

MIETRECHT

Mängelhaftung eines Vermieters bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften?

RA Dr. Ingo Schmidt

2.5.2011

OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2010 — Aktenzeichen: 24 U 28/10

Leitsatz

Verstößt die Mietsache gegen öffentliches Baurecht, so begründet dies eine Mängelhaftung des Vermieters erst, wenn ein ordnungsbehördliches Einschreiten ernstlich zu erwarten ist.

Sachverhalt

Vermietet war ein Reha-Zentrum. Weil Brandschutzmängel bestanden, minderte der Mieter die Miete. Die Baubehörde wusste um die Brandschutzmängel, hatte aber insoweit eine Nutzungsuntersagung weder angedroht noch erlassen.

Entscheidung

Das OLG Düsseldorf ließ den Vermieter gewinnen. Allein die Möglichkeit, dass eine Behörde einschreiten könnte, begründete — so das OLG — kein Minderungsrecht. Die Miete wäre erst gemindert, wenn der vertragsgemäße Gebrauch konkret beeinträchtigt wäre, also erst dann, wenn ein behördliches Einschreiten ernsthaft zu erwarten gewesen wäre oder bereits erfolgt wäre.