



Bauplanungsrecht bei Gewerbeausübung

Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen

Geschäftsstelle Dessau



Industrie- und Handelskammer
Halle-Dessau

www.halle.ihk.de



Inhalt

1	Vorwort.....	2
2	Wer legt die Nutzung einer baulichen Anlage fest?	2
3	Was wird unter der „Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen“ verstanden?	3
4	Welche Änderung der Nutzung ist genehmigungspflichtig?.....	3
5	Wer genießt Bestandsschutz?	5
6.	Nutzungsänderungsverfahren nach der Bauordnung	5
6.1	An wen muss ich mich wenden?.....	6
6.2	Verfahrensablauf.....	6
6.3	Unterlagen für den Antrag auf Nutzungsänderung	6
6.4	Kosten einer Nutzungsänderung	7
7	Folgen einer rechtswidrigen Nutzung	7
8	Was ist bei vermieteten baulichen Anlagen zu beachten?	7
	IMPRESSUM.....	9

1 Vorwort

Die gewerbliche Wirtschaft benötigt Raum zur Entfaltung. Für die dauerhaft gesicherte Gewerbeausübung muss der gewählte Standort sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich gesichert sein und sollte auch zukünftige Entwicklungen des Gewerbebetriebes ermöglichen. Mit dem Bauplanungsrecht wird über örtliche Flächennutzungs- und Bebauungspläne die Bebauungsart und (gewerbliche) Nutzungsmöglichkeit gesteuert. Die konkrete Ausgestaltung des Baukörpers bzw. der Grundstücksfläche und gleichzeitig die konkrete Nutzung werden hingegen über das Bauordnungsrecht mit einer Baugenehmigung erteilt. Im Laufe der Zeit werden durch Erweiterungen, Vermietungen oder Umstrukturierungen oft bauliche Änderungen an der Immobilie vorgenommen. Häufig wird hierbei in der Praxis nur die bauplanungsrechtliche und mietrechtliche Machbarkeit geprüft, ohne das Bauordnungsrecht im Blick zu haben. Das kann schnell zu enormen Kostensteigerungen, Verzögerungen bis hin zu Nutzungsuntersagungen und damit zu existentiellen Problemen führen.

Wussten Sie beispielsweise,

...dass die Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung oft einen Nutzungsänderungsantrag und Genehmigung der zuständigen Baubehörde erfordert, auch wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden?

...dass sich aus einer bisherigen gewerblichen Nutzung einer Immobilie kein automatischer Anspruch auf die gleiche, aber intensivere Nutzung (veränderte Arbeitszeiten, Öffnungszeiten, Kundenverkehr, Beschäftigtenzahl, Lärm usw.) ergibt?

...dass die angezeigte Gewerbetätigkeit nicht in jedem Fall zur Ausübung des Gewerbes am geplanten Standort ohne Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit berechtigt, auch wenn das Gewerbeamt die Gewerbeanzeige entgegengenommen hat?

... dass eine baurechtlich ungenehmigte Gewerbenutzung von Gebäuden oder Grundstücken kostenpflichtige Ordnungswidrigkeitsverfahren oder gar Nutzungsuntersagungen zur Folge haben kann?

Das folgende Merkblatt soll einen Überblick über einen Teil der möglichen Themenkomplexe geben, die in diesem Zusammenhang beachtet werden müssen.

2 Wer legt die Nutzung einer baulichen Anlage fest?

Eine bauliche Anlage ist eine aus Bauprodukten hergestellte und mit dem Boden verbundene Anlage. Als bauliche Anlagen gelten gemäß § 2 BauO LSA z. B. Gebäude, Sonderbauten, Versammlungsstätten, Schank- und Speisegaststätten, Verkaufsstätten, Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, Sport- und Spielflächen, Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, Freizeit- und Vergnügungsparks, Stellplätze etc.

Grundsätzlich ist für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage eine Baugenehmigung nötig (vgl. Art. 58 Abs. 1 BauO LSA). Die Baugenehmigung legt die technische und baurechtliche Form und die Nutzung der Anlage fest. Die bauliche Anlage und ihre Nutzung stellen eine Einheit dar und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden (BVerwG, Urteil v. 15.11.1974).

