

Mietrecht im Lichte der Energieeinsparung, Auswirkungen und Risiken

Referent: Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchlG
Dozent IHK-Akademie in Ostbayern GmbH

Inhalt

- 1. Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete**
- 2. Betriebskosten und Wirtschaftlichkeit**
- 3. Energetische Modernisierung, Duldung und Mieterhöhung,
Modernisierungsvereinbarung**
- 4. Zusammenfassung**

Die EnEV 2014 - Bedeutung für die Miete

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Einleitung



Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

| | Maßnahme | Ausstellungs- verpflichteter | Pflicht |
|----|--|--|--|
| 1. | Errichtung eines Gebäudes (Neubau) oder Modernisierung eines Gebäudes (Altbau) | Bauherr/Eigentümer | Übergabe kurz nach Fertigstellung an Eigentümer Vorlage auf Verlangen Behörde |
| 2. | Verkauf eines Gebäudes, Wohn- oder Teileigentums | Verkäufer | Vorlage an potentiellen Käufer |
| 3. | Vermietung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils (Pacht- oder Leasing gleich zu behandeln) | Vermieter (Verpächter Leasinggeber) | Vorlage an potentiellen Mieter (Pächter, Leasingnehmer) |
| 4. | Gebäude mit starkem Publikumsverkehr > 500 m ² Nutzfläche | Nutzer | Aushangpflicht (wenn vorliegend) |
| 5. | Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund behördlicher Nutzung > 500 m ² Nutzfläche > 250 m ² Nutzfläche (ab 08.07.15) | Nutzer | Aushangpflicht |

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Allgemein

Der Energieausweis hat folgende Auswirkungen in der mietrechtlichen Praxis:

- Vorlage des Energieausweises
- Haftung des Vermieters
- Modernisierung
- Betriebskosten

HINWEIS:

Aufgrund der hohen Fluktuation hat gerade im Mietrecht der Energieausweis besondere Bedeutung erlangen.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Vorlagepflicht des Energieausweises

Der Vermieter muss seinen potentiellen Mieter den Energieausweis spätestens dann vorlegen, wenn er das Gebäude besichtigt.

Wenn keine Besichtigung stattfindet, muss der Vermieter den Energieausweis seinem potentiellen Mieter unverzüglich vorlegen, spätestens dann, wenn dieser ihn verlangt.

Die Einschränkung auf den „potentiellen Mieter“ verhindert die Ausdehnung der Pflicht auf „Jedermann“.

Wenn der Vermieter einen Mietvertrag mit dem Mieter abgeschlossen hat, muss er diesem unverzüglich danach einen Energieausweis übergeben – entweder im Original oder als Kopie.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Vorlagepflicht des Energieausweises

Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Wer seit 01.05.2014 eine Anzeige in einem kommerziellen Medium (z. B. Zeitung, Internet) schaltet, weil ein Gebäude teilweise oder ganz verkauft oder neu vermietet wird, muss sich zunächst vergewissern, ob für dieses Gebäude bereits ein Energieausweis vorliegt.

Falls dies der Fall ist, muss der Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber dafür sorgen, dass in der Immobilienanzeige auch bestimmte Kennwerte aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden.

Dabei gelten unterschiedliche Regelungen für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen - Wohngebäude

Wenn ein Energieausweis für das Wohngebäude vorliegt, muss der Vermieter dafür sorgen, dass in der Immobilienanzeige auch die folgenden Kennwerte aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden:

- Art des Energieausweises:
Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes
- die wesentlichen Energieträger für die Gebäudeheizung
- Baujahr des Wohngebäudes
- Energieeffizienzklasse

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen - Nichtwohnbauten

Wenn ein Energieausweis für das Nichtwohngebäude vorliegt, muss der Vermieter dafür sorgen, dass in der Immobilienanzeige auch die folgenden Kennwerte aus dem Energieausweis mit veröffentlicht werden.

- Art des Energieausweises:
Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes für Wärme und Strom, jeweils getrennt aufgeführt
- die wesentlichen Energieträger für die Gebäudeheizung

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen: Für wen gilt die Regelung?

Diese Regelung gilt direkt für Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Die Regelung hat indirekt Auswirkung für Berufsgruppen, z.B. Makler, die den Kunden auf Neuregelung nicht aufmerksam machen.

Gefahren:

- Bußgeld bis zu 15.000 € bei vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemachten Pflichtangaben
- Wettbewerbsrechtliche Abmahnungen nach UWG
- Haftung wegen Nebenpflichtverletzung z.B. Maklervertrag wegen fehlender Aufklärung über Pflicht zur Angabe in Immobilienanzeigen

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Für Energieausweise, die nach der EnEV 2007 oder EnEV 2009 ausgestellt werden und für ältere Energieausweise, die die EnEV 2014 weiterhin anerkennt, regelt die Verordnung in § 29, welche Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen auch mit veröffentlicht werden.

