

Wolf-Bodo Friers

Deutscher Mietgerichtstag 2008 „Mietrecht in Zeiten des Klimawandels“

Die Bedeutung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für das Mietverhältnis

I. Einführung und Überblick

Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) und ihre Vorgänger haben seit rund 30 Jahren erheblichen Einfluss auf den energetischen Standard neu zu errichtender Gebäude; teilweise auch auf den Gebäudebestand. Nicht erst seit der Einführung des Energieausweises beeinflusst das im Verhältnis zum Mietrecht junge „Energiesparrecht“ auch die juristische Diskussion. Nicht abschließend geklärt ist dabei die Bedeutung der EnEV für das Mietverhältnis. Im Zentrum steht dabei die Frage, ob die EnEV „Anspruchsgrundlage“ für den Mieter sein kann.

Bevor jedoch die Frage nach der Anspruchsqualität im zweiten Teil untersucht werden soll, ist zum besseren Verständnis zunächst der Bezug zur aktuellen Klimawandel-Diskussion zu beleuchten.

A. Mietrecht in Zeiten des Klimawandels

Es ist ein Erfolg der Öffentlichkeitsarbeit des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), das der Mietgerichtstag 2008 unter dem Motto „Mietrecht in Zeiten des Klimawandels“ veranstaltet wird. Unter deutschen Mietrechtsexperten wird offenbar die Frage, ob sich „das“ Klima wandelt, und wenn ja, wohin, nicht mehr diskutiert. Und das, obwohl diejenigen, die es besser wissen, diese Erkenntnisstufe noch nicht erreicht haben. Bei einer Umfrage¹ unter 530 Klimaforschern in 27 Ländern war nur jeder Zehnte sicher von einem – menschengemachten -

¹ Dennis Bray, Hans von Storch, „Climate Science: 1996-2003“, August 2004

Klimawandel überzeugt. Zweifel an Ursprung und Ausmaß eines – vor allem von der Politik mit fast religiösem Eifer verteidigten - Klimawandels dürften angebracht sein².

So stützt sich das IPCC zur Vorhersage einer Erderwärmung im Wesentlichen auf Computersimulationen. Mit diesen rechnergestützten Klima-Modellen wurde eine Erwärmung der Erdatmosphäre von bis zu 5,8 Grad Celsius bis zum Jahre 2100 vorausberechnet. Diese soll eintreten, wenn nichts gegen den weiteren Anstieg des Kohlenstoffdioxids - auch Kohlendioxid oder kurz CO₂ - in der Atmosphäre unternommen wird. Gespeist werden die Klimarechner unter anderem mit Temperaturdaten von weltweit verteilten Bodenmessstationen. Die Genauigkeit der Messungen dieser Stationen ist unter den Experten aber umstritten. So soll beispielweise der sogenannte Wärmeinseleffekt nicht hinreichend berücksichtigt worden sein³. Dieser Effekt beschreibt, dass die Durchschnittstemperatur in Städten um bis zu 6° Celsius höher ist, als in der unmittelbar umgrenzenden ländlichen Region. Das Heranwachsen städtischer Bebauung an jahrhunderte alte Messstationen beeinflusst also die dort gemessenen Temperaturen.

B. Die Politik der Bundesregierung

Die Politik zeigt sich von den Zweifeln vieler Klimatologen weitgehend unbeeindruckt. Zum Schutz des Weltklimas hat das Bundeskabinett in seiner Sitzung vom 5. Dezember die im Umsetzungsbericht⁴ zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm vorgeschlagenen Maßnahmen gebilligt. Maßnahmen, die im Ergebnis vor allem Immobilieneigentümer und Mieter finanziell belasten werden.

1. Geplante Gesetzgebungsvorhaben

In dem verabschiedeten Energie- und Klimaprogramm sind für Eigentümer und Mieter insbesondere vier Vorhaben von Bedeutung:

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

² <http://www.stern.de/wissenschaft/natur/Klimawandel-Skeptiker-Zweifel-Apokalypse/590436.html>

³ McKittrick/Michaels, Journal of Geophysical research, Dezember 2007; Beck, "Die Klimalüge", 2007, S. 63 ff (<http://www.biomind.de/nogreenhouse/daten/treibhausluege.doc>)

⁴ <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Service/publikationen,did=228048.html>

Die Bundesregierung will den Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung steigern. Das Gesetz soll Bauherren verpflichten, den Wärmebedarf von Gebäuden, die ab 2009 fertig gestellt werden, anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzungspflicht kann durch den Einsatz von Biomasse, Geothermie, Solarthermie und Umweltwärme und ersatzweise durch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und Energieeinsparmaßnahmen erfüllt werden. Zur Flankierung des weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien im Wärmebereich wird die finanzielle Förderung auf bis zu 500 Millionen Euro im Jahr 2009 aufgestockt.