Diese Nutzung ist für den Eigentümer, Bauherren bzw. Mieter bindend. Auch eine kurzfristige Unterbrechung der genehmigten Nutzung (z. B. ein Jahr) ändert daran nichts.

Tipp

Sollten Sie an Ihrem Unternehmenssitz eine neue Geschäftsidee planen oder Ihr Angebot erweitern wollen, prüfen Sie, ob es sich um eine Änderung der Nutzung im baurechtlichen Sinne handelt.

3 Was wird unter der „Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen“ verstanden?

Im Gegensatz zur erstmaligen Herstellung einer baulichen Anlage (Errichtung) ist die Nutzungsänderung deutlich komplexer. Auszugehen ist immer davon, dass bei der Genehmigung einer baulichen Anlage nicht nur dessen technische Errichtung sondern auch eine bestimmte zugeordnete Nutzung genehmigt und festgelegt wird. Dabei können auch unterschiedliche Nutzungsarten für Teile der baulichen Anlage bestimmt werden.

Von Bedeutung ist demzufolge jedoch nicht jede beliebige Änderung der Nutzungsweise. Es muss eine Nutzungsänderung vorliegen, die die Funktion sowie die rechtliche Qualität der bisherigen zulässigen Nutzung ändert und damit in bodenrechtlicher Hinsicht die Genehmigungsfrage neu aufwirft (BVerwG 11.11.1988 - 4 C 50/87). Die Genehmigungsfrage wird neu aufgeworfen, wenn z. B. die Frage der Stellplätze, die Frage nach sanitären Einrichtungen, der Abluft, der Fluchtwege oder der Hygiene neu beantwortet werden muss.

Tipp

Gehen wir davon aus, dass Sie Ihre Boutique schließen und Sie stattdessen an dessen Stelle einen Fleisch- und Wurstwarenhandel eröffnen möchten. In beiden Fällen handeln Sie mit entsprechender Ware. Für den Fleisch- und Wursthandel sind aber zusätzlich Verordnungen wie z. B. hygienische Verordnungen zu beachten. In diesem Fall wird die Genehmigungsfrage neu gestellt. Es wird hier von einer „Änderung der Nutzung“ gesprochen.

Der Gesetzgeber unterscheidet in bodenrechtlich irrelevante und bodenrechtliche relevante Nutzungsänderung.

4 Welche Änderung der Nutzung ist genehmigungspflichtig?

Nicht genehmigungspflichtig sind bodenrechtlich **irrelevante Nutzungsänderungen**, die die Genehmigungsfrage nicht erneut aufwerfen, wie z. B.:

- ✓ die Umwandlung eines Spielwarengeschäfts in eine Modeboutique,
- ✓ die Erhöhung der Frequenz der Kunden, d. h. eine Nutzungsintensivierung der Gastwirtschaft mit Kegelbahn (BVerwG, Urteil v. 29.10.1998-4 C9/97) ist allein kein Grund für eine Nutzungsänderung,
- ✓ der reine Austausch einer Maschine,
- ✓ Ein Mieterwechsel bedarf keiner Nutzungsänderungsgenehmigung, wenn der neue Mieter das Objekt zum gleichen Zweck nutzt wie der alte Mieter. Demgegenüber wird ggf. eine Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich, wenn der neue Mieter das Objekt zu anderen Zwecken nutzen möchte.

Die Änderung der Nutzung im baurechtlichen Sinn ist dagegen genehmigungspflichtig, wenn es sich um eine **bodenrechtlich relevante Nutzungsänderung** handelt. Diese unterscheiden sich von der bisherigen Nutzung dergestalt, dass sie ihrerseits anderen oder weitergehenden bauordnungs-, oder bauplanungsrechtlichen Anforderungen unterliegen oder unterworfen werden können. (Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen 15.8.1995 - 11 A 850/92).

Bei der Prüfung der **baurechtlichen Zulässigkeit** kann beispielsweise durch eine neue Nutzungsart eine Anpassung

- ✓ der Raumhöhe,
- ✓ der Notausgänge,
- ✓ der sanitären Anlagen,
- ✓ der Brand- und Schallschutzbestimmungen,
- ✓ der Arbeitsschutzrichtlinien oder
- ✓ des Stellplatzbedarfs

erforderlich werden.

