



Nr. 35 vom 28.08.2019



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Keine Mietminderung bei Verstößen gegen die EnEV

Frau Seidl aus Garching möchte wissen, ob Ihr Mieter zur Mietminderung berechtigt ist, weil Sie eine sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergebende Nachrüstpflicht nicht eingehalten hat?



RAin Ariane Schlegel
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Nach den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist der Vermieter auch bei Bestandsgebäuden zu bestimmten Nachrüstungen verpflichtet, z. B. zur Dämmung von freiliegenden Leitungen oder der obersten Geschossdecke.

Diese Nachrüstpflichten des Vermieters stellen jedoch keine zivilrechtlichen, sondern ausschließlich öffentlich rechtliche Verpflichtungen des Vermieters dar. Verstöße können daher mit einem Bußgeld bis zu € 50.000 geahndet werden. Dagegen begründen die gesetzlichen Nachrüstpflichten keine unmittelbaren mietvertraglichen Pflichten.

Deshalb berechtigt die Nichteinhaltung einer sich aus der EnEV ergebenden Nachrüstpflicht den Mieter nicht zu einer Mietminderung. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Berlin vom 10.10.2017 Az.: 206 C 539/16 stellt die nicht Einhaltung von Bauvorschriften nämlich grundsätzlich noch keinen Mangel der Mietsache dar, da es darauf ankommt, ob der Zustand der Mietsache von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Ein Mangel und damit ein Grund zur Mietminderung liegt erst dann vor, wenn sich der nicht gesetzeskonforme Zustand in irgendeiner Weise negativ auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnräume auswirkt.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

