

Energieausweis keine Voraussetzung für einen Mietvertrag

Die Vorlage des Energieausweises ist keine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Mietvertrags. Dies gilt auch, wenn der Vermieter den Energieausweis nicht vorlegen will.

Rechtsgrundlage der Energieeinsparverordnung ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG). Es ermächtigt den Verordnungsgeber nur dazu, Vorschriften über die energetische Qualität des Gebäudes aufzustellen und entsprechende Rechtsfolgen vorzusehen. Der Energieausweis soll außerdem als Marktinstrument dem Mietinteressenten zusätzliche Informationen über die energetische Qualität des Gebäudes vermitteln.

Das EnEG sieht aber nicht vor, dass die mietrechtlichen Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches geändert werden dürfen. Der Vermieter ist lediglich zur Vorlage des Energieausweises verpflichtet. Der Energieausweis wird ohne weitere Handlungen oder Erklärungen von Seiten des Vermieters grundsätzlich auch nicht Vertragsbestandteil. Anders aber, wenn er dem Mietvertrag, etwa durch Anhang einer Kopie an die Vertragsurkunde, beigelegt wird.

Die Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietverhältnis richten sich nach dem Zustand der Mietsache bei Abschluss des Mietvertrags und nach den Vereinbarungen der Parteien im Mietvertrag. Stellt sich später heraus, dass die im Energieausweis angegebene energetische Qualität des Gebäudes tatsächlich nicht zutreffend ist, so kann sich der Mieter unter Umständen auf Gewährleistungsrechte berufen. Als Vermieter haben Sie lediglich die Pflicht, den Energieausweis für den Mieter zugänglich zu machen. Das bedeutet nicht, dass Sie dem Mieter eine Kopie aushändigen müssen oder den Energieausweis gar dem Mietvertrag beifügen sollen.



Mitgeteilt von Dr. Zecher

Dres. Zecher und Coll.



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de