Liberalisierung des Messwesens

Durch einen Gesetzentwurf soll die Ab- bzw. Auslesung von Messeinrichtungen für Gas oder Strom dem Markt geöffnet werden.

Novellierung der Heizkostenverordnung

Unter anderem soll durch Änderung des Schlüssels zwischen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Kosten der Einfluss des Nutzerverhaltens auf die Verteilung der Kosten gestärkt und damit ein weiterer Anreiz zur Energieeinsparung geschaffen werden. Hierzu ist eine Untersuchung in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse 2008 vorliegen werden. Daneben wird geprüft, ob bei einem gravierenden Verstoß des Vermieters gegen eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Mieter ein Kürzungsrecht erhalten soll.

Novelle der EnEV

Im Gebäudebereich sollen die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung stufenweise erhöht und Nachtstromspeicherheizungen stufenweise außer Betrieb genommen werden. In einem zweiten Schritt soll das Rechenwerk überarbeitet und eine erneute Verschärfung verabschiedet werden.

2. Die EnEV 2007

Bis zum Inkrafttreten der „neuen“ EnEV 2009 ist für das Mietverhältnis noch die EnEV 2007 maßgebend. Einleitend ist deren Hintergrund und Systematik zu beleuchten.

a) Entstehung und Ziel

Die EnEV und ihre Vorgänger wurden mit dem Ziel geschaffen, den Energiebedarf von Gebäuden abzusenken. Daran hat sich auch vor dem Hintergrund der Klimaschutzdebatte nichts geändert.

Die aktuelle EnEV vom 24. Juli 2007 ist am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten und hat damit die EnEV in der Fassung vom 2. Dezember 2004 ersetzt, die ihrerseits eine Novelle der EnEV 2002 war. Vorgänger der Energieeinsparverordnungen waren die 1. bis 3. Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz (Wärmeschutzverordnung - WSchV). Die 1. WSchV wurde 1977 als Folge des 1976 vom Bundestag beschlossenen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) eingeführt. Ihre Zielsetzung war - vor dem Hintergrund der „Ölkrise“ Mitte der siebziger Jahre - die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen.

b) Systematik

Die EnEV differenziert in ihren Anforderungen zwischen „zu errichtenden Gebäuden“ und „bestehenden Gebäuden und Anlagen“. Daneben regelt die EnEV 2007 in ihrem fünften Abschnitt – erstmals - Einzelheiten eines Energieausweises auch für den Gebäudebestand.

aa) Anforderungen an zu errichtende Gebäude

Der überwiegende Teil der EnEV befasst sich mit zu errichtenden Gebäuden. Hier gibt die EnEV einen Jahres-Primärenergiebedarf vor, der aus einer zusammenfassenden Betrachtung von Gebäude und Anlagentechnik ermittelt wird. Die sich hieraus ableitenden Anforderungen an den Mindest-Wärmeschutz muss ein Bauherr bereits bei der Planung beachten.

bb) Anforderungen an den Gebäudebestand

Für bestehende Gebäude ist zunächst das Gebot aus § 11 EnEV zu beachten. Veränderungen an Außenbauteilen und der Anlagentechnik sollen nicht zu einer Verschlechterung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Darüber hinaus kann sich aus § 9 EnEV bei umfangreichen Baumaßnahmen eine Pflicht zum „update“ des Gebäudes auf den aktuellen energetischen Standard ergeben. Diese so genannten bedingten Anforderungen werden ausgelöst, wenn das Gebäude in erheblichem Umfang erweitert wird oder wenn Außenbauteile ersetzt, erneuert oder erstmalig eingebaut werden. Welche Einzelmaßnahmen eine Verbesserung des Wärmeschutzes des Gebäudes insgesamt erfordern, ergibt sich aus § 9 EnEV in Verbindung mit der Anlage 3⁵.