Die Prüfung der Frage, ob die Nutzungsänderung **planungsrechtlich zulässig** ist, erfolgt nach bauplanungsrechtlichen Festlegungen für den Standort, in dem die bauliche Anlage liegt.

Beispiele für **bodenrechtlich relevante Nutzungsänderungen**

- ✓ **Betriebsleiterwohnung** im Gewerbegebiet wird **zum ständigen Wohnsitz des pensionierten Betriebsleiters** (In diesem Fall stellt sich die Frage, ob diese frei verfügbaren Wohnungen im Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich überhaupt zulässig sind).
- ✓ **Eingriff in eine Bausubstanz**, die eine bauliche Anlage so erheblich verändert, dass sie nicht mehr mit der alten, ursprünglich bestandsgeschützten Anlage identisch ist, bringt eine erteilte Baugenehmigung zum Erlöschen (OVG NRW, Beschluss v. 28.06.2016 – 7 A 1371/13)
- ✓ Umwandlung einer **Gastwirtschaft mit Tanzsaal in eine Diskothek**, (BVerwG, Beschluss v. 11.07.2001-4B 36/01) Die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wie die Diskothek unterliegen einer anderen planungsrechtlichen Bewertung als eine Gaststätte mit Tanzsaal.
- ✓ Betriebliche Erweiterungen von der Innen- zur Außennutzung – **Erweiterung eines Gaststättenbetriebes von „drinnen“ nach „draußen“**, wenn sie für die Nachbarschaft eine erhöhte Belastung mit sich bringt (OVB Bremen, Urteil v. 03.05.1994 – OVG 1 BA 46/93) In einem solchen Fall stellt sich außerdem die Frage, ob der Gastwirt für die Außenbewirtschaftungsfläche eine straßen- und wegerechtliche Sondernutzungserlaubnis benötigt.
- ✓ **Umwandlung eines Lagerplatzes in einen Sammel- und Umschlagsplatz**
Es besteht ein Unterschied zwischen einem Lagerplatz eines Bauunternehmers und einem Umschlagsplatz sowie einer Verkaufsstätte für gebrauchte Maschinen, Kraftfahrzeuge, Fahrzeugteile ... Hier kommen baurechtlich relevante Belange des Umweltschutzes und des Verkehrs zum Tragen. (BVerwG, Beschluss v. 14.04.2000 – 4 B28/00)
- ✓ Wohnraum darf nicht ohne Genehmigung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken umgebaut oder verwendet werden (Wohnräume als Arztpraxis etc.).
- ✓ Eine Nutzungsänderung ist auch dann notwendig, wenn ein **Lebensmittelladen in eine Eisdiele umfunktioniert** werden soll. (Hygieneverordnung, baurechtliche Vorschriften für Eisdiele, Ausstattung)
- ✓ **Erhöhung der Bettenzahl eines Ferienhauses von sechs auf zehn** stellt eine Nutzungsänderung dar (OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 -1 LA 49/13)
- ✓ **Umwandlung einer Spielhalle in eine Spielhalle mit Billardcafé** (Verwaltungsgerichtshof Baden Württemberg (VGH BW), Beschluss v. 25.10.2012 – 8 S869/12)
- ✓ Umwandlung von **Büroräumen in Verkaufsräume**,
- ✓ eine **Werkstatt** soll **zu einer Gaststätte** umfunktioniert werden,
- ✓ **Ausstellungsraum in Einzelhandelsgeschäft** oder
- ✓ Modegeschäft in eine Arztpraxis umgewandelt,
- ✓ die Umnutzung eines Kinos in einen Tanzsaal,
- ✓ die Ergänzung einer Tankstelle um eine Kfz-Reparaturwerkstatt oder einen Kfz-Handel,

Tipp

In allen eben aufgeführten Beispielen wird die Nutzung baulicher Anlagen insgesamt bzw. teilweise geändert. Es reicht hier nicht aus, nur eine Gewerbeummeldung/-anmeldung zu tätigen. Dies ist in der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt gemäß §§ 58, 60 verankert.

