

## 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.