

# Wohnungsmieten nach energetischer Sanierung erhöhen

## Umlage der Kosten von Pflicht-Modernisierungen nach EnEV 2014 – Heizung erneuern, Thermostate installieren, oberste Geschossdecken sowie Leitungen und Armaturen dämmen

*Die Eigentümer von Bestandsgebäuden sind nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)<sup>1</sup> verpflichtet, verschiedene energetische Modernisierungen vorzunehmen. Diese betreffen gegebenenfalls noch vorhandene alte Heizungsanlagen, Zentralheizungen ohne Thermostate, ungedämmte Wärmeverteilungs- oder Warmwasserleitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen oder ungenügend gedämmte, oberste Geschossdecken. Für Mieter stellt sich die Frage, ob es zulässig ist, dass ein vermietender Eigentümer die Miete erhöht, nachdem er eine der vorstehenden Sanierungsverpflichtungen an seinem Wohnhaus umgesetzt hat.*

### Chancen und Probleme im vermieteten Wohnbestand

Im Baubestand liegen nach wie vor die höchsten Potenziale zur Energieeinsparung durch Sanierung. Deshalb hat die EnEV von ihrer ersten Fassung (2002) an auch stets die Eigentümer von Altbauten verpflichtet, bestimmte Modernisierungen durchzuführen.

### Anforderungen der EnEV 2014

Die aktuell geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) regelt in § 10 (Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden), dass Eigentümer von Bestandsgebäuden ggf. ihre alten Heizungen nicht mehr betreiben dürfen, dass sie ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen dämmen müssen sowie dass sie die obersten Geschossdecken über beheizten Räumen oder das darüber liegende unbeheizte Dach ggf. auch dämmen. Desgleichen regelt die Verordnung in § 14 (Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen), dass Eigentümer von Gebäuden die Zentralheizung ggf. mit Reglern ausstatten müssen.

### Probleme in der Praxis

Die Redaktion des Experten-Portals EnEV-online.de hat des Öfteren Anfragen von Mietern erhalten, die sich darüber beklagen,

dass ihre Vermieter die Nachrüstplichten nach EnEV nicht erfüllen, trotz der nach der EnEV angedrohten Bußgelder von bis zu 50.000,- €,<sup>2</sup> wie es das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013)<sup>3</sup> in § 8 (Bußgeldvorschriften) vorsieht.

Wenn Mieter ihre Vermieter darauf ansprechen, würden diese jeweils mit der Erhöhung der Miete drohen, wenn sie die geforderten Nachrüstungen durchführen würden.

Ist es aber rechtlich zulässig, dass ein Vermieter die Miete erhöht, nachdem er die von der EnEV 2014 geforderten energetischen Nachrüstungen durchführt (Heizung erneuern, Leitungen und Armaturen dämmen, Thermostate installieren oder oberste Geschossdecke oder Dach dämmen)?

### Rechtliche Einordnung

Die Nachrüstplichten der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sind zwar grundsätzlich von der Frage zu trennen, welche Auswirkungen sich daraus für ein etwaiges Nutzungsverhältnis ergeben. Dennoch kann es zu Überlagerungen kommen, was vor allem an der Neuregelung von Teilen des Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)<sup>4</sup> durch das Mietrechtsänderungsgesetz liegt.

### Nachrüstplichten nach der EnEV 2014 erfüllen

Die Verordnung schreibt nur unter bestimmten Voraussetzungen die anlassunabhängige Ertüchtigung der Immobilie vor. Die maßgeblichen Anforderungen finden sich in folgenden Vorschriften:

**EnEV 2014, § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden**  
»(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind,

2 Vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 4 – 6 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG.

3 EnEG 2013: EnEG 2009 geändert durch „Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes« vom 04.07.2013, BGBl. I 2013, S. 2197 - 2200, in Kraft seit 13.07.2013, nichtamtliche Html-Fassung: [www.enev-online.com/enev\\_praxishilfen/eneg\\_novelle\\_im\\_bundesgesetzblatt\\_verkuendet.htm](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/eneg_novelle_im_bundesgesetzblatt_verkuendet.htm)

4 BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1218). [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de)

1 EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 18.11.2013, BGBl. I 2013, S. 3951 – 3990, in Kraft seit 01.05.2014. nichtamtliche Html-Fassung: [www.enev-online.com/enev\\_2014\\_volltext/index.htm](http://www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm)

nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, ab 2015 nicht mehr betreiben. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

(3) Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohnge-



Eigentümer von älteren Wohnhäusern verpflichtet die EnEV 2014 gegebenenfalls die obersten Geschossdecken und warme Leitungen zu dämmen sowie alte Heizungen zu erneuern.