Bei dem Erwerb von baulichen Anlagen ist es wichtig, dass die aktuelle Baugenehmigung mit der definierten Nutzung des Grundstückes auf den Käufer übergeht. Die aktuelle Rechtsprechung stellt nur auf die Nutzung nach Baugenehmigung ab und lässt keinen Bestandsschutz gelten.

5 Wer genießt Bestandsschutz?

Der Gesetzgeber schützt den Eigentümer vor Änderungswünschen der Behörden. Er sieht somit nur einen passiven Bestandsschutz vor. Es wird der momentane Zustand der vorhandenen baulichen Anlage geschützt. Die entsprechenden Regelungen befinden sich in verschiedenen Spezialvorschriften.

Voraussetzung für den Bestandsschutz ist i. d. R. eine gültige Baugenehmigung. Eine ohne Baugenehmigung ausgeübte Nutzung kann somit auch keinem Bestandsschutz unterliegen.

Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage ist nur so lange gesichert, so lange sie nach außen hin erkennbar genutzt wird. (BVerwG, Beschluss v. 18.01.1991 – 4B 194/90)

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kann ein Erlöschen des Bestandsschutzes u.a. in Betracht kommen, wenn

- ✓ an einem genehmigten Bauvorhaben (ohne Genehmigung) so nachhaltige bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind, dass die Identität des genehmigten Vorhabens nicht mehr gewahrt ist (BVerwG, Urteil v. 17.01.1986)
- oder
- ✓ eine Nutzungsaufgabe oder eine längerfristige Nutzungsunterbrechung über Jahre eingetreten ist (endgültig aufgegeben; OVG Nordrhein-Westfalen, 14.03.1997, 7 A5179/95)
- oder
- ✓ ohne die erforderliche Genehmigung eine (dauerhafte) Nutzungsänderung des genehmigten Bauvorhabens vorgenommen worden ist (BVerwG, Urteil v. 25.03.1988)

Tipp

Wird eine bauliche Anlage entfernt, endet damit der Bestandsschutz. Dieser ist nicht übertragbar auf Gebäude, die eventuell an derselben Stelle neu errichtet werden. Das gilt auch, wenn nur Teile der Anlage übriggeblieben sind und aus ihnen ein mit dem Aufwand eines Neubaus vergleichbare Anlage errichtet werden soll (BVerwG, 21.03.2001, 4 B 18/01).

6. Nutzungsänderungsverfahren nach der Bauordnung

Wie unter dem Gliederungspunkt 4. erörtert, ist die Änderung einer Nutzung dann genehmigungspflichtig, **wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.**

Die Nutzungsänderungen unterliegen abhängig vom Einzelfall verschiedenen Verfahren:

- ✓ vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 62 BauO LSA
- ✓ vollen Baugenehmigungsverfahren
- ✓ Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 61.

Es besteht keine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsfreistellungs- und dem Baugenehmigungsverfahren (vereinfachte und volles Verfahren). Das vereinfachte und das volle Baugenehmigungsverfahren unterscheiden sich im Prüfumfang der Behörde. Beim Genehmigungsfreistellungsverfahren sind ebenso Bauvorlagen nach Bauvorlageverordnung (BauVorIV) einzureichen. Die Bauvorlage- und Nachweisberechtigung muss auch hier vorliegen. Kein förmliches Verfahren ist im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 59 bis 61 sowie 75 und 76 der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt erforderlich.

Der Nutzungsänderung dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Vor allem bei verfahrensfreien Nutzungsänderungen, müssen die erforderlichen Rettungswege vorhanden sein und die Mindestraumhöhe gewahrt bleiben oder ggf. zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung wird sodann von der zuständigen Behörde überprüft. Eine Genehmigung kann allerdings auch unter Auflagen erfolgen.

6.1 An wen muss ich mich wenden?

Die Zuständigkeit bei Baugenehmigungsverfahren liegt bei den unteren Bauaufsichtsbehörden. Diese sind die Landkreise und die kreisfreien Städte sowie die Städte Naumburg, Köthen, Weißenfels und Zeitz.