Die EnEV sieht in § 10 aber auch „unbedingte“ Nachrüstungsanforderungen vor. Wobei alte Nachrüstverpflichtungen aus § 9 der EnEV 2004 über den § 30 der EnEV 2007 fort gelten. So mussten Eigentümer von nicht selbst bewohnten Gebäuden, Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb nehmen. Es sei denn, der Brenner wurde nach dem 2. November 1996 erneuert; hier galt – und gilt in § 10 der EnEV 2007 – eine Austauschpflicht bis Ende 2008.

Ebenso waren bei heizungstechnischen Anlagen ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden oder begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume, bis zum 31. Dezember 2006 zu dämmen.

Eine wichtige Ausnahme von den unbedingten Anforderungen gilt für Selbstnutzer. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die unbedingten Nachrüstverpflichtungen erst nach einem Eigentümerwechsel – vom neuen Eigentümer – zu erfüllen.

cc) Energieausweis

⁵ Auf die technischen Einzelheiten soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden.

Schon seit Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung sind für neu zu errichtende Gebäude die energetischen Eckdaten in einem Wärme- bzw. Energiebedarfsausweis zusammenzustellen. Neu eingeführt wurde mit der EnEV 2007 der Energieausweis für den Gebäudebestand. Dieser ist gemäß § 29 EnEV für Bestandsgebäude mit einem Baufertigstellungsjahr bis 1965 frühestens ab dem 1. Juli 2008 zugänglich zu machen. Für Bestandsgebäude mit einem Baufertigstellungsjahr ab 1966 sind Ausweise ab dem 1. Januar 2009 zugänglich zu machen; für Nichtwohngebäude ab dem 1. Juli 2009.

Ist die Übergangsfrist aus § 29 EnEV abgelaufen gilt gemäß § 16 Abs. 2 EnEV: Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder eine Wohnung verkauft werden, hat der Verkäufer dem „potenziellen Käufer“ einen Energieausweis „zugänglich zu machen“; entsprechendes gilt bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verleasen. Wobei mit „zugänglich machen“ nicht das engere „Vorlegen“ gemeint ist. Der Interessent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen zu können. Damit reicht z. B. ein Aushang im Treppenhaus anlässlich einer Wohnungsbesichtigung⁶.

Als Interessenten gelten nur Personen, die als zukünftige Mieter oder Käufer tatsächlich in Frage kommen. Ein Einsichtsrecht für Jedermann in Energieausweise gibt es damit nicht. Insbesondere sind Vermieter nicht verpflichtet, für ihre Bestandsmieter Ausweise erstellen zu lassen oder Mietern Einsicht in vorhandene Ausweise zu gewähren.

Die EnEV verlangt Ausweise, die nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlage 6 (Wohngebäude), Anlage 7 (Nichtwohngebäude) sowie Anlage 8 bis 9 (öffentliche Gebäude) entsprechen. Lediglich in der Farbgestaltung ist der Ersteller frei, wobei auch schwarzweiß zulässig ist. Die Ausweise enthalten auf vier Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, den „Vergleichsbalken“ (Energie-label) sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen. Die im Muster vorgegebenen Felder müssen vollständig ausgefüllt werden. Nur die im Muster ausdrücklich als „freiwillig“ gekennzeichneten Angaben können entfallen. Zusätzliche Angaben sind möglich, müssen aber auf einem zusätzlichen Blatt angefügt werden.

⁶ BR Drucksache 282/07, Seite 121

Können Angaben nicht gemacht werden, beispielweise Verbrauchswerte in einem Bedarfsausweis, dürfen die dafür vorgesehenen Blätter nicht entfernt werden. Die Blätter sind lediglich unausgefüllt zu lassen. Wenn wirtschaftliche Modernisierungsmaßnahmen möglich sind, hat der Aussteller dem Ausweis Modernisierungsempfehlungen beizufügen. Die Modernisierungsempfehlungen müssen dem Muster der Anlage 10 zur EnEV entsprechen. Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, ist die entsprechende Seite mit einem Hinweis zu versehen. Der Ausweis ist vom Aussteller eigenhändig oder durch Nachbildung der Unterschrift (§ 17 Abs. 4 EnEV) zu unterzeichnen.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden wird bei der Erstellung eines Ausweises auf die Planungsdaten zurückgegriffen. Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Im Bestand lässt die EnEV grundsätzlich „Energieausweisen auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs“ (§ 18 EnEV) und „Energieausweisen auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs“ (§ 19 EnEV) zu.

