

Andreas Stangl

Intensivkurs Mietrecht für Wohn- und Geschäftsraum

2., überarbeitete und erweiterte Auflage

HUSS-MEDIEN GmbH · 10400 Berlin

huss

ISBN 978-3-345-00926-6

2., überarbeitete und erweiterte Auflage 2008

© HUSS-MEDIEN GmbH, Verlag Bauwesen,

Am Friedrichshain 22, 10407 Berlin

Tel.: 030 42151-0, Fax: 030 42151-273

E-Mail: huss.medien@hussberlin.de

www.huss-shop.de

Eingetragen im Handelsregister Berlin HRB 36260

Geschäftsführer: Wolfgang Huss, Erich Hensler

Layout und Einbandgestaltung: HUSS-MEDIEN GmbH

Titelbild: © Daniel Spuhler/PIXELIO

Druck und Bindearbeiten: Druckhaus »Thomas Müntzer« GmbH, Bad Langensalza

Redaktionsschluss: 30.04.2008

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verlages vervielfältigt, bearbeitet und/oder verbreitet werden.

Unter dieses Verbot fallen insbesondere der Nachdruck, die Aufnahme und Wiedergabe in Online-Diensten, Internet und Datenbanken sowie die Vervielfältigung auf Datenträgern jeglicher Art.

Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Dennoch können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.

Vorwort

Dieses Werk erläutert, allein aus der Perspektive des Vermieters bzw. einer Hausverwaltung gesehen, das Mietrecht kompakt. Dabei wurden Wohnraum- und Geschäftsraummietrecht in einem Buch vereint.

Als Vermieter, gleich ob für Wohnraum oder Geschäftsraum, kann man ohne mietrechtliches Basiswissen eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: Kleine Fehler können teuer zu stehen kommen. Aufgabe dieses Buches ist es, dem Vermieter praxisnah zu helfen, Probleme zu vermeiden, diesen entgegenzuwirken oder diese zu minimieren. Mietrechtsreform, Schuldrechtsreform, Einführung der Betriebskostenverordnung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, das neue Preisklauselgesetz und zuletzt die Einführung des Energieausweises sind einige der Schlagwörter, die das Mietrecht erheblich verändert und beide Seiten, Vermieter und Mieter, verunsichert haben. Innerhalb kürzester Frist wurden neue Gesetze und Verordnungen erlassen, die mehr Probleme schaffen als lösen. Hier den Überblick zu behalten ist schwierig, zumal jede Neuerung Überleitungsvorschriften benötigt, die der Laie nicht mehr bewältigen kann.

In der 2. Auflage des Buches sind zudem eine Reihe von Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) zu berücksichtigen, die einige Streitfragen geklärt haben. Gleichzeitig sind aber auch neue Problemstellungen aufgetaucht.

Das vorliegende Buch orientiert sich am Ablauf eines Mietverhältnisses. Begründung, Verwaltung und Beendigung eines Mietverhältnisses sind die Hauptabschnitte. Im Einzelnen werden die Problemfelder, mit denen der Vermieter in der Praxis zu kämpfen hat, abgehandelt, ohne dabei bloß Rechtsvorschriften aneinander zu reihen. Sinn und Zweck ist es, in Form eines Wegweisers dem Vermieter bzw. Wohnungsverwalter bei seinen täglichen Aufgaben zu helfen.

Soweit notwendig, wird zwischen Wohnraummietrecht und Geschäftsraummietrecht getrennt. Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Am Ende des Werks befindet sich eine Reihe von Mustern als Arbeitshilfe. Derarti-

ge Muster können nur eine Orientierungshilfe sein und sollten in eigenverantwortlicher Abwägung daraufhin überprüft werden, ob diese uneingeschränkt auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

Weitergehende Informationen rund um die Immobilie, insbesondere im Miet- und Baurecht, finden sich auf unserer Homepage www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Cham, im April 2008

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

Das vorliegende Buch ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Gesetzgebung, wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen kann der Verfasser dieses Buches keinerlei Haftung übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung des Mietverhältnisses	9	1.4.1.7.	Staffel- und Indexmietvereinbarung	48
1.1.	Vertragstypen	9	1.4.1.8.	Kaution	50
1.1.1.	Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/ Geschäftsraummiete	9	1.4.1.9.	Schönheitsreparaturklausel	52
1.1.2.	Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/ Geschäftsraummiete	10	1.4.1.10.	Kleinreparaturklausel	58
1.1.3.	Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag	10	1.4.1.11.	Haftungsbeschränkung	59
1.1.3.1.	Abgrenzung Miete – Pacht	10	1.4.1.12.	Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter	60
1.1.3.2.	Abgrenzung Miete – Leihe	11	1.4.1.13.	Tierhaltung	60
1.1.3.3.	Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis	11	1.4.1.14.	Betretungsklausel	61
1.1.4.	Zusammenfassung	12	1.4.1.15.	Bevollmächtigungsklausel	63
1.2.	Auskünfte in der Vertragsanbahnung	13	1.4.1.16.	Hausordnung	63
1.2.1.	Klärung Mieteridentität	13	1.4.1.17.	Checkliste Wohnraummietvertrag	64
1.2.2.	Einholung Mieterselbstauskunft	14	1.4.2.	Geschäftsraummietvertrag	64
1.2.3.	Einholung Mieter Schufa-Auskunft	14	1.4.2.1	Mietvertragsparteien	65
1.2.4.	Einholung Bankauskunft	15	1.4.2.2.	Mietsache	66
1.2.5.	Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis	15	1.4.2.3.	Mietzweck	69
1.2.6.	Sonstige Möglichkeiten	15	1.4.2.4.	Mietzeit, Option, Verlängerung und Ausschluss stillschweigender Verlängerung	70
1.2.7.	Auswirkungen des Allgemeinen Gleich- behandlungsgesetzes	16	1.4.2.5.	Miete, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung	72
1.2.8.	Energieausweis nach EnEV 2007, Zugänglichmachung	18	1.4.2.6.	Mietanpassung Staffel- und Index- mietvereinbarung	76
1.2.9.	Zusammenfassung	20	1.4.2.7.	Betriebskostenvereinbarung	78
1.3.	Form des Mietvertrages	21	1.4.2.8.	Kautionsvereinbarung	79
1.3.1.	Grundsatz	21	1.4.2.9.	Schönheitsreparaturklausel	81
1.3.2.	Schriftform	21	1.4.2.10.	Instandhaltungs-/Instandsetzungsklausel	82
1.3.3.	Formmangel	24	1.4.2.11.	Haftungsbeschränkungsklausel	83
1.3.4.	Schriftformvereinbarungen	25	1.4.2.12.	Bauliche Veränderungen	85
1.3.5.	Heilung des Schriftformfehlers	25	1.4.2.13.	Betriebspflichtklausel	85
1.4.	Vertragsgestaltung beim Mietvertrag	25	1.4.2.14.	Konkurrenzschutzklausel	86
1.4.1.	Wohnraummietvertrag	28	1.4.2.15.	Nachfolgeklausel	88
1.4.1.1.	Mietvertragsparteien	28	1.4.2.16.	Bevollmächtigungsklausel	88
1.4.1.2.	Mietsache	29	1.4.2.17.	Schlussbestimmungen	88
1.4.1.3.	Mietzweck	34	1.4.2.18.	Checkliste Geschäftsraummietvertrag	89
1.4.1.4.	Mietzeit	34	2.	Verwaltung der Mietsache	91
1.4.1.5.	Mietvereinbarung, Fälligkeit, Recht- zeitigkeit, Einzugsermächtigung	38	2.1.	Mieterhöhung	91
1.4.1.6.	Betriebskostenvereinbarung	40	2.1.1.	Wohnraummietverhältnisse	91
			2.1.1.1.	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	92