6.2 Verfahrensablauf

Das zuständige Bauordnungsamt erteilt Auskunft, ob es sich bei der geplanten Nutzungsänderung um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt, oder ob ein Baugenehmigungsverfahren (Vollverfahren oder vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden muss. Die Antragsteller sind dafür verantwortlich, dass die erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen von den zuständigen Behörden eingeholt werden.

Sie haben die Möglichkeit, sich mithilfe eines Antrags auf Bauvorbescheid von der Bauaufsichtsbehörde bestätigen zu lassen, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt und/oder dass das Vorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist. Dazu müssen prüfungsfähige Unterlagen vorgelegt werden. Der Bauvorbescheid ist kostenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Baugebührenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauGVO).

6.3 Unterlagen für den Antrag auf Nutzungsänderung

Mit dem Bauantrag im Rahmen des Vollverfahrens müssen alle für die Beurteilung und Bearbeitung erforderlichen Bauvorlagen gem. Bauvorlageverordnung eingereicht werden. Diese müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Dieser muss bauvorlageberechtigt sein. Der Bauantrag muss von dem Antragsteller und dem Entwurfsverfasser unterschrieben sein.

Folgende Unterlagen werden benötigt:

- ✓ **Antragsformular** auf amtlichen Vordruck mit allen notwendigen Unterschriften (welches bei der Behörde erhältlich ist, muss ausgefüllt und von dem Bauherren sowie vom Antragsteller persönlich unterschrieben, bei der zuständigen Behörde abgegeben werden.)
- ✓ **Betriebsbeschreibung** auf amtlichen Vordruck (bei gewerblichen Vorhaben)
(Es ist in einem solchen Fall auch zu beachten, dass neben den Voraussetzungen über die Nutzungsänderung auch ggf. die etwaige Konzession oder das Aufstellen von Werbeanlagen gesondert beantragt werden muss.)
- ✓ **Lageplan**, welcher nicht älter als sechs Monate sein darf und der mindestens im Maßstab 1:500 auf der Grundlage einer Flur- oder Liegenschaftskarte erstellt sein muss.
- ✓ **Bauzeichnungen mit Eintragungen** sowohl der bisherigen als auch der geplanten Nutzung, die sämtliche von der Nutzungsänderung betroffenen Geschosse des Gebäudes zeigen müssen.
- ✓ **Bauzahlenberechnung** wie Wohn- oder Nutzflächenberechnung
- ✓ **Stellplatznachweis für den Mehrbedarf**, da für die geplante Nutzung im Allgemeinen Stellplätze wie bei einer Neuerrichtung des Gebäudes vorhanden sein müssen. Ausnahmen hierfür bestehen in den Fällen, in denen die Nutzungsänderung weder zu einem deutlich höheren Bedarf an Stellplätzen, noch zu einer Änderung der Identität des Gebäudes führt.
- ✓ In Einzelfällen können auch **etwaige Gutachten** erforderlich sein, etwa Schallschutzgutachten oder ein Konzept zum Brandschutz. (ggf. erforderlich bei gewerblichen Nutzungsänderungen)
- ✓ **Herstellungskosten** (ggf. erforderlich)
- ✓ **Baubeschreibung** bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung wird sodann von der zuständigen Behörde überprüft. Eine Genehmigung kann allerdings auch unter Auflagen erfolgen.

6.4 Kosten einer Nutzungsänderung

Die Gebühren für eine Nutzungsänderung sind in der Regel in der Bauaufsichtsgebührensatzung der jeweiligen Landkreise, Städte/Gemeinden geregelt, genauer gesagt im dazugehörigen Verwaltungskostenverzeichnis (VwKostVerz), die als Anlage der Bauaufsichtsgebührensatzung dient.

Tipp

Scheuen Sie sich nicht vor dem frühzeitigen Gang zur zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Das bringt Planungssicherheit und erspart eine mögliche spätere Umsetzungsverzögerung bei Ihrem Vorhaben.

