertragsabschluss sollte stets eine genaue Prüfung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten erfolgen, um spätere Überraschungen zu vermeiden.

(redigiert von Monika Hillemacher)