Energieausweise für Bestandsgebäude dürfen von Ausstellern mit beruflicher Qualifikation ausgestellt werden. Die Einzelheiten regelt der umfangreiche Katalog des § 21 EnEV. Für Neubauten ist die Ausstellungsberechtigung landesrechtlich geregelt.

dd) Anwendbarkeit

Die Anforderungen der EnEV sowie die Energieausweispflicht gelten nicht für jedes Gebäude. Ferner kennt die EnEV Ausnahmen und Befreiungen.

Der § 1 EnEV legt in Verbindung mit den Begriffsbestimmungen in § 2 fest, für welche Arten von Gebäuden die Verordnung gilt. So sind beispielsweise nach der „Ferienhausklausel“ Gebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, vom gesamten Anwendungsbereich der EnEV ausgenommen.

Auch beim Energieausweis gibt es wichtige Ausnahmen. Die Eigentümer kleiner Gebäude (§ 2 Ziffer 3 EnEV) und von Baudenkmälern (§ 2 Ziffer 3a EnEV) sind gemäß § 16 Abs. 4 EnEV von der Energieausweispflicht ausgenommen.

Ferner kann gemäß § 24 EnEV bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz von den Anforderungen der Verordnung abgewichen werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

Schließlich können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Anforderungen der EnEV befreien, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen, § 25 EnEV. Eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen ist über den § 25 EnEV allerdings ausgeschlossen.

II. Die EnEV - „Anspruchsgrundlage“ im Mietverhältnis?

Anders als z. B. die §§ 535 ff. BGB, die rechtliche Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter regeln, ist die EnEV kein Privatrecht. Die EnEV ist auch keine unmittelbare Anspruchsgrundlage für Mieter, noch kennt sie Gestaltungsrechte. Damit ist die EnEV für das Mietverhältnis aber nicht bedeutungslos. Sowohl die Anforderungen an das vermietete Gebäude als auch die Energieausweispflicht des Vermieters können für das Mietverhältnis von mittelbarer Bedeutung sein.

A. Anforderungen und Pflichten aus der EnEV

Nach Abschluss eines Mietvertrags bleibt die Welt nicht stehen. Nicht zuletzt die EnEV mit ihren Nachrüstverpflichtungen und Anforderungen erhöht den energetischen Standard des Gebäudebestands fortlaufend. Die Frage, ob Mieter die in einem Gebäude wohnen, das die Anforderungen der EnEV 2007 nicht (mehr)

erfüllt, eine Anpassung an den geänderten Standard verlangen können, ist daher naheliegend.

Stützen könnte sich ein solcher Anspruch auf den § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Hiernach ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Zustand muss die Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet machen⁷. Dieser vertragsgemäße Gebrauch kann entweder vertraglich vereinbart sein oder sich aus dem Zweck des Vertrages ergeben. Wobei der vertragsgemäße Gebrauch eher selten vereinbart werden dürfte. Noch seltener werden sich in Verträge Vereinbarungen über die Einhaltung der EnEV finden. Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache richtet sich also nach dem Nutzungszweck. Nutzungszweck ist das Wohnen. Der Wohnstandard richtet sich hierbei nach der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen⁸. Welche Wohnungen vergleichbar sind hängt u. a. vom Baujahr des Gebäudes ab und ob das Gebäude saniert oder unsaniert ist. Auch die Höhe der Miete gibt ein Indiz über den Wohnstandard. Wer unterdurchschnittlich wenig Miete zahlt, kann nicht erwarten, dass seine gemietete Wohnung oder sein gemietetes Haus einen überdurchschnittlichen Wohnstandard aufweist. Wenn eine Wohnung oder ein Haus wie besichtigt gemietet wird, dann ist vertraglich lediglich der Standard geschuldet, den das Mietobjekt zum Zeitpunkt der Anmietung hat⁹. Sollte sich der allgemeine Standard ändern, dann heißt dies nicht, dass dieser neue Standard auch automatisch zum vereinbarten Standard wird. Der Vermieter schuldet grundsätzlich nur diejenigen technischen Standards, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galten; zu einer Anpassung oder gar Modernisierung ist er nicht verpflichtet¹⁰. Hierfür ist regelmäßig eine Vertragsanpassung notwendig¹¹. Von diesem Grundsatz werden allerdings Ausnahmen gemacht.

