



Oktober 2021

Haus & Grund: Keller als Wohnung?

Eigentlich ist das ja klar: Ein Keller ist ein Keller und darf nicht als Wohnraum genutzt werden. So sagt es nicht nur das öffentliche Baurecht, sondern mangels Eingreifens ausdrücklich formulierter Ausnahmen in den Nutzungsregelungen der Eigentümergemeinschaft auch das Wohnungseigentumsgesetz. Und genauso eliminiert das Wohnungsmietrecht Kellerräume aus der anrechenbaren Wohnfläche, wie die Wohnflächenberechnungsverordnung verrät (§ 2 Abs. 3 Nr. 1a WoFIV). Dies teilt jetzt Haus & Grund Bad Münster und Umgebung e.V. auch unter Hinweis auf eine bestätigende Entscheidung mit (LG Karlsruhe, Urteil vom 30.12.2020 - 11 S 129/18, IMR 2021, 416 für das WEG). Dazu Vorsitzende Frau Eva Dreyer: Was ist aber, wenn der Kellerraum wie ein Wohnraum ausgebaut, beheizbar und gut beleuchtet ist? Und wie sieht es aus, wenn auch die Deckenhöhe 2 m beträgt und ein solcher Raum als Hobbyraum oder gar als Teil der Wohnung genutzt wird? Dann tendieren die Gerichte zum Einbezug in die Wohnfläche, so Frau Eva Dreyer weiter: Und: Auch nach der Ansicht des Bundesgerichtshofs können selbst Räume im Kellergeschoss mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung in die Wohnfläche mit einzubeziehen sein, wenn sie eigentlich nach der Wohnflächenverordnung nicht berücksichtigungsfähig wären. Das kommt auf die Regelung im Mietvertrag an. Selbst wenn es sich nach der Baugenehmigung bei diesen Räumlichkeiten nicht um Räumlichkeiten handelt, die zum Wohnen dienen können, so kann sich aus einer deshalb anzunehmenden öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung keine zur Minderung berechtigende Einschränkung der Nutzbarkeit ergeben, solange die Bauaufsichtsbehörde nicht eingeschritten ist (BGH, Beschluss vom 22.6.2021 - VIII ZR 26/20, Rn. 13, Urteil vom 16.9.2009 - VIII ZR 275/08, Rn. 6), so Haus & Grund Bad Münster und Umgebung e.V. abschließend.

Nähere Informationen erhalten Mitglieder bei ihrem örtlichen Haus & Grund Verein.

Haus & Grund Bad Münster und Umgebung e.V. ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt ca. 900.000 Mitgliedern.

Pressekontakt:

Haus & Grund Bad Münster und Umgebung e.V.
Nordfeldstr. 30
31848 Bad Münster