2.1.1.2.	Mieterhöhung wegen Kapitalkosten- erhöhung	98	2.4.4.9.	Verursachung der Mängel	132
2.1.1.3.	Mieterhöhung wegen Modernisierung	98	2.4.4.10.	Höhe der Mietminderung	133
2.1.1.4.	Mieterhöhung wegen Betriebskosten	99	2.4.4.11.	Verjährung	138
2.1.1.5.	Mieterhöhung durch Staffelmiete	102	2.5.	Mietgebrauch	138
2.1.1.6.	Mieterhöhung durch Indexmiete	102	2.5.1.	Drittüberlassung	139
2.1.2.	Geschäftsraummietverhältnis	102	2.5.2.	Parabolantennen, Fernsehempfang	139
			2.5.3.	Rauchen	141
2.2.	Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	103	2.6.	Barrierefreiheit	142
2.2.1.	Instandhaltung/Instandsetzung	103			
2.2.2.	Modernisierung	104	3.	Beendigung des Mietverhältnisses	145
2.3.	Betriebskostenabrechnung	105	3.1.	Befristung und Bedingung	145
2.3.1.	Mietvertragliche Vereinbarung der Betriebskostenabrechnung	105	3.2.	Kündigung	146
2.3.2.	Umlagefähigkeit einzelner Betriebs- kostenpositionen	105	3.2.1.	Kündigung allgemein	146
2.3.2.1.	Definition Betriebskosten, allgemein	105	3.2.1.1.	Kündigungsabsender	146
2.3.2.2.	Übersicht Betriebskostenpositionen, § 2 BetrKV	108	3.2.1.2.	Kündigungsadressat	147
2.3.3.	Die Betriebskostenabrechnung	116	3.2.1.3.	Kündigungsform	148
2.3.4.	Der Abrechnungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB	119	3.2.1.4.	Kündigungszugang	149
2.3.4.1.	Abrechnungsfrist im Wohnraummietrecht	119	3.2.1.5.	Kündigungszusatz, Mehrfachkündigung	149
2.3.4.2.	Abrechnungsfrist im Geschäftsraum- mietrecht	122	3.2.1.6.	Kündigungsinhalt	150
2.3.4.3.	Rechtsfolgen der Versäumung der Abrechnungsfrist	122	3.2.1.7.	Kündigungstatbestände	150
2.3.5.	Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB	124	3.2.1.8.	Kündigungsfolgen	152
2.3.6.	Einsichtsrecht des Mieters	124	3.2.2.	Die ordentliche Kündigung	152
2.4.	Rechte des Mieters bei Nicht- oder Schlechterfüllung, z.B. Mietminderung	125	3.2.2.1.	Wohnraummietverhältnis	152
2.4.1.	Erfüllungsanspruch	126	3.2.2.1.1.	Kündigungsfristen	152
2.4.2.	Mängelhaftung	126	3.2.2.1.2.	Berechtigtes Interesse (Pflichtverletzung, Eigenbedarf, Verwertung)	155
2.4.2.1.	Mietminderung	128	3.2.2.1.3.	Sonderfälle	161
2.4.2.2.	Schadensersatz	129	3.2.2.2.	Geschäftsraummietverhältnis	162
2.4.2.3.	Aufwendungsersatz	129	3.2.3.	Die außerordentliche Kündigung	164
2.4.2.4.	Außerordentliche fristlose Kündigung	129	3.2.3.1.	Kündigung des Vermieters	164
2.4.3.	Haftung des Vermieters nach den allgemeinen Vorschriften	130	3.2.3.1.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	164
2.4.4.	Abwehrmöglichkeiten für Vermieter	130	3.2.3.1.2.	Außerordentliche befristete Kündigung	171
2.4.4.1.	Besichtigungstermin	130	3.2.3.2.	Kündigung des Mieters	173
2.4.4.2.	Vertragsvereinbarung	130	3.2.3.2.1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	173
2.4.4.3.	Unerhebliche Mängel	131	3.2.3.2.2.	Außerordentliche befristete Kündigung	176
2.4.4.4.	Bekannte Mängel	131	3.2.4.	Fehlerquellen bei Kündigung	179
2.4.4.5.	Unterlassene Mängelanzeige	131	3.3.	Anfechtung	180
2.4.4.6.	Vereitelung/Verzögerung der Mängelbeseitigung	131	3.4.	Mietaufhebungsvertrag	180
2.4.4.7.	Duldungspflichten kraft Gesetz	132	3.4.1.	Notwendiger Regelungsinhalt	182
2.4.4.8.	Vorbehaltlose Mietzahlung	132	3.4.2.	Ergänzender Regelungsinhalt	183
			3.5.	Nachmieterstellung	184
			3.6.	Wechsel der Vertragsparteien	185
			3.6.1.	Wechsel auf Vermieterseite	185

3.6.1.1.	Vertragsübernahme	185	4. Muster	217
3.6.1.2.	Veräußerung der Mietsache	185	Übersicht	217
3.6.1.3.	Gewerbliche Weitervermietung	186		
3.6.1.4.	Tod des Vermieters	187	Muster 1: Mieter-Selbstauskunft	218
3.6.1.5.	Zwangsversteigerung	187	Muster 2: Garagenmietvertrag	219
3.6.2.	Wechsel auf Mieterseite	187	Muster 3: Übergabeprotokoll	221
3.6.2.1.	Vertragsübernahme	187	Muster 4: Betriebskostenkatalog, § 2 BetrKV	225
3.6.2.2.	Tod des Mieters	188	Muster 5: Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum	228
3.6.2.3.	Sonderfälle, insbesondere Scheidung	191	Muster 6: Mietvertrag für Mietverhältnisse über Büro- und Geschäftsräume	236
3.7.	Abwicklung des beendigten Mietverhältnisses	191	Muster 7: Mieterhöhungsverlangen bei einfachem Mietspiegel	245
3.7.1.	Rückgabe der Mietsache	191	Muster 8: Mieterhöhungsverlangen bei Vergleichswohnungen	246
3.7.2.	Rückgabeprotokoll	193	Muster 9: Mieterhöhungsverlangen bei Sachverständigengutachten	248
3.7.3.	Zahlungsansprüche des Vermieters	195	Muster 10: Mieterhöhungsverlangen bei Modernisierung	249
3.7.3.1.	Nutzungsentgelt	195	Muster 11: Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung	250
3.7.3.2.	Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen	197	Muster 12: Mietänderung bei Indexmiete	251
3.7.3.3.	Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	199	Muster 13: Modernisierungsmitteilung	252
3.7.3.4.	Sonstige Schadensersatzansprüche	201	Muster 14: Betriebskostenabrechnung	253
3.7.4.	Vermieterpfandrecht	202	Muster 15: Ordentliche Kündigung des Vermieters (Eigenbedarf)	254
3.7.4.1.	Entstehung des Pfandrechts	202	Muster 16: Ordentliche Kündigung des Vermieters (Geschäftsraum)	255
3.7.4.1.1.	Mietvertrag	202	Muster 17: Außerordentliche Kündigung des Vermieters (Zahlungsverzug)	256
3.7.4.1.2.	Eingebrachte Sachen	202	Muster 18: Abmahnung des Vermieters	258
3.7.4.1.3.	Sachen des Mieters	203	Muster 19: Mietaufhebungsvertrag	259
3.7.4.2.	Konkurrenzen	203	Muster 20: Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	262
3.7.4.3.	Umfang des Pfandrechts	203		
3.7.4.3.1.	Forderungen des Vermieters	203	5. Anhang	263
3.7.4.3.2.	Unpfändbare Sachen	204	Abkürzungsverzeichnis	263
3.7.4.4.	Erlöschen des Pfandrechts	204	Literaturverzeichnis	264
3.7.4.5.	Selbsthilfe und Herausgabeanspruch	204	Sachwortverzeichnis	266
3.7.4.5.1.	Selbsthilferecht	204		
3.7.4.5.2.	Herausgabeanspruch	205		
3.7.4.6.	Verwertung	206		
3.7.4.6.1.	Öffentliche Versteigerung	206		
3.7.4.6.2.	Freihändiger Verkauf	206		
3.7.5.	Einrichtungen und bauliche Veränderungen	206		
3.7.5.1.	Einrichtungen	206		
3.7.5.2.	Bauliche Veränderungen	207		
3.7.6.	Verwertung der Mietsicherheit, Kautionsabrechnung, Rückzahlung	208		
3.7.6.1.	Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs auf Mietsicherheit	209		
3.7.6.2.	Folgen der Kautionsrückzahlung	210		
3.7.6.3.	Zwangsverwaltung/Insolvenz	210		
3.7.7.	Vermieterpfandrecht und Räumungsvollstreckung	211		
3.7.8.	Leistungssperre als Druckmittel	212		
3.8.	Verjährung	212		

1. Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche Gestaltung des Mietvertrages ist sowohl bei der Wohnraummiete als auch der Geschäftsraummiete einer der wichtigsten Punkte, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

Der Vermieter sollte wissen, dass das Gesetz primär dem Schutz des Mieters dient. Sofern auf vertragliche Regelungen im Mietvertrag verzichtet wird, gelten automatisch die gesetzlichen Regelungen, die den Interessen des Vermieters nicht Rechnung tragen. Der Vermieter sollte bedenken, dass der Abschluss eines Mietvertrages ein Dauerschuldverhältnis ist, das über Jahre hinweg die Beziehungen der Parteien regelt. Versäumnisse können nachträglich kaum mehr korrigiert werden. Die vorhandenen Gestaltungsspielräume muss der Vermieter deshalb unbedingt nutzen! Denken Sie als Vermieter an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!