1. Standards die der Gesundheit oder Sicherheit dienen

⁷ Palandt, Weidenkaff, § 535 Rn 34

⁸ BGH, Urteil vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03 = NZM 2004, 736 f.

⁹ Palandt, Weidenkaff, § 535 Rn 34

¹⁰ Sternel, NZM 2006, 495

¹¹ Börstinghaus, NZM 2005, 561

Eine wesentliche Ausnahme wird zugelassen, wenn sich wissenschaftlich anerkannte medizinische oder technische Standards, die der Gesundheit oder der Sicherheit von Menschen dienen, ändern oder neu eingeführt werden¹². In diesen Fällen muss der Vermieter handeln, da anderenfalls das Mietobjekt mangelhaft sein soll¹³.

Bei den Anforderungen der EnEV handelt es sich jedoch nicht um Standards, die der Gesundheit oder der Sicherheit von Menschen dienen. Die EnEV stellt lediglich Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Werden diese nicht eingehalten, gefährdet das weder Gesundheit noch Sicherheit.

2. Mindeststandards

Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nur diejenigen technischen Standards schuldet, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galten, darf ein Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens nicht unterschritten werden, es sei denn, dass ausdrücklich ein Standard unter diesem Mindeststandard vereinbart wurde¹⁴. Dabei bedeutet zeitgemäßes Wohnen, dass zumindest eine solche Lebensweise möglich ist, die seit Jahrzehnten üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht. Daher lässt sich auch aus dem Anspruch auf einen Mindeststandard kein Anspruch auf einen der aktuellen EnEV entsprechenden Standard ableiten. Die in der EnEV aufgestellten Anforderungen sind für den Bestand eben noch kein Standard. Andernfalls wäre die EnEV überflüssig, da die fortlaufende Erhöhung energetischer Standards – und nicht die Abbildung eines Status Quo – Zweck der EnEV ist¹⁵.

3. Wirtschaftlichkeitsgebot

Fraglich ist, ob aus dem Gebot der Wirtschaftlichkeit eine Pflicht zur Anpassung des Mietobjekts an energetische Standards bzw. eine Modernisierungspflicht abgeleitet werden kann. Das nun in §§ 556 Abs. 3 und 560 Abs. 6 BGB verankerte Gebot der Wirtschaftlichkeit ist Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben und beinhaltet

¹² BayObLG, Rechtsentscheid vom 4.8.1999 – RE-Miet 6-98 = NZM 1999, 899 f.

¹³ Sternel, aaO.

¹⁴ BGH, Urteil vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03 = NZM 2004, 736 f.

¹⁵ Art 1 der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

die allgemeine Forderung, dass nur solche Betriebskosten vereinbart und umgelegt werden können, die für eine ordnungsgemäße und sparsame Wirtschaftsführung im Mietobjekt unerlässlich sind¹⁶. Zu Modernisierungen, um Betriebskosten zu sparen, soll der Vermieter aus dem Gebot der Wirtschaftlichkeit richtigerweise aber nicht verpflichtet werden können¹⁷. Dies würde das Wirtschaftlichkeitsgebot ohne erkennbare Grundlage in seinem Anwendungsbereich ausdehnen.

4. Geschäftsgrundlagenlehre

Börstinghaus hat aus den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Verpflichtung zur Modernisierung entwickelt¹⁸. Zwar lässt § 313 BGB bei Störung der Geschäftsgrundlage eine Anpassung des Vertragsinhalts an veränderte Verhältnisse zu. Da hiermit der Grundsatz der Vertragstreue eingeschränkt wird, ist eine Anpassung aber nur unter engen Voraussetzungen möglich¹⁹. Dabei ist bereits fraglich, ob die energetische Beschaffenheit oder die Einhaltung von Pflichten aus einer Verordnung Geschäftsgrundlage sein kann. Jedenfalls fehlt es an der von der Rechtsprechung verlangten Unzumutbarkeit; Rechte wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen nur, wenn der von der Störung betroffenen Partei die unveränderte Vertragserfüllung nicht mehr zugemutet werden kann²⁰. Eine für den Mieter unzumutbare „Veränderung“ der Wohnsituation wegen unterlassener Anhebung des Mietobjekts auf den aktuellen EnEV-Standard ist dabei nur theoretisch denkbar. Im Übrigen wäre in diesen Fällen längst der vom BGH verlangte Mindeststandard unterschritten.

