

## "Opfergrenze"

### ***Vermieter muss nicht jeden Mangel beseitigen***

Der Mann hatte seine Eigentumswohnung vermietet, zu der ein Keller und ein Auto-Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage gehörte. Immer wieder klagte sein Mieter, er komme nicht "trockenen Fußes" zu seinem Wagen. Im Durchgang zum Keller und zur Garage sei es ständig feucht, in die Tiefgarage regne es hinein. Hier Abhilfe zu schaffen, sei viel zu teuer, wiegelte der Vermieter ab.

Schließlich kam es zum Rechtsstreit: Der Bundesgerichtshof hob ein Urteil des Landgerichts zu Gunsten des Mieters auf und verwies die Sache zurück (VIII ZR 342/03). Die Verpflichtung eines Vermieters zur Instandhaltung der Mietsache ende dort, wo der erforderliche Aufwand die "Opfergrenze" übersteige. Zwischen Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter dürfe kein krasses Missverhältnis bestehen.

So sei es aber hier: Um den Durchgang zu sanieren, müsse man nämlich die Betonwanne unter dem Haus komplett erneuern. Ein Gutachter der Eigentümergemeinschaft habe die Kosten für diese Baumaßnahme auf rund 100.000 Euro geschätzt. Das stehe in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem Vorteil, auch bei Regen mit "trockenen Füßen" die Garage zu erreichen.

Im Übrigen handle es sich bei der Garage um Gemeinschaftseigentum: Der Vermieter müsste daher die Zustimmung der anderen Eigentümer einholen. Das Landgericht habe den Vermieter zu einer Sanierung verurteilt, über die er gar nicht allein entscheiden könne. Im konkreten Fall dürfte aber eine Sanierung angesichts der horrenden Kosten dem Interesse aller Wohnungseigentümer widersprechen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/opfergrenze>