Viele Vermieter kümmern sich zunächst darum, einen Mieter zu finden, bevor sie sich mit dem Mietvertrag auseinandersetzen. Dies hat jedoch Nachteile, da der Vermieter dadurch seine Position schwächt, dass er erst jetzt wesentliche Fragen des Mietvertrages anspricht. Außerdem gerät der Vermieter unter Zeitdruck. Er muss nun schnellstmöglich ein Mietvertragsformular beschaffen und greift dann häufig zum erstbesten Vertragsformular, das er bekommen kann. Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung »Einheitsmietvertrag«. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, dass diese Vordrucke eine Art »DIN-Mietvertrag« seien. Dies ist unrichtig. Auch ein »Einheitsmietvertrag« ist ein ganz normaler Formularmietvertrag. Viele Formulare überfordern die Vertragsparteien, insbesondere, wenn es darum geht, zahlreiche Lücken auszufüllen oder verschiedene Alternativen anzukreuzen. Empfehlenswert für Vermieter sind meist die vermietterfreundlichen Vertragsformulare der Haus- und Grundbesitzerverbände.

1.1. Vertragstypen

Der Vermieter muss zunächst klären, welchen Typ von Vertrag er schließt bzw. schließen möchte. Mietvertrag ist

nicht gleich Mietvertrag. Einerseits gibt es Unterarten des Vertragstyps Mietvertrag, insbesondere den Wohnraummietvertrag und den Geschäftsraummietvertrag, andererseits aber auch eine Reihe von verwandten Vertragstypen, wie Pacht oder Leihe. Das Gesetz regelt diese Typen unterschiedlich, so dass je nach Vertragstyp auch unterschiedlicher Regelungsbedarf besteht.

Das vorliegende Buch setzt sich allein mit dem Wohnraum- bzw. Geschäftsraummietvertrag auseinander, so dass zunächst zu klären ist, wie diese beiden voneinander abzugrenzen sind. Sodann ist zu klären, welche Abgrenzungsprobleme zu verwandten Vertragstypen bestehen.

1.1.1. Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis abgeschlossen wird.

Die rechtlichen Bestimmungen für die Vermietung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen sind von erheblichen Unterschieden geprägt. Im Wohnraummietrecht sind die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung durch zwingende mietrechtliche Vorschriften stark eingeschränkt. Bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht dagegen die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen weitgehend frei auszuhandeln. Im Gesetz wird der Geschäftsraummiete im Vergleich zur Wohnraummiete nur wenig Beachtung geschenkt. Während die Wohnraummiete eine hohe Regelungsdichte aufweist; §§ 549–577a BGB, sind der Geschäftsraummiete nur wenige Vorschriften gewidmet; §§ 578–580a BGB. Einengende Vorschriften – wie z.B. der Kündigungsschutz bei unbefristeten Mietverhältnissen – gelten in der Geschäftsraummiete ebenso wenig wie Beschränkungen bei der Mieterhöhung oder die Sozialklausel.

X MERKE

Dem Vermieter verbleibt bei der Geschäftsraummiete ein weit größerer Gestaltungsspielraum als bei der Wohnraummiete.

1.1.2. Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete

Für die Abgrenzung und Zuordnung des jeweiligen Mietverhältnisses kommt es entscheidend auf den Nutzungszweck an.¹ Abgrenzungskriterium ist die vertraglich vereinbarte private oder geschäftliche Nutzung. Grundsätzlich fallen fast alle Mietverträge unter die Geschäftsraummiete, bei denen nicht die Vermietung von Wohnraum betroffen ist. Dies erfordert eine Definition der Begriffe Wohnraum und Geschäftsraum.

Der Begriff Wohnraum umfasst Räume, die zum Wohnen, also vor allem zum Schlafen, Essen, dauernder privater Nutzung bestimmt und Innenteil eines Gebäudes sind.²

Der Begriff Geschäftsraum umfasst Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet worden sind (Ladenräume, Lagerräume, Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Fabrikationsräume, Garagen, Ställe, Scheunen, auch unbebaute Grundstücke usw.).³

BEISPIEL

Die Parteien vereinbaren im Mietvertrag, dass die als Büro eingerichteten Räumlichkeiten im Haus des Vermieters als Wohnung vermietet werden. Wohnraummietverhältnis oder Geschäftsraummietverhältnis?

Es liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, da es nicht auf Eignung der Mietsache zum Büro ankommt, sondern allein auf die vertragliche Vereinbarung des Nutzungszwecks, nämlich das Wohnen. Dies gilt selbst dann, wenn später der Mieter in Unkenntnis des Vermieters⁴ einseitig die Räume als Büro nutzt.

X MERKE

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Mietvertrag vereinbarte Zweck, nicht die tatsächliche Nutzung.

1.1.3. Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag

Dennoch gibt es eine Reihe von Abgrenzungsproblemen zwischen den Vertragstypen⁵. Dies betrifft einerseits die Abgrenzung Miete zur Pacht, Miete zur Leihe und andererseits die Abgrenzung Wohnraummiete und Geschäftsraummiete bei teilgeschäftlicher Nutzung.

1.1.3.1. Abgrenzung Miete – Pacht

Nach § 581 Abs. 2 BGB sind auf die Pacht mit Ausnahme der Landpacht die Vorschriften über die Miete grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Der Hauptunterschied zwischen Miete und Pacht besteht darin, dass der Pächter nicht nur zum Gebrauch der Sache berechtigt ist, sondern

darüber hinaus die Befugnis hat, aus der Sache selbst einen Ertrag zu erzielen. Das Abgrenzungsproblem tritt besonders bei der Geschäftsraummiete auf, bei der es indirekt auch um Gewinnerzielung beim Mieter geht. Die Abgrenzung hat praktische Bedeutung, weil trotz der Ähnlichkeit der Vertragstypen Miete und Pacht Unterschiede bestehen, die Folgen für den Regelungsbedarf für Vermieter bzw. Verpächter haben. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Pacht sind:

☑ UNTERSCHIEDE

- Pächter trifft die Unterhaltungspflicht für das überlassene Inventar; § 582 Abs. 1 BGB.
- Pachtverträge sind trotz gesetzlich gleicher 1/2 jährlicher Kündigungsfrist nur zum Ende des Pachtjahres kündbar; Geschäftsraummietverträge zum Ende eines jeden 1/4 Jahres; § 584 Abs. 1 BGB.
- Bei Erlaubnisverweigerung zur Unterverpachtung hat der Pächter kein Kündigungsrecht; § 584a Abs. 1 BGB.
- Beim Tod des Pächters sind nur dessen Erben zur außerordentlichen Kündigung berechtigt; § 584a Abs. 22 BGB.
- Bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache seitens des Pächters hängt die Höhe der Entschädigung nicht nur von der Dauer der Vorenthaltung, sondern auch von der Nutzung ab; § 584b BGB.

Das Abgrenzungskriterium zwischen Pacht und Miete, insbesondere der Geschäftsraummiete, sind Leistungen, die zusätzlich zur Verfügungstellung der Räumlichkeit erbracht werden und geeignet sind, das Geschäft dauerhaft zu fördern.⁶

BEISPIEL

Entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Gaststätten, Werkstätten etc.

Entscheidend für die Annahme eines Pachtvertrages ist, ob die überlassenen Räumlichkeiten mit Einrichtungen ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen. Der BGH lässt sogar bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen.⁷

✓ CHECKLISTE

- Überlassung von Inventar zur Gewinnerzielung = Pachtvertrag
- Beitrag zum Erwerb des Inventars = Pachtvertrag

1.1.3.2. Abgrenzung Miete – Leihe

Von der Vermietung und Verpachtung ist die Leihe zu unterscheiden, die im Wesentlichen durch die Unentgeltlichkeit der Nutzung durch den Entleiher gekennzeichnet ist; § 598 BGB. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Leihe sind:

☐ UNTERSCHIEDE

- Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten; § 599 BGB.
- Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der Leihsache zu tragen; § 601 BGB.
- Fehlt eine Regelung für die Dauer der Leihe und ergibt sich dieses auch nicht aus dem Zweck, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern; § 604 Abs. 3 BGB.
- Der Verleiher kann die Leihe kündigen, wenn er die verliehene Sache selbst benötigt, der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht oder der Entleiher stirbt; § 605 BGB.