Ein Anspruch auf Anpassung eines Mietobjekts an den aktuellen EnEV—Standard besteht nach alledem nicht.

B. Der Energieausweis

¹⁶ Gies in Hannemann/Wiegner, Wohnraummietrecht, 2. Auflage 2005, Rz 50, mwN.

¹⁷ Streyll, NZM 2006, 125, mwN.

¹⁸ Börstinghaus, NZM 2005, 561

¹⁹ Palandt, Heinrichs, § 313 Rn 1

²⁰ Palandt, Heinrichs, § 313 Rn 19

Mit der Einführung des Energieausweises wollte der Verordnungsgeber den Immobilienmarkt transparenter machen. Dies soll zur Folge haben, dass Miet- und Kaufinteressenten verstärkt energetisch sanierte Objekte nachfragen. Das Kriterium Energieverbrauch würde damit über den Erfolg einer Immobilie am Markt entscheiden. Umgesetzt wurde das Ziel des Verordnungsgebers in § 16 Abs. 2 EnEV²¹. Dieser verpflichtet Vermieter, spätestens unverzüglich, nachdem der potenzielle Mieter dies verlangt, einen Energieausweis zugänglich zu machen.

1. Zugänglich machen des Energieausweises

Mit der – öffentlich-rechtlichen - Vorlagepflicht des Vermieters ist kein Anspruch des Mieters auf Vorlage des Energieausweises verbunden²². Dies hat der Gesetzgeber in der Ermächtigungsgrundlage zur EnEV, dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), ausdrücklich festgelegt. Im Gesetzgebungsverfahren wurde der § 5a EnEG um den Satz „Die Energieausweise dienen lediglich der Information“ ergänzt. Mit der Ergänzung sollte „verdeutlicht werden, dass die Energieausweise als Marktinstrument im Grundstücksverkehr lediglich zur Unterrichtung der Marktteilnehmer über energetische Eigenschaften eines Gebäudes beitragen sollen. Das Energieeinsparungsgesetz weist den Energieausweisen jedoch keine neuen rechtlichen Wirkungen zu“²³.

Mieter haben daher keine Möglichkeit das Zugänglichmachen eines Energieausweises zu erzwingen. Ihnen bleibt aber selbstverständlich auf die Anmietung zu verzichten. In Zeiten schrumpfender Vermietungsmärkte sind Vermieter aber nicht nur deshalb gut beraten ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen. Wer den Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV iVm. § 8 Abs. 1 Nr. 2 iVm § 8 Abs. 2 EnEG).

²¹ Ausweise für Gebäude mit mehr als 1 000 Quadratmetern (§ 16 Abs. 3 EnEV) sollen hier nicht untersucht werden

²² So wohl auch Stornel aaO.

²³ BT Drucksache 15/5849, Seite 7

2. Der „falsche“ Energieausweis

Die EnEV legt, wie in der Einführung geschildert, die äußere Form der Energieausweise ebenso streng fest, wie die Erstellung und den Kreis der Ausstellungsberechtigten. Mit der sich hieraus ergebenden Vielzahl von Fehlerquellen stellt sich die Frage nach dem Umgang mit Energieausweisen die gegen diese Vorschriften verstoßen. Aber auch ein nach den Vorgaben der EnEV korrekt erstellter Ausweis kann sich als „falsch“ herausstellen. Zum Beispiel wenn die Angaben in einem Ausweis beim Mietinteressenten eine bestimmte Erwartung im Hinblick auf seinen zukünftigen Energieverbrauch geweckt haben, diese aber später nicht eintrifft.

a) Nichterreichen der ausgewiesenen Werte in der Praxis

Sollten die Angaben in dem Energieausweis zum Energieverbrauch- oder Bedarf in der Praxis nicht erreicht werden, obwohl z. B. weder mit falschen Daten gearbeitet wurde noch die Berechnung fehlerhaft ist, ist der Energieausweis gerade nicht falsch. Denn sowohl der Verbrauchs- als auch der Bedarfsausweis liefern nur ungefähre Ergebnisse. Der Bedarfsausweis lässt in der Berechnung des Energiebedarfs Pauschalierungen zu, beispielsweise nach § 17 Abs. 2, Satz 3 EnEV. Auch der für ein Gebäude ermittelte Verbrauch kann vom tatsächlichen Verbrauch des Mieters abweichen.

