

Opfergrenze im Mietrecht

Der Vermieter ist aus dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er muss daher auftretende Mängel an der Mietsache spätestens bei Anzeige durch den Mieter beheben. Anderenfalls steht dem Mieter ein Minderungsrecht entsprechend der Gebrauchsbeeinträchtigung zu. Soweit zum allgemein Bekannten.

Was ist jedoch, wenn die Beseitigung des Mangels im Verhältnis zum Wert des Grundstücks exorbitante Höhen erreicht? Hierzu hat der BGH kürzlich eine Entscheidung getroffen:

Der Mieter machte im Fall einen Anspruch auf Kostenvorschuss wegen Rissbildung an einem Einfamilienhaus gegen die Vermieterin geltend. Höhe: 47.500,00 EUR ? insgesamt sollte es 95.000,00 EUR werden. Dies überstieg den Wert des Hauses deutlich (Wert: 28.000,00 EUR) Der Vermieter ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH dann nicht mehr zur Mangelbeseitigung verpflichtet, wenn die sogenannte "Opfergrenze" überschritten ist. Dies ist eine Frage des Einzelfalles.

Der BGH verallgemeinert im aktuellen Fall wie folgt:

"Je ungünstiger sich das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert darstellt, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Umstände sein, die es dem Vermieter trotz bestehendem Missverhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert verwehren sollen, sich auf den Einwand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu berufen. Ein auffälliges Missverhältnis indiziert eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze."

Im Klartext bedeutet dies, dass die Opfergrenze regelmäßig erreicht sein wird, wenn der Verkehrswert überschritten wird. Nur in Ausnahmesituationen kann der Mieter auf einer Mangelbeseitigung in einem solchen Fall bestehen.

Zudem hat der BGH entschieden, dass der Mieter keinen Anspruch auf Kostenvorschuss hat, wenn nicht feststeht, dass diese eine nachhaltige Mangelbeseitigung bewirken. Die Ursache eines Mangels muss daher immer genauestens begutachtet werden, bevor die Symptome beseitigt werden.

BGH vom 21. 4. 2010, VIII ZR 131/09

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1866>

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)
[jetzt auch](#) [auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Related Posts**
- [Wann trägt der Eigentümer die Kosten einer Balkonsanierung](#)
 - [Zu früh repariert](#)
 - [Der liebe Mieter und die Mängel](#)
 - [Das Erreichen der Opfergrenze ...](#)
 - [Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen des Mieters](#)