Abgrenzungskriterium zwischen Miete und Leihe ist die Unentgeltlichkeit.

Entgelt ist nicht gleichzusetzen mit Geld.

Entgelt ist jede Gegenleistung, die der Mieter zu erbringen hat. Miete liegt auch dann vor, wenn der Mieter das Entgelt für die Überlassung der Sache in Form von Dienstleistungen, Werkleistungen oder Warenlieferungen zu erbringen hat.

Auf die Höhe des Entgelts kommt es nicht an.

Auf die Bezeichnung, d.h. »Miete« oder »Leihe«, darf nicht abgestellt werden, zumal umgangssprachlich häufig von »Ausleihen« gesprochen wird, obwohl tatsächlich rechtlich ein »Mieten« vorliegt. Im täglichen Leben werden häufig Gegenstände, z.B. Maschinen, gegen eine »Leihgebühr ausgeliehen«. Rechtlich handelt es sich aber um eine Miete.

BEISPIEL

Es wird zwischen den Parteien vereinbart, dass für die Überlassung der Räumlichkeiten lediglich die Betriebskosten zu tragen sind.

Miete oder Leihe?

Es liegt ein Mietverhältnis vor, da eine Gegenleistung vorliegt, auf die Höhe kommt es nicht an.

✓ CHECKLISTE

Entgeltlichkeit der Gegenleistung in jeglicher Form
= Mietvertrag

1.1.3.3. Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis

Besondere Probleme treten bei den Mischmietverhältnissen auf, also dann, wenn gleichzeitig Wohnräume und Geschäftsräume überlassen werden. Fraglich ist dabei stets, ob das Mietverhältnis insgesamt nach Wohnraum- oder Geschäftsraummietrecht zu beurteilen ist.

Entscheidend für die Frage, ob verschiedene Nutzungszwecke zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammengefasst worden sind, ist zunächst der Wille der Vertragsparteien. Im Wege der Vertragsauslegung ist der maßgebliche Wille zu ermitteln. Eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses liegt meist dann vor, wenn die Vertragsparteien einen einzigen schriftlichen Mietvertrag über alle Mietobjekte abgeschlossen haben⁸ oder zwar zwei voneinander getrennte Verträge vorliegen, diese aber ausdrücklich oder konkludent (schlüssig) aufeinander Bezug nehmen. Fehlt ein konkreter Hinweis, so können sich aus den Umständen wichtige Hinweise für eine getrennte oder einheitliche Vertragsgestaltung ergeben.

Bei Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit wie z.B. Gaststätte nebst Wohnung liegt ein einheitliches Mischmietverhältnis nahe. Gegen ein derartiges einheitliches Mietverhältnis spricht eine tatsächliche bzw. wirtschaftliche Unabhängigkeit der Räume, also wenn die getrennte Benutzung sinnvoll und möglich ist. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass die Parteien ein einheitliches Mietverhältnis gewollt haben.⁹

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer Garage. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat.¹⁰ Getrennte Mietver-

1 Allein der Umstand, dass ein Wohnraummietvertragsformular benutzt wurde, spricht nicht dafür, das auch ein Wohnraummietverhältnis begründet werden sollte. KG Berlin, Urt. 03.05.1999 – 8 U 5702/97

2 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

3 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

4 Bei längerer Duldung des vertragswidrigen Verhaltens durch den Vermieter kann ansonsten im Einzelfall eine stillschweigende Vertragsänderung angenommen werden.

5 Es können nicht alle Abgrenzungsprobleme dargestellt werden. Es gibt eine Vielzahl von weiteren Vertragstypen, wie z.B. die Verwahrung (kein Nutzungsrecht; Obhutspflicht); §§ 688 ff. BGB, und typengemischte Verträge (Übernachtung mit Frühstück); § 311 Abs. 1 BGB.

6 BGH, WuM 1991, 1480

7 BGH, WuM 1991, 1480

8 BGHZ 89, 43

9 KK-MietR-Stangl, Vor (= Vorbemerkung) § 549 BGB, Rn. 17

10 OLG Karlsruhe, RE NJW 1983, 1499

hältnisse werden angenommen, wenn Wohnung und Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind.¹¹ Weitere Indizien sind, ob die Vertragsparteien ein Vertragsformular oder mehrere Vertragsformulare genutzt haben. Die Benutzung eines einzigen Formulars spricht für eine rechtliche Einheit. Dabei darf aber auch die Vertragsgestaltung nicht außer Acht gelassen werden, so etwa, wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten¹² oder Kündigungsbedingungen¹³ vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume und die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit.¹⁴ Strittig ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein »selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis« begründet werden soll.¹⁵ Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularmietvertrag ist für die Parteien Vorsicht geboten, falls unterschiedliche Mietvertragstypen begründet werden sollen. Bedenken bestehen gegen derartige Formulklauseln nicht, allerdings ist diesbezüglich das Transparenzgebot zu beachten. Diese Frage ist praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen entweder die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts findet eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

Gesetzliche Regelungen, welche Normen auf ein Mischmietverhältnis anzuwenden sind, gibt es nicht. Im Grundsatz ist bei Fehlen vorrangiger vertraglicher Vereinbarungen davon auszugehen, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis auch einer einheitlichen rechtlichen Beurteilung unterliegt. Dies gilt für alle im Zusammenhang mit dem Mischmietverhältnis auftretenden Rechtsfragen. Welche Vorschriften des Mietrechts anzuwenden sind, insbesondere ob Wohnraummietrecht mit seinen zahlreichen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters zur Anwendung kommt, ist eine Frage des Einzelfalls.

Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d.h. wie der Mieter die Räume nutzen soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht.¹⁶ Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis dem Geschäftsraummietrecht unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt (sog. Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie) hat.¹⁷ Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Ergibt dies kein eindeutiges Er-

gebnis, kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden. Weiteres Indiz kann z.B. sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist.¹⁸

Abgrenzungskriterien zwischen Wohnraummietvertrag und Geschäftsraummietvertrag beim Mischmietverhältnis sind:

- Vertragsbezeichnung
- Wille der Parteien
- überwiegende Nutzungsart (Übergewichtstheorie)¹⁹.

Im Zweifelsfall liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, wenn trotz aller Abgrenzungskriterien weder eine überwiegende Wohnraum- noch Geschäftsraummiete vorliegt.²⁰

✓ CHECKLISTE

- Vertragsbezeichnung: Welches Vertragsformular wird genutzt? Wird der Vertragstyp im Vertrag definiert?
- Parteiwille: Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert? Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle, Gespräche)
- Nutzung: Welcher Flächenanteil überwiegt? Investitionsschwerpunkt des Mieters?

1.1.4. Zusammenfassung

Der Vermieter muss sich über die unterschiedlichen Vertragstypen im Klaren sein, bevor er zur Vermietung schreitet. Bereits die bloße Gewährung von Nebenleistungen bzw. die Erlaubnis, in den Räumen zu wohnen und zu arbeiten, hat erhebliche Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit meist negativen Folgen für den Vermieter!

→ TIPP

Der Vermieter sollte folgende Faustregeln beachten:

1. Bei Geschäftsraummiete sich bewusst machen, dass Einrichtungsüberlassung bzw. bloße Hilfestellung zum Pachtvertrag führt.
2. Bei Mietverhältnissen unterliegt ohne gesonderte Vereinbarung die unbedachte zusätzliche Gebrauchsüberlassung von Einrichtungsgegenständen nicht der Leihe, sondern der Miete. Werden im Mietvertrag Einrichtungsgegenstände nur aufgezählt oder ohne Erwähnung im Mietvertrag einfach überlassen, liegt auch in Bezug auf diese Gegenstände ein Mietvertrag vor. Der Vermieter ist dann zur Instandhaltung verpflichtet. Vermieter sollten vertraglich klarstellen, dass die Gebrauchsüberlassung der Einrichtungsgegenstände unentgeltlich erfolgt.

3. Bei teilgeschäftlicher Nutzung möglichst Mischmietverhältnisse vermeiden. Getrennte Mietverträge für Wohnraum und Geschäftsraum mit klarer Abgrenzung sind meist vorzugswürdig.

