

2.3 Energiekosten

Bei der Suche nach der passenden Wohnung sind nicht zuletzt auch die zu erwartenden Energiekosten von Bedeutung. Diese machen vor allem bei nicht sanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus. Deshalb müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern seit Mai 2014 dem potenziellen Mieter die Energiedaten nennen.

Achtung: Wer eine Wohnung vermieten will, muss einem Mietinteressenten den Energieausweis vorlegen, das heißt, der Mietinteressent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis einzusehen. Dieser Pflicht genügt der Vermieter, wenn er den Ausweis während der Besichtigung aushängt oder auslegt. Das Original oder eine Kopie des Ausweises muss der Vermieter spätestens beim Abschluss des Mietvertrags dem Mieter übergeben. Andernfalls begeht der Vermieter eine Ordnungswidrigkeit und riskiert ein Bußgeld.

Es ist zwischen dem verbrauchs- und dem bedarfsorientierten Energieausweis zu unterscheiden. Diesen Ausweisen liegen unterschiedliche Bewertungsverfahren zugrunde, die in der Energiesparverordnung festgelegt sind. Vereinfacht ausgedrückt unterscheiden sich die beiden Ausweisarten wie folgt:

- Der **Energiebedarfsausweis** basiert auf einer Berechnung, wie hoch der Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Bauweise sein soll. Der Beurteilung liegen bauliche Aspekte (z.B. Heizungsanlage, Dämmqualität der Fenster und Wänden) zugrunde.
- Der **Energieverbrauchsausweis** stützt sich dagegen auf den bisherigen Energieverbrauch der Bewohner. Hierzu wird der gemessene Verbrauch aller Wohnungen des Gebäudes der letzten drei Jahre herangezogen.

Achten Sie bei der Wohnungsbesichtigung auf folgende Details, die für die Energiekosten und den Energieverbrauch von wesentlicher Bedeutung sind.

Wärmedämmung

Wichtig ist eine ausreichende Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und (bei einem ausgebauten Dachgeschoss) auch der obersten Geschossdecke bzw. des Dachstuhls.

Fenster

Die Fenster sollten isolierverglast, besser noch wärmeschutzverglast sein.

Heizungsanlage

Wird die Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, Fernwärme) beheizt, müssen Sie mit steigenden Brennstoffpreisen rechnen. Unabhängiger sind Sie, wenn erneuerbare Energieträger (z.B. Holzpellets oder Erdwärmenutzung) verwendet werden

Heizenergie

Mehr Heizenergie wird benötigt, wenn die Wohnung großflächig an Außenwände oder an unbeheizte Gebäudeteile grenzt. Besser ist eine von beheizten Räumen umgebene Wohnung.

2.4 Gespräch mit dem Vermieter

Der Vermieter wird regelmäßig sorgfältig prüfen, wem er seine Wohnung überlässt. Im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder durch eine Selbstauskunft des Mieters will er möglichst viele Informationen gewinnen, die für seine Entscheidung von Bedeutung sind. In erster Linie wird sich der Vermieter über die Bonität des Mietinteressenten Gewissheit verschaffen wollen. Dem Vermieter steht gegenüber dem Mietinteressenten allerdings kein grenzenloses Fragerecht zu. So darf der Vermieter insbesondere nicht das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Wohnungssuchenden verletzen.

Welche Fragen zulässig sind und welche nicht, können Sie der nachfolgenden Checkliste entnehmen.

Checkliste: Zulässige und unzulässige Fragen

Fragen zu	Zulässig	Nicht zulässig
Familienstand	x	
Anzahl der Personen, die die Wohnung beziehen wollen	x	
Nationalität		x
Vorstrafen		x
Krankheit/Behinderung		x
Hobbys		x

Aufenthaltsgenehmigung		x
Beruf	x	
Bestehendes Arbeitsverhältnis	x	
Dauer des Arbeitsverhältnisses		x
Befristung des Arbeitsverhältnisses	x	
Rauchgewohnheiten		x
Bestehen einer Rechtsschutzversicherung		x
Familienplanung		x
Sexuelle Orientierung		x
Religionszugehörigkeit		x
Mitgliedschaft in einem Mieterverein		x
Bestehen einer Schwangerschaft		x
Anhängigkeit eines staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens		x
Höhe des Nettoeinkommens	x	
Einkommensverhältnisse von Angehörigen		x
Laufendes Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mietinteressenten	x	
Einkommenspfändung	x	
Räumungstitel wegen Mietrückständen	x	
Übernahme der Miete durch Sozialleistungsträger	x	
Haltung von Haustieren	x	