© Foto: Melita Tuschinski

bäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 erfüllen, nach dem 31. Dezember 2015 so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m<sup>2</sup>·K) nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 genügt. Bei Maßnahmen zur Dämmung nach den Sätzen 1 und 2 in Deckenzwischenräumen oder Sparrenzwischenräumen ist Anlage 3 Nummer 4 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.« Dabei sind aber auch Ausnahmen zu beachten.

#### EnEV 2014, § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

»(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang.

(5) Die Absätze 2 bis 4 sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.)...«

Sind die Voraussetzungen gegeben und greift keine der vorgenannten Ausnahmen ein, muss der Eigentümer sein Gebäude entsprechend ausstatten. Kommt er dem nicht nach, begeht er eine Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldbuße führen kann.

#### EnEV 2014, § 27 Ordnungswidrigkeiten

»(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig (...)

4. entgegen § 10 Absatz 1 Satz 1, 2 oder Satz 3 einen Heizkessel betreibt,
5. entgegen § 10 Absatz 2 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Leitung oder eine dort genannte Armatur gedämmt ist,
6. entgegen § 10 Absatz 3 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschossdecke gedämmt ist,

(...)

#### Nachrüstpflcht nach EnEV und Mieterhöhung nach BGB

Die EnEV 2014 will die zivilrechtlichen Wirkungen einer solchen Nachrüstpflcht nicht regeln. Dies wird lediglich für die Pflichten im Zusammenhang mit Energieausweisen erwähnt, gilt jedoch auch für die anderen Regelungsmaterien der Verordnung. Eine solche Regelung wäre im Wege einer Rechtsverordnung auf Basis des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG 2013) grundsätzlich auch gar nicht möglich.

Für die Frage, ob der Vermieter bei einer Nachrüstung entsprechend der EnEV 2014 zu einer Mieterhöhung berechtigt ist, kommt es daher auf die einschlägigen Bestimmungen des Mietvertrags oder – ersatzweise – den entsprechenden Regelungen des BGB an. Einschlägig ist hier vornehmlich die gesetzlich verankerte Möglichkeit, eine Mieterhöhung durchzuführen, wenn eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wird.

#### BGB, § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

»(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) (...)

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskos-

ten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) (...)

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.«

Wie diese Vorschrift zeigt, sind vertragliche Absprachen, die dem Vermieter eine Mieterhöhung unter erleichterten Voraussetzungen gestatten, nicht möglich. Im Mietvertrag kann daher allenfalls eine Veränderung zu Gunsten des Mieters erfolgen. Solche Regelungen sind aber in der Praxis eher die Ausnahme. Die in § 559 Abs. 1 BGB angesprochenen, zu einer Mieterhöhung berechtigenden Maßnahmen ergeben sich aus § 555b BGB wie folgt:

### BGB, § 555b Modernisierungsmaßnahmen

»Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. (...),
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder (...).«

Etwaige Maßnahmen, soweit sie nach der EnEV 2014 verpflichtend auszuführen sind, können vor allem einen Anwendungsfall von § 555b Nr. 1 BGB darstellen und kommen daher grundsätzlich auch als Anknüpfungspunkt für eine Mieterhöhung in Betracht. Dies gilt auch für Maßnahmen, die nicht zwingend mit einem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz verbunden sind. Grundsätzlich reicht nach der Rechtsprechung die Veränderung der Gebäudetechnik als »bauliche« Veränderung aus. Erforderlich ist allerdings, dass die Maßnahme tatsächlich zumindest dazu geeignet ist, Energie einzusparen.