1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Gleichgültig, ob bei Wohnraum- oder Geschäftsraummierte, muss der Vermieter in der Vertragsanbahnungsphase seinen Mieter sorgfältig auswählen.

Der Satz »Drum prüfe wer sich ewig bindet« gilt nicht nur für die Ehe oder die Lebenspartnerschaft, sondern auch und gerade für das Mietrecht beim Abschluss eines Mietvertrages. Die Erfahrung lehrt bedauerlicherweise, dass es nach dem Gesetz oft einfacher ist, sich von seinem Partner zu trennen als von einem Mieter, sobald der Mietvertrag unterzeichnet und die Mietsache übergeben ist.

Während im Familienrecht lediglich ein Trennungsjahr einzuhalten ist, um den Scheidungsantrag zu stellen, gibt es für den Vermieter, sobald er sich von seinem Mieter trennen möchte, eine Vielzahl von rechtlichen und finanziellen Hürden besonders im Wohnraummietrecht.

Immer mehr Vermieter beklagen sich, dass die Zahlungsmoral ihrer Mieter laufend schlechter wird. Dies hat nicht nur objektive Gründe, wie z.B. schlechte Konjunktur, Verlust des Arbeitsplatzes oder Schicksalsschläge wie Krankheiten oder Scheidung. Zunehmend sind subjektive Gründe, wie etwa Zahlungsunwilligkeit, Verärgerung über die Mietsache oder über den Vermieter oder Mitmieter, entscheidend.

Die Beratungspraxis lehrt, dass gerade in der »Vertragsanbahnungsphase« die entscheidenden Fehler gesetzt werden. Es ist unverständlich, dass Vermieter die Mietsache ohne entsprechende nähere Auskünfte an beliebige Personen vermieten, obwohl es sich bei Wohn- oder Geschäftsräumen unstreitig um einen erheblichen Vermögenswert handelt. Ein Kraftfahrzeug, ein vergleichsweise weniger wertvoller Vermögensgegenstand, würde niemand einem unbekanntem Dritten ohne entsprechende Auskünfte vermieten bzw. auch nur aushändigen.

Nicht selten wird die Aushändigung des Schlüssels des Mietobjektes durch Mietinteressenten mit mehr oder weniger rührseligen oder fadenscheinigen Geschichten erschlichen. Ohne dass der Mietvertrag unterzeichnet ist bzw. ein Teil der Kautions bezahlt wurde, wird gutmütig freiwillig der Besitz am Mietobjekt übergeben. Mit der freiwilligen Besitzaufgabe verschlechtert sich die Position des Vermieters erheblich. Selbst wenn der Mietinteressent die Unterzeichnung eines Mietvertrages verweigert und keinerlei Miete oder Nutzungsentschädigung zahlt, ist der Vermieter nun gezwungen, einen kostenintensiven länger dauernden Räumungsprozess zu führen. Typische Tricks,

um an den Schlüssel zu gelangen, sind beispielsweise die Behauptung, man müsse schnell in die Mietsache, um etwas auszumessen bzw. schon einmal ein paar Möbel einzulagern. Ebenfalls gängig ist die Geschichte, dass man vor dem Einzug noch Malerarbeiten ausführen möchte. Dagegen ist nichts einzuwenden, sofern sich der Vermieter zuvor über den Interessenten informiert hat und die entsprechenden vertraglichen Grundlagen (Mietvertrag) unterzeichnet wurden.

Folgende Möglichkeiten sind dem Vermieter allgemein, d.h. gleichgültig, um welches Mietverhältnis es sich handelt, im Vorfeld zu empfehlen:

1.2.1. Klärung Mieteridentität

Die Feststellung der Identität des Mieters als späteren Vertragspartner und Schuldner des Vermieters ist zur Sicherung der eigenen Forderungen unverzichtbar. Wer als Vermieter nicht über geprüfte persönliche Daten seines Mieters verfügt, hat schon eine große und häufig unüberwindbare Hürde bei der Sicherung späterer eigener Forderungen geschaffen.

Der potentielle Mieter muss sich mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass identifizieren. Die dort ausgewiesenen Daten müssen für den Vermieter sicher sein, um keine Überraschungen zu erleben. Kleine Details, wie das Geburtsdatum, können später äußerst nützlich sein, z.B. um »verschwundene Mieter« zu finden oder »Bonitätsauskünfte« zu erhalten. Einen »Gerd Müller« gibt es in München oder Berlin mehrfach, so dass der bloße Name nicht genügt. Andere Dokumente, wie Führerschein, Studentenausweis etc., sollten nicht akzeptiert werden. Bei ausländischen Mietinteressenten ist die Aufenthaltserlaubnis zu verlangen.

Bei Vermietungen an Unternehmen sollte unbedingt zusätzlich ein aktueller Handelsregisterauszug verlangt werden.

Bei Vermietungen an eingetragene Vereine ist ein aktueller Vereinsregisterauszug vorzulegen.

Aus den beiden letztgenannten Auszügen kann der Ver-

11 BayObLG, WuM 1991, 78

12 LG Berlin, ZMR 1987, 18

13 LG Stuttgart, WuM 1987, 379

14 LG Baden-Baden, WuM 1991, 34

15 So AG Frankfurt/M, WuM 1986, 254; unwirksam: LG Baden-Baden, WuM 1991, 34

16 BGH, ZMR 1986, 278

17 BGH, ZMR 1986, 278

18 OLG Schleswig, RE NJW 1983, 49

19 BGH, WuM 1979, 14; OLG München, ZMR 1995, 295; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 20 ff.

20 Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 23; Schmidt-Futterer, vor § 535 BGB, Rn. 98

mieter entnehmen, ob die gemachten Angaben zum Unternehmen bzw. zum Verein korrekt sind und vor allem, wer z.B. persönlich haftender Gesellschafter, Geschäftsführer oder Vereinsvorstand ist.

→ TIPP

Die Identität des Mieters sichern, ansonsten können später keine Rechte durchgesetzt werden. Es besteht die Gefahr, dass rechtserhebliche Erklärungen, wie z.B. Mieterhöhung, Kündigung, nicht zustellbar sind oder an die falsche Person gerichtet werden, so dass diese wirkungslos bleiben. Dies kann fatale Konsequenzen haben!

1.2.2. Einholung Mieterselbstauskunft

Die Mieterselbstauskunft ist empfehlenswert. Die Selbstauskunft sollte seitens des Vermieters vom Mietinteressenten schriftlich eingefordert werden. Besonders Fragen nach dem Beruf, den Einkommensverhältnissen und nach der Anzahl und dem Alter von Personen, die künftig in der Mietsache leben sollen, sind wichtig und zulässig. Einbezogen werden sollten auch Fragen zu Vollstreckungsmaßnahmen. Keinesfalls sollte die Frage nach aktuellen Verbraucherinsolvenzverfahren oder Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen fehlen.

Nicht zulässig sind Fragen nach Ermittlungsverfahren durch die Staatsanwaltschaft, nach Beruf, Bankverbindung und Rechtsschutzversicherung, Vorstrafen, Mitgliedschaft im Mieterverein, Parteizugehörigkeit, Familienplanung, Hobbys und Wohnstil. Unzulässige Fragen muss der Mieter nicht beantworten bzw. er wird, ähnlich wie im Arbeitsrecht, lügen dürfen.

Eine weitere Gefahr kann für den Vermieter durch eine ungeschickte Formulierung der Selbstauskunft entstehen. Am 18.08.2006 ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz in Kraft getreten, das auch Auswirkungen auf die Vertragsanbahnungsphase hat. Wird in einer Selbstauskunft nach Merkmalen gefragt, die im AGG als Differenzierungsmerkmal verboten sind, kann dies als Indiz zu Lasten des Vermieters gewertet werden, dass eine Benachteiligung vorliegt. Folge können zivilrechtliche Sanktionen wie beispielsweise Schadensersatz sein.

Der Mietinteressent kann innerhalb der Mieterselbstauskunft zusätzlich aufgefordert werden, eine Eigenauskunft der Schufa sowie einer Bank beizubringen.

✓ CHECKLISTE

- Komplett ausgefüllte Selbstauskunft des Mietinteressenten unbedingt vor Vertragsabschluss und Übergabe der Schlüssel einholen.