Zulässige Fragen

Auf eine zulässige Frage des Vermieters muss der Mietinteressent wahrheitsgemäß antworten. Andernfalls hat es für ihn nachteilige rechtliche Folgen, wenn das Mietverhältnis zustande kommt:

- Hat der Mieter die Wohnung noch nicht bezogen, liegt der Tatbestand einer rechtswidrigen arglistigen Täuschung vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag anfechten und unter Umständen Schadenersatz (z.B. die Kosten für ein neues Inserat in der Tageszeitung) verlangen. Der Mietvertrag ist nach erklärter Anfechtung unwirksam (§ 142 Abs. 1 BGB).
- Entdeckt der Vermieter die Lüge des Mieters erst nach dessen Einzug, ist eine Anfechtung des Mietvertrags nicht mehr möglich. Es liegt aber eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters gemäß § 543 Abs. 1 BGB vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag fristlos kündigen, sofern ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der Pflichtverletzung des

Mieters (z.B. wegen der Lüge bei der Selbstauskunft) unzumutbar wäre. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Falschauskünfte dahingehend auswirken, dass die berechtigten Interessen des Vermieters an regelmäßigen Zahlungseingängen beeinträchtigt werden oder in Zukunft beeinträchtigt sein könnten.

Unzulässige Fragen

Eine unzulässige Frage muss der Wohnungsinteressent nicht beantworten. In diesem Fall besteht für ihn allerdings die Gefahr, dass er die Wohnung nicht bekommt. Deshalb wird er unter Umständen solche Fragen wahrheitswidrig beantworten. Die Falschbeantwortung hat für den Interessenten keine negativen rechtlichen Folgen. Der Vermieter kann den Mietvertrag weder anfechten noch außerordentlich kündigen.

2.5 Prüfung der Bonität des Mietinteressenten

Bei der Auswahl des Mieters aus dem Kreis der Mietinteressenten wird für den Vermieter insbesondere auch die Bonität des Mieters sein, weil er sichergehen will, dass der Mieter seiner Hauptleistungspflicht im Mietverhältnis, nämlich die Pflicht, die vereinbarte Miete zu zahlen, nachkommen wird. Deshalb wird sich der Vermieter im Rahmen des rechtlich Zulässigen über den Beruf und den Arbeitgeber sowie über die finanzielle Situation des Mietinteressenten erkundigen.

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt, Daten zu erheben, die ihm eine Beurteilung erlauben, ob der Mieter in Zukunft in der Lage sein wird, die monatliche Miete zu entrichten. Sein [Fragerecht](#) erstreckt sich allerdings nur auf solche Fragen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen. Der Vermieter muss an den abgefragten Informationen ein berechtigtes Interesse haben und das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung beachten. Nur dann ist die Frage an den Mietinteressenten zulässig.

Der Vermieter hat mehrere Möglichkeiten, die für seine Entscheidung, an welchen Bewerber er die Wohnung vermietet, maßgebenden Daten zu erheben. Neben der Vorlage von Einkommensnachweisen und Bonitätsauskünften der SCHUFA kommen vor allem die Mieter-Selbstauskunft und die Vorlage einer Vormieterbescheinigung in Betracht.

2.5.1 Selbstauskunft des Mietinteressenten

Im Rahmen der Selbstauskunft beantwortet der Mietinteressent bestimmte Fragen des Vermieters zu seinen persönlichen, familiären und wirtschaftlichen

Verhältnissen. Dabei wird dem Bewerber ein vorgefertigter Katalog von Fragen vorgelegt, die dieser schriftlich beantworten soll. Abgefragt werden dürfen jedoch nur solche Informationen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen und an deren wahrheitsgemäßer Beantwortung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.

[Download als [PDF](#) oder [Textdatei](#)]