

## Zum Thema: Keine Mietminderung bei Verstößen gegen die EnEV



*Ariane Schlegel  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für  
Miet- und  
Wohnungseigen-  
tumsrecht*

**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?**

**Antwort:** 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- und 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.hug-m.de](http://www.hug-m.de), [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)**