- Keine Unterzeichnung des Mietvertrags oder Zusage eines Mietvertrages, bevor die Selbstauskunft des Mietinteressenten ausreichend geprüft werden konnte.
- Selbstauskunft des Mietinteressenten ist von allen Mietinteressenten auszufüllen und zu unterzeichnen (auch von Ehegatten!).
- Selbstauskunft der Mietinteressenten ist vollständig auszufüllen. Fehlende Angaben müssen nachgefordert werden.
- Angaben in der Selbstauskunft des Mietinteressenten komplett überprüfen. Verdienstrnachweis (aktuell) vom Mietinteressenten vorlegen lassen.
- Ggf. weitere Auskünfte (Bankauskunftersuchen/Schufa-Auskunft) einholen.
- Selbstauskunft des Mietinteressenten nicht durch eigene Angaben auf dem Formular entwerten (Beweiswert!).
- Vorstellungsgespräch mit Mietinteressenten persönlich ggf. unter Hinzuziehung von Zeugen führen.
- Vorstellungsgespräch evtl. in den Räumlichkeiten des Mietinteressenten führen, um Eindruck von der Pflege der bisherigen Wohnung zu erlangen (aber niemals Verträge dort unterzeichnen, Gefahr: Widderrufsrecht bei Haustürgeschäften; § 312 BGB).

MUSTER 1: Mieter-Selbstauskunft, Seite 218

→ TIPP

Weigert sich der Mietinteressent, eine Selbstauskunft auszufüllen oder einen Teil der Fragen zu beantworten, sollte man als Vermieter auf den Abschluss eines Mietvertrages verzichten.

Sofern ein Mietinteressent Probleme mit der Beantwortung derartiger harmloser Fragen hat, ist damit zu rechnen, dass der Vermieter auch später mit diesem Mietinteressenten Probleme bekommen wird.

1.2.3. Einholung Mieter-Schufa-Auskunft

Der Vermieter kann grundsätzlich die Schufa nicht direkt anrufen, obwohl diese Auskunft äußerst hilfreich sein kann. Diese Problematik kann der Vermieter beim Schufa-Auskunftsbegehren dadurch umgehen, dass er vom Mietinteressent eine schriftliche Eigenauskunft der Schufa fordert. Eine mündliche Auskunft des Mietinteressenten in der Schufa-Geschäftsstelle ist zwar kostenlos möglich, bringt aber dem Vermieter nichts!

Für die Anforderung der Eigenauskunft gibt es eigene Formulare bei der Schufa, die auch unter www.schufa.de abrufbar sind.

Sofern bei der Schufa-Auskunft keine negativen Einträge festgestellt werden können, dürfte der Mietinteressent oft zahlungsfähig sein. Auf folgende Merkmale ist innerhalb der Schufa-Auskunft besonders zu achten:

✓ CHECKLISTE

- Gekündigtes Girokonto
- Vertragskündigung wegen verspäteter Ratenzahlung für einen Kredit
- Unwidersprochener gerichtlicher Mahnbescheid
- Zwangsvollstreckung
- Eidesstattliche Versicherung
- Fruchtlöse Pfändung

→ TIPP

Vermieter ist zu empfehlen, nicht auf eine Schufa-Auskunft zu verzichten. Die Informationsquelle ist, auch wenn Fehler vorkommen können, hilfreich. Auch der Mietinteressent, der letztendlich die Schufa-Auskunft einfordert, hat so die Möglichkeit, über sich selbst Auskunft zu bekommen und kann entsprechende Fehler evtl. korrigieren. Letztlich ist auch der Kostenaufwand nicht sehr hoch. Nähere Informationen unter www.schufa.de erhältlich.

- gegen die Haft angeordnet ist, um die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zu erzwingen
- die eine Ergänzung zur eidesstattlichen Versicherung abgegeben haben
- gegen die die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

Die Informationen aus dem Schuldnerverzeichnis darf das Amtsgericht nur nach Maßgabe des § 915 Abs. 3 ZPO erteilen, »um wirtschaftliche Nachteile abzuwenden, die daraus entstehen können, dass Schuldner ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen«. Vermieter sollten unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen unter Darlegung der Vermietungsabsicht schriftlich Auskünfte aus dem Schuldnerverzeichnis verlangen.

→ TIPP

Es ist zu beachten, dass das Schuldnerverzeichnis seine Tücken hat. Es ist manchmal für den Vermieter nicht einfach, festzustellen, welches Amtsgericht für den Wohnort/Sitz zuständig ist. Desweiteren sollte man wissen, dass die Amtsgerichte untereinander die Daten aus dem Schuldnerverzeichnis nicht austauschen und es leider kein zentrales Schuldnerverzeichnis gibt.

Die Praxis zeigt, dass gerade zahlungsunfähige Mieter des öfteren ihre Adresse wechseln müssen. Der Vermieter müsste daher auch die älteren Adressen kennen, um beim jeweiligen Amtsgericht bzw. dessen Zweigstelle nachfragen zu können.

Vermieter ist zu empfehlen, auch alte Adressen der Mietinteressenten der letzten drei Jahre zu ermitteln und bei den jeweiligen Amtsgerichten bzw. Zweigstellen anzufragen.

Weitere Schwäche des Schuldnerverzeichnisses ist es, dass nur Eintragungen für die letzten 3 Jahre vorhanden sind. So lange noch keine Eintragung im Schuldnerverzeichnis stattgefunden hat, weil aktuelle Zahlungsschwierigkeiten vorliegen, sind auch diese noch nicht verzeichnet!

1.2.4. Einholung Bankauskunft

Bei Kreditinstituten ist es möglich, eine Bankauskunft auf der Grundlage der »Grundsätze für die Durchführung des Bankauskunftsverfahrens« zwischen Kreditinstituten zu erhalten.

Dies ist aber nur bei Geschäftsraummieter möglich, so lange der Mietinteressent nicht ausdrücklich widerspricht. In der Praxis gewähren Banken aber dennoch selten eine Bankauskunft ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen. Die Bankauskunft kann vom Vermieter beim eigenen Geldinstitut über den späteren Mieter beantragt werden.

Bei Wohnungsmieter scheidet die Bankauskunft nicht aus, sie muss vom Mieter verlangt werden.

1.2.5. Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis

Der Vermieter hat die Möglichkeit, eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis einzuholen. Das Schuldnerverzeichnis wird meist bei dem jeweils für den Wohnsitz/Geschäftssitz des Mietinteressenten zuständigen Amtsgericht geführt.

Im Schuldnerverzeichnis sind Personen aufgeführt,

- die eine eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben haben

1.2.6. Sonstige Möglichkeiten

Zur Informationsbeschaffung kann der Vermieter auch bei seriösen Wirtschaftsauskunftsdateien Bonitätsauskünfte einholen. Dies ist regelmäßig mit Kosten verbunden, weshalb dies meistens nur bei Geschäftsraummietverträgen sinnvoll ist.

Die Bonitätsauskünfte enthalten regelmäßig Angaben zu Handelsregistereintragungen, Kapitalausstattung, Vermögens-, Haftungs- und Inhaberverhältnissen etc. Diese Wirtschaftsauskünfte erleichtern das mühsame Zusammensuchen aus einzelnen Registern.

Empfehlenswert sind auch persönliche Erkundigungen über den Mietinteressenten bei dessen Arbeitgeber, Geschäftspartnern, gegenwärtigem Vermieter oder Vorvermietern, sofern sie freiwillig Auskunft erteilen. Datenschutzrechtlich sind derartige Auskünfte nur bei Einwilligung des Mieters zulässig.

→ TIPP

Vermieter sollten wissen, dass Äußerungen des gegenwärtigen Vermieters/Vorvermieters nur mit Vorsicht zu genießen sind. Meist ist ein derartiger Vermieter heilfroh, den unliebsamen Mieter loszuwerden (»wegloben«), weshalb dieser über schlechte Erfahrungen freiwillig kaum berichten wird. Unabhängige Quellen sind daher vorzugswürdig.

1.2.7. Auswirkungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes

Der Vermieter muss bei der Vertragsanbahnung ein zusätzliches Gesetz, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), beachten. Dieses Gesetz trat am 18.08.2006 in Kraft und war politisch höchst umstritten. Besser bekannt ist das AGG unter seiner früheren Bezeichnung »Antidiskriminierungsgesetz«.