7 Folgen einer rechtswidrigen Nutzung

In den Fällen, in denen eine der oben genannten Voraussetzungen nicht vorliegt – insbesondere bei einem Nichtvorliegen einer Nutzungsänderungsgenehmigung – kann die zuständige Behörde anordnen, **die neue Nutzung einzustellen**. In besonders schweren Fällen kann die zuständige Behörde sogar den **Abriss der neuen baulichen Anlage** fordern. Im Übrigen wird die zuständige Behörde in aller Regel einen **Bußgeldbescheid** erlassen, wenn die neue Nutzung ohne die erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung aufgenommen wurde.

Tipp

Im Falle einer nicht genehmigten Nutzung der baulichen Anlage besteht u. U. im Fall einer Beschädigung oder Zerstörung der baulichen Anlage auch **kein Versicherungsschutz**.

8 Was ist bei vermieteten baulichen Anlagen zu beachten?

(Quelle „Nutzungsänderungen bei Gewerbeimmobilien“)

Im Mietrecht sind Nutzungsänderungen durch Änderungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse, Untervermietungen sowie Neuvermietungen möglich. Eine Nutzungsänderung im Mietverhältnis wird über den vertraglich bestimmten Mietzweck geregelt.

Zwischen den Mietvertragsparteien kann grundsätzlich jede denkbare Nutzung vereinbart werden. Der vereinbarte Mietzweck kann weit (z. B. „Gewerbliche Nutzung“) oder eng (z. B. „Betrieb eines Dentallabors“) gefasst sein. Für die mietrechtliche Vereinbarung spielt die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzungsart zunächst keine Rolle. Ändert der Mieter die bisherige Nutzung des Mietobjekts, so ist mietvertraglich zu prüfen, ob die neue Nutzung noch vom vereinbarten Mietzweck gedeckt ist. Ist dies nicht der Fall, bedarf es der Zustimmung des Vermieters.

Plant oder ändert der Mieter die Art der Nutzung des Objekts, ist zunächst festzustellen:

- ✓ ob der Mieter eine bloße Geschäftserweiterung vornimmt und damit das Kerngeschäft lediglich ausdehnt (dann ist i. d. R. keine Zustimmung des Vermieters nötig) oder
- ✓ ob er die Nutzungsart und damit das Kerngeschäft ändert bzw. eine weitere eigenständige Tätigkeit mit aufnimmt und
- ✓ ob diese Änderung bereits vom Mietvertrag gedeckt ist.

Die Zustimmung durch den Vermieter entfällt in den Fällen, in denen der Mietvertrag keine spezifische Nutzungsart wie z. B. „gewerbliche Nutzung“ vorsieht. Eine solche Sachlage ist für den Vermieter riskant. Der Vermieter läuft Gefahr, dass die vom Mieter geplante bzw. tatsächlich durchgeführte **Nutzung mietvertraglich zulässig** ist, aber **dem Baurecht widerspricht**. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewähren und während der Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten. Er muss also dafür einstehen, dass der Mieter das Objekt zum vertraglich vereinbarten Zweck nutzen kann und ggf. auf seine Kosten die baurechtliche Zulässigkeit herstellen. Sofern die neue

Nutzung nicht genehmigungsfähig ist, ist das Objekt baurechtlich nicht mehr nutzbar, und der Mieter kann, jedenfalls dann, wenn die Baubehörde die Nutzung untersagt, den Mietvertrag kündigen sowie Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen.

Tipp

Es ist daher aus Vermietersicht sinnvoll, den Mietzweck vertraglich einzuschränken sowie ggf. auch die Zustimmung zu etwaigen Nutzungsänderungen von der baurechtlichen Genehmigung abhängig zu machen. Ebenso empfiehlt es sich, Untervermietungen an den vereinbarten Mietzweck des Hauptmietvertrages zu koppeln.

Hat sich der Vermieter eine **Zustimmungserteilung vorbehalten**, muss er die beabsichtigte Nutzungsänderung auf **Zumutbarkeit prüfen**. Sein Ermessen wird allerdings durch eine Vielzahl rechtlicher Reaktionsmöglichkeiten des Mieters wie z.B. die Aufforderung zur Vertragserfüllung, Zurückbehaltung der Miete, Mietminderung – im Extremfall sogar auf null –, Schadenersatzforderungen und unter den Voraussetzungen von § 543 BGB und nach Abmahnung sogar die fristlose Kündigung, eingeschränkt.

