

# Wann muss man Häuser sanieren?

Immobilien sind in München heiß begehrt. Gerade ältere Besitzer können sich aber nicht immer angemessen um ihre Häuser kümmern, in denen sie selbst nicht leben – hier scheidet die notwendige Sanierung an Krankheit oder den Finanzen. Was in solchen Fällen zu tun ist und was rechtlich gilt, erklärt ein Experte.



**B**ei vermieteten Häusern und Wohnungen ist der Vermieter gesetzlich zur Instandhaltung verpflichtet. Er muss auf seine Kosten alle notwendigen Reparaturen ausführen lassen, um die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Eine Ausnahme besteht nur für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 125 Euro, soweit dies vertraglich vereinbart wurde. Die

Instandhaltungspflicht des Vermieters ist unabhängig von der Höhe der notwendigen Aufwendungen. Eine Berufung des Vermieters auf die sogenannte Opfergrenze ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich. Unzumutbar ist der Renovierungsaufwand für den Vermieter in der Regel erst dann, wenn er nicht innerhalb von zehn Jahren durch eine erzielbare Rendite

aus dem Mietobjekt ausgeglichen werden kann (OLGHamburg, 2002) oder der Reparaturaufwand mehr als das Dreifache des Verkehrswerts des Mietobjekts betragen würde (BGH, 2010).

Das am 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet Eigentümer von Bestandsimmobilien nur in sehr beschränktem Umfang zu Modernisierungsmaßnahmen

(Heizkessel, ältere Kachelöfen, Kamine sowie Dämmung der obersten Geschossdecken von Gebäuden). Keine Verpflichtung besteht jedoch zur Dämmung von Außenwänden sowie zur Erneuerung von Fenstern oder der sanitären Anlagen.

Der Verfall eines Hauses bis hin zur Schrottimmoblie beginnt meist mit längerem Leerstand. Nach der Münchner Zweckentfremdungssatzung darf Wohnraum maximal drei Monate leer stehen; es sei denn, es liegt ein triftiger Grund

vor wie umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Ein Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden. Schwierig wird es für die Stadt, wenn der Eigentümer aus finanziellen Gründen nicht zur Instandsetzung des Gebäudes in der Lage ist und wegen hohen Alters kein Darlehen bekommt. Eine behördliche Verpflichtung zur Sanierung würde dann ins Leere laufen. Auch ein Zwang zum Verkauf des Hauses oder eine Enteignung ist in diesen Fällen kaum durchsetzbar. Das BGH-Urteil zur Sanierungspflicht vom 15.10.2021 betrifft den speziellen Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese kann nicht mit Mehrheit beschließen, aufgrund des desolaten Zustandes des Gebäudes (hier Parkhaus) ein Nutzungsverbot zu beschließen und das Gebäude verfallen zu lassen.

Foto: dpa/tmn



**Rudolf Stürzer**

Geschäftsführer bei der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München