Sinn und Zweck des Gesetzes ist es, bestimmte Benachteiligungen zu verhindern, die an insgesamt sieben Diskriminierungsmerkmalen festgemacht werden. Der Vermieter darf potentielle Mietinteressenten, aber auch im laufenden Mietverhältnis den Mieter wegen der in *Tabelle 1.1.*

genannten Merkmale nicht benachteiligen, wobei nachfolgend eine Reihe von Besonderheiten und Einschränkungen zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich darf kein Mieter benachteiligt werden, sei es unmittelbar oder mittelbar. Eine Benachteiligung liegt vor, wenn eine Person aufgrund ihrer o.g. Merkmale eine weniger günstige Behandlung als eine andere Person erfährt, erfahren hat oder erfahren würde. Dies kann auch mittelbar dadurch geschehen, dass dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren Personen wegen eines der genannten Unterscheidungsmerkmale gegenüber anderen Personen benachteiligen. Mittelbare Benachteiligungen sind beispielsweise denkbar bei Forderungen auf Nachweis einer unbefristeten Aufenthaltserlaubnis, Anzahl der Kinder, Deutschkenntnisse, Wunsch nach bestimmten ausländischen Sendern etc.

BEISPIEL

Der Vermieter annonciert in der Zeitung, dass die Wohnung nicht an Farbige vermietet wird.

Dies ist eine unmittelbare Ungleichbehandlung (Merkmal Rasse und ethnische Herkunft).

BEISPIEL

Der Vermieter annonciert, dass die Mietsache an Interessenten vermietet wird, die über ausreichende Deutschkenntnisse verfügen.

Dies ist zumindest eine mittelbare Ungleichbehandlung. Im Gegensatz zum ersten Beispiel wird an ein neutrales Kriterium »Deutschkenntnisse« angeknüpft.

Tabelle 1.1. Benachteiligungsmerkmale nach AGG

Merkmal	Bemerkung
Rasse	Irreführendes Merkmal, da es nur eine menschliche Rasse gibt. Begriff ist politisch zu verstehen, um dem »Rassismus« entgegenzuwirken. Gemeint ist eine Verhinderung der Benachteiligung aufgrund äußerer Merkmale, z.B. der Hautfarbe.
Ethnische Herkunft	Das Merkmal ist weit zu verstehen. Die Nationalität ist kein Abgrenzungskriterium. Eine ethnische Gruppe ist gekennzeichnet durch die Vorstellung einer kollektiven Identität. Diese tatsächliche oder vermeintliche Gemeinsamkeit und Verbindung kann sich auf Aspekte beziehen wie z.B. Sprache, Geschichte, Religion und Kultur.
Alter	Das Merkmal meint das Lebensalter. Verhindert werden soll sowohl die Benachteiligung älterer als auch jüngerer Menschen.
Geschlecht	Das Merkmal Geschlecht erklärt sich von selbst. Transsexualität ist kein eigenes Geschlecht, sondern über das Merkmal der sexuellen Identität zu erfassen.
Sexuelle Identität	Das Merkmal erfasst homosexuelle Männer und Frauen ebenso wie bisexuelle, transsexuelle oder zwischengeschlechtliche Menschen.
Religion	Merkmal, das jede Ausrichtung und Glaubensgemeinschaft schützt, soweit sie kirchlich anerkannt ist. Strittig ist die Frage z.B. für Sekten, da sie nicht als Kirche anerkannt sind.
Behinderung	Merkmal entspricht Definition in § 2 Abs. 1 Satz 1 SGB IX und in § 3 BGG. Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als 6 Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweicht und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist.

Dieses Kriterium ist aber von einem Deutschen leichter erfüllbar als von einem Ausländer. Dieser wäre wegen seiner ethnischen Herkunft benachteiligt.

Bereits die vorstehenden Beispiele zeigen, dass die Anwendung des AGG in der Praxis eine Reihe von Schwierigkeiten aufwirft, da die Tatbestandsmerkmale äußerst unscharf und weit gefasst sind.

Allerdings gilt das AGG im Mietrecht nur eingeschränkt. Im Kern sollte sich der Vermieter an folgenden Maßstäben orientieren: Sofern der Vermieter insgesamt weniger als 50 Wohnungen vermietet, darf er nicht aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft bei der Auswahl des Mietinteressenten benachteiligen; § 19 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 Satz 3 AGG.

Sofern der Vermieter mehr als 50 Wohnungen insgesamt vermietet (Massengeschäft), muss er neben den Merkmalen Rasse und ethnische Herkunft auch die weiteren Merkmale, d.h. keine Benachteiligung wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität, beachten; § 19 Abs. 1 Ziff. 1 AGG.

Grundsätzlich gilt das AGG sowohl für die Vermietung von Geschäftsraum als auch von preisfreiem oder preisgebundenem Wohnraum, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um ein Haupt- oder ein Untermietverhältnis handelt.

Nicht zu beachten ist das AGG in folgenden Fällen:

- Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig; § 19 Abs. 3 AGG.
- Bei der Vermietung von Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch, es sei denn, es handelt sich um ein Massengeschäft; § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG.
- Das Mietverhältnis begründet eine besondere Nähe der Partei oder ihrer Angehörigen. Das wird bei Mietverhältnissen gesetzlich angenommen, wenn Wohnraum auf dem Grundstück vermietet wird, das der Vermieter oder seine Angehörigen – gemeint sind die engen Familienangehörigen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – selbst nutzen; § 19 Abs. 5 Satz 1 und 2 AGG.
- Der Vermieter einen sachlichen Grund für die unterschiedliche Behandlung wegen der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Identität oder des Geschlechts nachweisen kann; § 20 Abs. 1 Satz 1 AGG. Niemals zulässig ist eine Ungleichbehandlung wegen Rasse oder ethnischer Herkunft; § 20 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 AGG. Hierfür gibt es keine sachlichen Gründe.

Das AGG ist bei der Vertragsanbahnung einschlägig, sofern die Mietsache öffentlich angeboten wird; § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG. Dieses Merkmal ist sehr weit und erfasst nicht nur Zeitungsanzeigen, Internetangebote oder Makleraufträge, sondern auch Aushänge am Fenster der zu vermietenden Wohnung oder am Aushang im Treppenhaus.

Verletzt der Vermieter das Benachteiligungsverbot, so hat der Mietinteressent folgende Ansprüche:

- Beseitigung der Beeinträchtigung; § 21 Abs. 1 Satz 1 AGG
- Unterlassung zukünftiger Beeinträchtigung; § 21 Abs. 1 Satz 2 AGG
- Schadensersatz; § 21 Abs. 2 Satz 1 und 2 AGG, soweit der Benachteiligte die Pflichtverletzung zu vertreten hat
- Entschädigung für Nichtvermögensschäden, insbesondere Schmerzensgeld; § 21 Abs. 2 Satz 3 AGG.

Bei der Geltendmachung der Ansprüche hat der Vermieter zu beachten, dass nicht nur der potentielle Mietinteressent, sondern auch dessen Rechtsanwalt, Antidiskriminierungsverbände sowie beispielsweise Behindertenverbände einzelne Ansprüche geltend machen können.

Die vorstehend aufgeführten Ansprüche sind binnen zwei Monate seit ihrer gesetzlichen Entstehung, nicht erst ab Kenntnis des Anspruchsinhabers, geltend zu machen. Geltendmachen bedeutet die Anspruchstellung gegenüber dem Vermieter. Es handelt sich nicht um eine Klagefrist. Sofern der Anspruchsteller die Frist unverschuldet versäumt, kann der Anspruch auch noch später geltend gemacht werden; § 21 Abs. 5 AGG.

→ TIPP

1. Interne Dokumentation der Mietvertragsverhandlungen und der Ablehnungsgründe, damit sich der Vermieter vom Vorwurf der Verletzung eines Gleichbehandlungsmerkmals freizeichnen oder einen sachlichen Grund für das Abweichen vortragen kann.
2. Vermeidung bzw. Reduzierung von Fragen mit Benachteiligungsmerkmalen im Rahmen der Mieter-selbstauskunft, um Indizien für eine Benachteiligung vorzubeugen.
3. Vermeidung jeglicher Begründung für die Ablehnung des Mietinteressenten, sei es für oder gegen einen bestimmten potentiellen Mieter, um keinerlei Angriffsfläche zu bieten.
 - Falls Begründungen unvermeidlich sind, keine Begründungen anführen, die diskriminierenden Charakter haben. Objektive Gründe könnten sein:
 - frühere Bewerbung
 - frühere Zusagen
 - größere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

1.2.8. Energieausweis nach EnEV 2007, Zugänglichkeit

Unter das Stichwort »Produktinformation« kann auch der neue Energieausweis eingeordnet werden, der einen Überblick über die energetische Qualität des Gebäudes geben soll. Dies war nach der Altfassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bislang nur für Neubauten zwingend. Die Neuregelung der EnEV weitet die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises auch auf den Altbestand aus.

