

Aktuelle Hinweise 15/09 -Wohnraummietrecht

Wohnflächenberechnung: Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung

In der Praxis kommt es vor, dass z.B. ein ausgebautes Dachgeschoß mit/vermietet wird und sich im Laufe des Mietverhältnisses herausstellt, der Vermieter hat hierfür keine öffentlich-rechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses.

Es stellt sich dann natürlich die Frage, ob Rechte gegen den Vermieter geltend gemacht werden können, da er Räume vermietet, die gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften verstoßen und somit nicht zum Wohnen geeignet sind.

Mit dieser Frage musste sich der Bundesgerichtshof im Rahmen seines Urteils vom 16.09.2009 Az.: VIII zr 275708 beschäftigen.

Er hat entschieden, dass öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen solange unbeachtlich sind und zu keiner Mietminderung führen, solange die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreiten der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt wird.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass erst wenn die zuständige Behörde die Nutzungsuntersagung ausspricht oder diese droht, gegen einen Vermieter Rechte wie z.B. Minderung, Kündigung usw. ausgesprochen werden können.

Stuttgart, 08.10.2009

Gert-Peter Wagner
Rechtsanwalt