Probleme

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| <p>ERFÜLLUNG</p> | <p>MÄNGELHAFTUNG für Sach- oder Rechtsmängel der <u>übergebenen</u> Mietsache</p> <p>Sachmangel: dem Mieter nachteilige Abweichung des Ist-Zustands vom vertraglich vorausgesetzten Soll-Zustand § 536 Abs. 1 BGB; gleichgestellt ist das Fehlen oder der Wegfall einer zugesicherten Eigenschaft (§ 536 Abs. 2 BGB)</p> <p>Rechtsmangel: Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch das private Recht eines Dritten (§ 536 Abs. 3 BGB)</p> | | | |
| <p>Überlassung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand § 535 Abs. 1, 1, 2 BGB</p> | <p>Minderung § 536 Abs. 1 BGB</p> | <p>Schadenersatz § 536a Abs. 1 BGB</p> | <p>Aufwendungsersatz § 536a Abs. 2 BGB</p> | <p>Außerordentliche fristlose Kündigung</p> |

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

Die Mietminderung ist in §§ 536 ff. BGB geregelt,
(verschuldensunabhängig)

Eine Mietsache kann unter drei Voraussetzungen mangelhaft sein:

- Die Mietsache zeigt einen Sachmangel auf.
- Die Mietsache weist einen Rechtsmangel auf.
- Der Mietsache fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft.

Der Schadensersatz ist in § 536a BGB geregelt, (verschuldensabhängig)

- Ausnahme:
Garantiehafung (verschuldensunabhängig) für Mängel vor
Vertragsschluss Energieausweis idR nur öffentlich-rechtliche Pflicht.

MERKE:

Der Vermieter sollte Gefahrenquellen vermeiden. Hierzu gehört der Ausschluss der Garantiehafung + Vermeidung einer „unbewussten“ „Miet-Soll-Vereinbarung“.

Vereinbarung zum Schutz des Vermieters in Mietvertrag aufnehmen.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

Muster: Energieausweis/Immobilienanzeige

Wenn der Vermieter dem Mieter einen Energieausweis vorlegt oder überlässt, so dient dies allein der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten; in den vorliegenden Vertrag wird der Energieausweis nicht einbezogen. Die Angaben des Energieausweises sind nicht maßgeblich für den vertragsgemäßen Zustand. Vor allem sichert der Vermieter keine bestimmten Eigenschaften zu, keinen bestimmten Energiebedarfs- oder Verbrauchswert und keine bestimmte Obergrenze für den Energieverbrauch.

Entsprechendes gilt für die Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige nach § 16a EnEV.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz

MERKE:

Vermieter sollten vermeiden, den Energieausweis ohne Regelung im Mietvertrag beizufügen. Es sollte klargestellt werden, dass die Werte des Energieausweises nicht das „Miet-Soll“ definieren. Es besteht die Gefahr, dass trotz fehlender gesetzlicher Verpflichtungen der Inhalt des Energieausweises zum Vertragsinhalt, damit zur Soll-Beschaffenheit der Mietsache erhoben wird. Liegt ein „fehlerhafter“ Energieausweis vor, drohen Mietminderungsansprüche.

Die Praxis zeigt, dass die rechnerisch ermittelten Werte häufig nicht den tatsächlichen Werten entsprechen.

Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete

Modernisierung | Anspruch des Mieters

Der Mieter hat nach überwiegender Ansicht keinen Anspruch auf Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gegen den Vermieter. Der Vermieter schuldet grundsätzlich nur diejenigen technischen Standards, die zur Zeit der „Errichtung“ des Gebäudes galten. Er ist somit nicht zur Anpassung oder Modernisierung verpflichtet. Empfehlungen gemäß § 20 EnEV führen zu keinem Anspruch des Mieters auf Umsetzung dieser Empfehlungen.

Ausnahme (Anspruch des Mieters):

- nachträglich erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz oder
- Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens wird unterschritten.
- wissenschaftlich anerkannte oder technische Standards, die der Gesundheit oder der Sicherheit von Menschen dienen, werden geändert oder neu eingeführt

Inhalt

-
1. Die EnEV 2014 – Bedeutung für die Miete
 2. Betriebskosten und Wirtschaftlichkeit
 3. Energetische Modernisierung, Duldung und Mieterhöhung,
Modernisierungsvereinbarung
-
4. Zusammenfassung
-