Sinn und Zweck des Energieausweises ist es, Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes zu liefern. Bauherrn, Käufer, Mieter und Leasingnehmer sollen sich ein Bild über die energetische Qualität des Gebäudes machen können. Damit sollen mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen und zusätzliche »Anreize« gegeben werden, insbesondere die beim Altbestand vorhandenen erheblichen Energiesparpotentiale zu nutzen und zu realisieren. Damit hat der Energieausweis bei der Vertragsanbahnung Bedeutung.

Die EnEV 2007 kennt grundsätzlich zwei Varianten, nämlich den sogenannten »bedarfsorientierten« und den »verbrauchsorientierten« Energieausweis.

Der »Energiebedarfsausweis« stellt ein unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes dar; § 18 EnEV. Bedarfsausweise müssen alle geometrischen, konstruktiven und energetischen Gebäudedaten erfassen.

Der »Energieverbrauchsausweis« basiert auf dem tatsächlich gemessenen Energieverbrauch eines Gebäudes, beispielsweise auf Grundlage der letzten drei Heizkostenabrechnungen – witterungsbereinigt – ; § 19 EnEV.

Beide Arten des Energieausweises haben ihre Vor- und Nachteile.

Vorteil des Energiebedarfsausweises ist, dass er Aufschluss über die bauliche Qualität des untersuchten Gebäudes gibt. Dieser Energieausweis ist unabhängig von dem jeweiligen Nutzerverhalten, das Schwankungen unterliegen kann (Lebt in dem zu untersuchenden Gebäude ein »Asket« oder ein »Energieverschwender«, wird das Objekt nach der anderen Methode über- bzw. unterbewertet. Je kleiner das Objekt, desto größer die Gefahr der Verfälschung.).

Nachteil des bedarfsorientierten Energieausweises ist, dass er teuer ist. Er erfordert eine aufwendige Feststellung der einzelnen Faktoren wie Baumaterial, Dämmung, Heizungsart, Ausrichtung zur Sonne etc. Aufgrund dieser vielen Faktoren gibt es auch eine Reihe von Variablen, die ihrerseits die Berechnung wieder unsicher machen.

Ergebnisse sind mit Unsicherheiten behaftet, wenn aussagekräftige Eingangsdaten entweder nicht vorhanden sind oder fehlerhafte Annahmen getroffen werden. Je älter

das Gebäude ist, desto weniger verlässliche Daten werden vorliegen.

Vorteil des Energieverbrauchsausweises ist, dass er kostengünstig erstellt werden kann und quasi ein bloßes Abfallprodukt der Heizkostenabrechnung ist. Ein weiterer Vorteil des verbrauchsorientierten Energieausweises ist es, dass neben dem gesamten Verbrauch auch die Verbräuche der einzelnen Nuteinheiten zur Plausibilisierung der Daten herangezogen werden können.

Nachteil des verbrauchsorientierten Energieausweises ist es, dass er letztlich das Nutzerverhalten wiedergibt, das aufgrund seiner unterschiedlichen Bandbreite (Asket bzw. Verschwender) wenig Rückschlüsse auf die bauliche Substanz zulässt.

Im Ergebnis wird man festhalten können, dass beide Typen des Energieausweises Vor- und Nachteile haben und Schwankungsbreiten kaum zu vermeiden sind.

In dem Zeitraum vom Inkrafttreten der EnEV bis zum 01.10.2008 sollen die Beschränkungen des § 17 Abs. 2 Satz 2 EnEV noch nicht gelten, so dass es in den Fällen des § 16 Abs. 2 EnEV vorübergehend bis zum genannten Zeitpunkt bei der in § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV verankerten Wahlfreiheit bleibt.

Die *Tabelle 1.2. Wahlfreiheit für Energieausweise* gibt die theoretischen Möglichkeiten, die die EnEV 2007 einräumt, wieder. Aus tatsächlichen Gründen kann aber im Einzelfall die Wahlfreiheit unabhängig von den Möglichkeiten der EnEV eingeschränkt sein.

Im Rahmen der Vertragsanbahnung kommt dem Energieausweis besondere Bedeutung zu, da Vermietung, Verpachtung oder Leasing ein Anlass nach der EnEV 2007 sind, dem Interessenten den Energieausweis zugänglich zu machen.

Die Neuregelung und die Fristen für die Umsetzung sind in *Tabelle 1.3. Einführungsfristen Zugänglichkeit* dargestellt.

Die Notwendigkeit der Zugänglichkeit des Energieausweises kann zu Streitpotential führen. Naturgemäß bestehen im Rahmen einer Einführung stets unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Einzelheiten der Zugänglichkeit und der Folgen des Energieausweises. Nachfolgend deshalb einige Ausführungen zu dieser Problematik. Der Vermieter sollte aber stets die aktuelle Rechtsprechung beachten, da damit zu rechnen ist, dass sich die Gerichte in den nächsten Jahren mit den Folgen der EnEV 2007 beschäftigen müssen.

Gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 EnEV hat der Vermieter dem potentiellen Mieter einen Energieausweis zugänglich zu machen, spätestens unverzüglich dann, wenn der potentielle Mieter dies verlangt hat. Der Wortlaut spricht lediglich von »Zugänglichmachen«. Die EnEV 2007 räumt dem poten-

Tabelle 1.2. Wahlfreiheit für Energieausweise, § 17 EnEV

Wohn- und Nichtwohngebäude bei Neubau/wesentlichen Änderungen i.S.v. § 16 Abs. 1 EnEV	Wohn- und Nichtwohngebäude bei »Anlass« i.S.v. § 16 Abs. 2 EnEV				Öffentliche Gebäude ohne »Anlass« i.S.v. § 16 Abs. 3 EnEV
Kein Wahlrecht: Bedarfsorientierter Energieausweis	Bis 01.10.2008 Wahlrecht:				
	– Bedarfsorientierter Energieausweis				
	– Verbrauchsorientierter Energieausweis				
	Ab 01.10.2008				
	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
	1 – 4 Wohnungen		Mehr als 4 Wohnungen		
Bauantrag vor dem 01.11.1977	Bauantrag nach dem 31.10.1977				
Grundsatz: Bedarfsorientierter Energieausweis Ausnahme: Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 eingehalten bei – Baufertigstellung oder – durch spätere Maßnahmen. Falls Niveau erfüllt, Wahlrecht: – Bedarfsorientierter Energieausweis – Verbrauchsorientierter Energieausweis	Wahlrecht: – Bedarfsorientierter Energieausweis – Verbrauchsorientierter Energieausweis	Wahlrecht: – Bedarfsorientierter Energieausweis – Verbrauchsorientierter Energieausweis	Wahlrecht: – Bedarfsorientierter Energieausweis – Verbrauchsorientierter Energieausweis	Wahlrecht: – Bedarfsorientierter Energieausweis – Verbrauchsorientierter Energieausweis	

Tabelle 1.3. Einführungsfristen Zugänglichmachung

Gebäude	Auslösetatbestand	Pflicht	Geltung ab	EnEV
Alle Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden	Neuerrichtung oder wesentliche Änderung	Beschaffung des Energieausweises	01.10.2007	§§ 16 Abs. 1, 29 Abs. 3
Wohngebäude bis Bau-fertigstellungsjahr 1965	Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing	Zugänglichmachen des Energieausweises gegen-über Interessenten	01.07.2008	§§ 16 Abs. 2, 29 Abs. 1 S. 1
Wohngebäude ab Bau-fertigstellungsjahr 1966	Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing	Zugänglichmachen des Energieausweises gegen-über Interessenten	01.01.2009	§§ 16 Abs. 2, 29 Abs. 1 S. 1
Nichtwohngebäude	Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing	Zugänglichmachen des Energieausweises gegen-über Interessenten	01.07.2009	§§ 16 Abs. 2, 29 Abs. 2 Nr. 1
Öffentliche Gebäude mit über 1.000 m Nutzfläche	Keiner; die Aushangpflicht besteht stets	Aushang des Energieausweises	01.07.2009	§§ 16 Abs. 3, 29 Abs. 2 Nr. 1