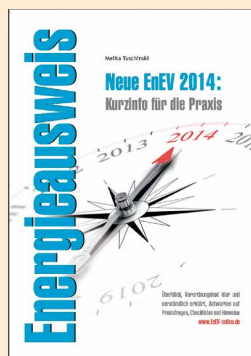
### Zulässiger Rahmen der Mieterhöhung

Das Recht zur Mieterhöhung gilt jedoch nicht uneingeschränkt:

### BGB, § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

»(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

### Publikationen zum Thema



Die kostenfreie pdf-Broschüre »EnEV 2014: Kurzinfo für die Praxis« erklärt den Text der neuen Energieeinsparverordnung klar und verständlich, antwortet auf häufige Praxisfragen und hilft mit Checklisten und Hinweisen für Fachleute und Auftraggeber.

Download:  
[www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

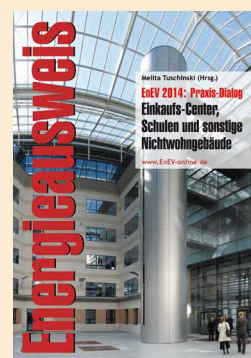
© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München  
© Foto Titelseite: Olivier Le Moal – Fotolia.com



Die kostenfreie Leseprobe der Publikation »EnEV 2014: Praxis-Dialog Wohngebäude« zeigt die Übersicht und zwei komplette Fragen und Antworten zur Anwendung der Energieeinsparverordnung im Wohnbau.

Download:  
[www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München  
© Foto Titelseite: Tiberius Gracchus – Fotolia.com



Die kostenfreie Leseprobe der Publikation »EnEV 2014: Praxis-Dialog Nichtwohngebäude« zeigt die Übersicht und zwei komplette Fragen und Antworten zur Anwendung der Energieeinsparverordnung im Nichtwohnbau.

Download:  
[www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München  
© Foto Titelseite: olexa – Fotolia.com

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.«

Wann ein entsprechender Härtefall vorliegt, lässt sich kaum allgemeingültig beantworten. Nach der Rechtsprechung sind stets sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Interessant sind hier aber vor allem die beiden Ausnahmen von der Ausnahme in Satz 2. Danach scheidet ein Härtefall aus, wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wurde, der allge-



mein üblich ist. Für den Bereich der EnEV-Modernisierungen ließe sich das am ehesten annehmen, wenn lediglich Thermostate erneuert werden. Es ist aber auch hier stets der – bezogen auf die jeweilige Modernisierungsmaßnahme – übliche Standard zu ermitteln. Zur Feststellung eines allgemein üblichen Zustandes gehört nach allgemeiner Auffassung das Vorhandensein entsprechender Ausstattungs- bzw. Bausubstanzmerkmale in mindestens zwei Dritteln der Gebäude gleicher Altersklasse. Auch lokale Unterschiede sind hierbei zu beachten.

Erfolgt nach diesen Maßstäben nur eine Anpassung an den üblichen Standard, kann der Mieter sich nicht auf einen Härtefall berufen. Der Vermieter kann die Miete entsprechend erhöhen.

## EnEV – Modernisierung kein Härtefall?

Für Maßnahmen, zu denen der Vermieter nach der EnEV 2014 verpflichtet ist, kommt weiterhin auch die zweite Ausnahme von der Härtefallregelung in Betracht. Bereits nach der alten Fassung des Mietrechts des BGB wurde allgemein angenommen, dass die Durchführung von Maßnahmen, zu denen ein Vermieter hoheitlich (also durch Gesetz oder Verordnung, Gemeindefassung etc.) verpflichtet war, vom Mieter – unabhängig von einem daraus resultierenden Wohnvorteil – zumindest zu dulden waren. Durch die Neuregelung soll in diesen Fällen aber nicht nur per se eine Duldungspflicht des Mieters gegeben sein, die es dem Vermieter – zivilrechtlich – ermöglicht, die Maßnahme überhaupt durchzuführen. Vielmehr sollen die Kosten solcher Maßnahmen grundsätzlich auch ohne Abwägung der widerstreitenden Interessen im Rahmen einer Härtefallprüfung im Wege einer Mieterhöhung umlegbar sein. Die Gesetzesbegründung nimmt dabei ausdrücklich Bezug auf Modernisierungen, die nach der EnEV 2014 verpflichtend durchzuführen sind.

