

Energiepass: Muss der Mieter seinen Energieverbrauch offenlegen?

Bezieht der Mieter die Heizenergie direkt vom (z.B. Gas-)Versorger, muss er dem Vermieter die zur Ausstellung eines Energieausweises erforderlichen Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre mitteilen.

Hintergrund: Im Jahr 2007 trat die Energiesparverordnung (EnEV) in Kraft. Danach ist der Vermieter u.a. verpflichtet, einem Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen. Bei Neubauten wird dieser auf Grundlage des konkret berechneten Energiebedarfs ausgestellt (sog. Bedarfsausweis). Das ist teuer. Bei bestimmten Bestandsbauten darf der Vermieter den Energiepass auf der Grundlage der tatsächlichen Verbrauchswerte der letzten drei Jahre erstellen lassen (sog. Verbrauchsausweis). Das ist wesentlich günstiger.

Der konkrete Fall: Der Mieter eines Einfamilienhauses rechnet Strom und Heizenergie direkt mit dem Versorger ab. Der Vermieter möchte sich einen Energiepass auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs der letzten drei Jahre ausstellen lassen (Verbrauchsausweis). Der Mieter weigert sich, weil er meint, das verstoße gegen das Bundesdatenschutzgesetz. Der Vermieter erhebt Klage.

Die Entscheidung des LG Karlsruhe: Das Landgericht gibt dem Vermieter Recht! Der Mieter muss ihm die gewünschte Auskunft geben. Diese Auskunftspflicht ist eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag. Die datenschutzrechtlichen Bedenken des Mieters lässt das Gericht nicht gelten und argumentiert: Erstens handelt es sich bei den Verbrauchsdaten nicht um geschützte persönliche Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes. Zweitens ermittelt der Vermieter auch bei der Heizkostenabrechnung den individuellen Verbrauch. Im Übrigen ist dem Interesse des Vermieters, sich einen kostengünstigen Energiepass ausstellen zu lassen, gewichtiger als das Interesse des Mieters, seine Daten nicht preisgeben zu müssen (*LG Karlsruhe, 20.2.2009 – 9 S 523/08*).

Das sagt Ihr Anwalt: Mit der seit wenigen Wochen in Kraft getretenen EnEV 2009 (in Kraft seit 1.10.2009) wurde die Möglichkeit für Vermieter von Altbauten, sich einen kostengünstigen Verbrauchsausweis ausstellen zu lassen, eingeschränkt: Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (=Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen) sind nicht mehr berechtigt, einen Verbrauchsausweis auszustellen!

Ansprüche nach Kündigung: Kann der Vermieter auch die vom Mieter vereinnahmte (höhere) Untermiete herausverlangen?

Hat der Mieter die Mieträume an einen Untermieter vermietet, kann der Vermieter ab Zustellung der Räumungsklage neben seinem Anspruch auf Nutzungsentschädigung i.d.R. auch folgendes verlangen:

- die Mietdifferenz zwischen der höheren Untermiete und der niedrigeren