Ansprüche des Mieters, dessen Erwartungen durch das Nichterreichen seiner Vorstellungen in der Praxis enttäuscht wurden, gibt es in diesem Fall daher nicht. Da Energieausweise gemäß § 5a EnEG nur der Information dienen und ihnen keine rechtlichen Wirkungen zukommen sollen, scheidet auch eine Anfechtung des Mietvertrags wegen Irrtums nach § 119 BGB aus.

Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn der Vermieter dem Mieter über den Energieausweis eine bestimmte energetische Qualität des Mietobjekts zusichern wollte. Hier sperrt der § 5a EnEG nicht, da der Vermieter die Zusicherung neben den Energieausweis stellt und damit „aus der Zusicherung“ haftet.

Eine Zusicherung wird in der Praxis jedoch eher selten sein, da eine Erklärung des Vermieters vorliegen muss, aus der sich ergibt, dass er für eine bestimmte Eigenschaft einstehen will²⁴. Daher ist das Beifügen des Energieausweises an den Mietvertrag ohne weitere Erklärung auch keine Zusicherung²⁵.

b) Der Energieausweis entspricht nicht den Vorgaben der EnEV

Entspricht der vom Vermieter vorgelegte Ausweis nicht den Vorgaben der EnEV, kann der Vermieter mit diesem „falschen“ Ausweis seine öffentlich-rechtliche Pflicht aus § 16 Abs. 2 EnEV nicht erfüllen. Der Vermieter hat aus Sicht der EnEV gewissermaßen keinen Ausweis vorgelegt. Andernfalls wäre z. B. das nicht rechtzeitige Zugänglichmachen eines der EnEV entsprechenden Ausweises gemäß § 27 Abs. 2 EnEV ordnungswidrig, das rechtzeitige Zugänglichmachen eines gefälschten Ausweises aber sanktionsfrei, da die EnEV nur „falsches“ Zugänglichmachen ahndet. Trifft den Vermieter ein Verschulden, kann die Vorlage des falschen Ausweises daher als nicht rechtzeitiges Zugänglichmachen geahndet werden.

Da die Pflicht des Vermieters, wie bereits ausgeführt, öffentlich-rechtlich gestaltet ist, besteht für den Mieter allerdings auch bei Vorlage eines falschen Ausweises kein Anspruch auf erneute Vorlage eines (richtigen) Ausweises.

Auch ein Anspruch auf Mietminderung besteht nicht. Eine Mietminderung nach § 536 BGB wäre nur berechtigt, wenn die Mietsache in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Verbrauch beeinträchtigt ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wegfällt. Wie oben nachgewiesen, hat die energetische Qualität nur ausnahmsweise Auswirkung auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache soweit keine Gesundheitsgefahren bestehen und der Mindestwohnstandard erreicht wird. Auch wird die energetische Beschaffenheit durch die Vorlage des Energieausweises nur in den Fällen zugesichert, in denen der Vermieter dafür einstehen will.

²⁴ Blank/Börstinghaus, Blank, § 536 Rz 80 mwN.

²⁵ so aber Sternel aaO.

Der Mieter kann aber gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt hat. Entscheidend ist dabei allerdings, dass der Vermieter nur - eigenen - Vorsatz und - eigene - Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Beispielsweise, wenn der Vermieter einen selbst gefälschten Ausweis vorlegt, der einen zu niedrigen Energiebedarf ausweist.

Beauftragt der Vermieter einen Dritten mit der Erstellung eines Ausweises und verrechnet sich dieser, scheidet eine Schadenersatzpflicht des Vermieters aus. Eine Zurechnung des Verschuldens des Ausstellers über § 278 BGB ist nicht möglich²⁶. Der § 278 ist auf Verbindlichkeiten, die den Schuldner lediglich zur Beauftragung eines Dritten verpflichten, nicht anwendbar²⁷. Ebenso wie der Arzt nicht Erfüllungsgehilfe des zur Vorlage eines Attestes verpflichteten Arbeitnehmers sein soll²⁸, ist der Aussteller nicht Erfüllungsgehilfe des zur Vorlage eines Energieausweises verpflichteten Vermieters.

RA Wolf-Bodo Friers, Berlin

²⁶ So aber Stenel, aaO.

²⁷ Palandt, Heinrichs, § 278, Rz. 17

²⁸ Palandt, Heinrichs aaO.