Ändert hingegen der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die Nutzung der Mietsache, obgleich die Nutzungsänderung weder vom Mietzweck gedeckt ist noch der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung hat, so stehen dem Vermieter Ansprüche auf Unterlassung, Schadenersatz sowie ebenfalls die Möglichkeit der fristlosen Kündigung zur Verfügung.

Grundsätzlich gilt, dass das Risiko der (baurechtlichen) Genehmigungsfähigkeit des Mietobjekts einschließlich damit verbundener Nutzungsänderungen durch den Mieter der Vermieter trägt. Dieses Risiko kann in der Regel im Formularmietvertrag nicht auf den Mieter übertragen werden. In Individualvereinbarungen ist allerdings eine Übertragung möglich, soweit der Mieter vom Vermieter umfassend informiert und aufgeklärt worden ist. Das Risiko im Zusammenhang mit personen- und betriebsbezogenen Umständen (z.B. Gaststättenkonzessionen) kann hingegen auch formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden. Ist keine (wirksame) Abwälzung erfolgt, stellt das Fehlen der erforderlichen behördlichen Genehmigung zur vertragsgemäßen Nutzung von Mieträumen einen Mangel i. S. v. § 536 BGB dar, der dem Mieter die Möglichkeit der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, Minderungsrechten oder Kündigung gibt. Dies gilt jedenfalls, sofern das Fehlen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen objekt- und nicht betriebsbezogen ist.

Die Mietsache kann auch durch neue gesetzliche oder rechtmäßige behördliche Akte nachträglich mangelhaft werden. Grundsätzlich muss der Vermieter für dieses Risiko einstehen, da es als „an der Mietsache haftend“ in seine Sphäre fällt. Das gilt jedenfalls dann, wenn ein besonderer Mietzweck vereinbart ist. Eine Ausnahme hiervon besteht aber, wenn der Mieter vertragswirksam die Verpflichtung übernommen hat, die behördlichen Genehmigungen ggf. auch nachträglich einzuholen.

Tipp

Immobilienkäufern ist anzuraten, die Mietverträge nicht nur im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung und deren baurechtliche Vereinbarkeit zu untersuchen, sondern auch zu prüfen, ob das Baurecht alle denkbaren Nutzungen durch den Mieter im Rahmen des jeweiligen vereinbarten Mietzwecks deckt und welche alternativen Nutzungsarten, sprich potentielle Neuvermietungen, zulässig sind.

IMPRESSUM

©2020 bei der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK)

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau
Franckestraße 5 | 06110 Halle (Saale)
Internet: www.halle.ihk.de
E-Mail: info@halle.ihk.de

Redaktion:

Geschäftsstelle Dessau
Sibylle Lohmann
Telefon 0340 26011-24
Telefax: 0340 2601144-24

Geschäftsfeld Innovation und Umwelt
Andreas Scholtyssek
Telefon: 0345 2126-203
Telefax: 0345 212644-203

Redaktionsschluss: 30.04.2020

Geschlechtergerechte Formulierung

Die Redaktion der IHK ist sich der Bedeutung der Sprache in Bezug auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen bewusst. Einer durchgängigen Umsetzung geschlechtergerechter Formulierungen in dem Merkblatt stand aber das Bemühen um eine leichte Lesbarkeit der Texte entgegen. Deshalb wird zumeist auf die männliche Form zurückgegriffen.

Haftungsausschluss

Die Publikation der IHK Halle-Dessau dient nur der allgemeinen Information und nicht der Beratung in konkreten Fällen. Die IHK Halle-Dessau ist bemüht, für die Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen zu sorgen. Für die Korrektheit, Vollständigkeit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Informationen wird jedoch keine Gewähr übernommen. Die Haftung für den Inhalt der Informationen wird ausgeschlossen, soweit es sich nicht um vorsätzliche oder grob fahrlässige Falschinformation handelt.