### Bundestags-Drucksache 17/10485, Mietrechtsänderungsgesetz, S. 25<sup>5</sup>

»(...) Hauptfall der in Nummer 2 geregelten Alternative (Maßnahmen, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind) sind Modernisierungsmaßnahmen, zu denen der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Eine solche rechtliche Verpflichtung besteht etwa bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Erfüllung sogenannter Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen (insbesondere § 10 EnEV). Auch hier ergab sich das Recht zur vorbehaltlosen Mieterhöhung bereits nach altem Recht aus § 559 Absatz 1 a.F.«

Auch wenn die Bezugnahme auf die Rechtsauffassung zur alten Rechtslage nicht völlig zutreffend ist, gibt diese Begründung der Neuregelung einen klaren Hinweis auf die Anwendung im Zusammenhang mit der EnEV 2014.

Für Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter nach der EnEV durchführen muss, scheiden also Erwägungen zum Vorliegen eines Härtefalls grundsätzlich aus. Allenfalls kann der Mieter dann noch einwenden, dass eine Verpflichtung des Vermieters nach der EnEV 2014 nicht bestanden hat – etwa wegen einer Ausnahme nach § 10 (Nachrüsten bei Anlagen und Gebäuden) Absatz 4 oder Absatz 5 EnEV 2014.

5 Entwurf MietRÄndG: Deutscher Bundestag, Drucksache 17/10485 vom 15.08.2012, Gesetzentwurf der Bundesregierung »Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), Internet: [www.bundestag.de](http://www.bundestag.de)«

Alternativ bleibt dem Mieter lediglich ein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB.

## Fazit

Die Modernisierungsverpflichtungen der EnEV 2014 berechtigen den Vermieter grundsätzlich zur Durchführung einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Dem Mieter ist es nach der Neuregelung durch das Mietrechtsänderungsgesetz sogar grundsätzlich verwehrt, sich auf einen Härtefall zu berufen.

Ob durch eine entsprechende Modernisierungsmaßnahme tatsächlich auch eine nennenswerte Mieterhöhung in Betracht kommt, hängt vor allem von den Kosten der Maßnahme und der Größe der Immobilie bzw. der Anzahl der betroffenen Wohnungen ab. Nur 11 % der Kosten, die auf die jeweilige Wohnung entfallen, sind auf die jährliche Miete umlegbar. Für die monatliche Miete bedeutet dies nur 0,92 %. Auch sind nicht alle Aufwendungen ungekürzt zu berücksichtigen.

Soweit daher nicht gerade der Heizkessel ausgetauscht werden muss, dürften sich die Kosten der nach der EnEV 2014 ggf. verpflichtend durchzuführenden Modernisierungen zumeist in Grenzen halten.

### Die Autoren

#### Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu EnEV- und Energiethemen in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online heraus, das sie auch als Redakteurin betreut.

#### Kontakt:

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien,  
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart  
Tel. 07 11 / 615 49 26  
Fax 07 11 / 615 49 27  
[info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
[www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)

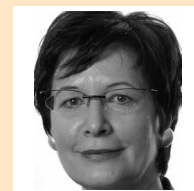


Foto: Wolfram Palmer

#### Dominik Krause

ist Partner der Sozietät Krause & Vogt – Rechtsanwälte in Bremen und berät Mandanten vornehmlich im Bereich des Bau-, Miet- und Immobilienrechts. Er ist u.a. Herausgeber des Werks »Sicherer Umgang mit Gewährleistung und Mängelansprüchen in der Baupraxis« sowie Mitautor des Werks »EnEV und Energieausweise«, beide erschienen im Forum Verlag Herkert.

#### Kontakt:

Krause & Vogt Rechtsanwälte  
Uhlandstraße 45, 28211 Bremen  
Tel. 04 21 / 43 389 50  
Fax 04 21 / 43 389 85  
[krause@kravo.de](mailto:krause@kravo.de)  
[www.kravo.de](http://www.kravo.de)

