



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

EnEV-bedingte Änderungen: Mieterhöhung ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle

09.05.2014

Leitsatz

1. Bauliche Änderungen aufgrund von bedingten Anforderungen der EnEV beruhen auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.
2. In einem solchen Fall ist bei preisgebundenem Wohnraum die Zustimmung der Bewilligungsstelle zu einer Mieterhöhung nicht erforderlich.

Sachverhalt

Der Eigentümer von einem Wohnungskomplex mit 82 Sozialwohnungen will die Mietumlagefähigkeit der Kosten einer Fassadendämmung feststellen lassen. Seiner Auffassung nach war die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems nach EnEV erforderlich, da die Fassade einen Schadensgrad von mehr als 20% aufwies. Die entstandenen Kosten i. H. v. 500.000€ beabsichtigt der Eigentümer auf die Mieter umzulegen. Die Bewilligungsstelle hat dies abgelehnt.

Entscheidung

Das OVG Berlin-Brandenburg stuft die Wohnungen bis Ende der Tilgung des Aufwandsdarlehens als Sozialwohnungen i. S. d. Wohnungsbindungsgesetzes an. Ausschlaggebend für den Preis des Wohnraums ist die veranschlagte Kostenmiete. Nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen kann der Eigentümer nur die Kosten einer baulichen Änderung den Gesamtkosten, welche in die Kostenmiete einfließen, hinzurechnen, wenn er diese nicht zu vertreten hat oder diese von der Bewilligungsstelle bestätigt wurden. (Vgl. § 11 Abs. 5 ff. II. BV) Liegen diese Voraussetzungen vor, darf im Hinblick auf die entstehenden laufenden Aufwände eine angepasste Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden. Die Bewilligungsstelle muss bauliche Änderungen, die der nachhaltigen Erhöhung des wohnraumlichen Gebrauchswerts, dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder nachhaltige Ressourceneinsparungen betreffen, bestätigen, damit diese bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden können. (IMR 2012, 388)

Die Berücksichtigung der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems fällt zweifelsfrei unter eine solche zustimmungsbedürftige Modernisierungsmaßnahme. Lediglich falls der Eigentümer diese Maßnahme nicht zu vertreten hat, kann diese ohne die Zustimmung der Bewilligungsstelle in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. In einem solchen Fall ist es dem Eigentümer nicht zuzumuten die Kosten der Modernisierung selbst zu tragen. Eine solche unabwendbare Maßnahme kann in der Nachrüstspflicht liegen, die sich aus erhöhten Anforderungen der Wärmedämmungsvorschriften ergibt. Das OVG Berlin-Brandenburg legt für die Außenfassade eine Lebensdauer von 30-40 Jahren zugrunde. Weil in diesem Zeitraum die Pflicht für den Eigentümer zur Wärmedämmung entstanden ist, sei die nötige Modernisierungsmaßnahme von ihm nicht zu vertreten.

Praxishinweis

Die hier veranschlagte Lebensdauer von Putzfassaden ist der Sachkunde des OVG Berlin-Brandenburgs geschuldet. Es wurde kein Sachverständigengutachten eingeholt. Somit wird im Streitfall empfohlen sich durch



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

ein solches Gutachten abzusichern. Die Entscheidung wurde inzwischen höchstrichterlich bestätigt im Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juni 2013 Az: 5 B 28.13.