

Die Energieeinsparverordnungen 2007, 2009 und 2014 Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 2008

Am 01. Oktober 2007 trat die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 in Kraft. Sie enthält in Fortführung der EnEV 2004 neben Vorschriften über Energiesparmaßnahmen bei neu zu errichtenden Gebäuden (die zu einer Senkung des Energiebedarfs gegenüber dem heutigen Standard um etwa 30 % führen sollen – bei Bestandsgebäuden bestehen Anreize in Gestalt verbilligter Darlehen oder Investitionszuschüsse) insbesondere Anordnungen zu Nachrüstungspflichten bei Bestandsgebäuden (nachstehend I) und zum Energieausweis, der ab 2008 auf Verlangen beim Immobilienverkauf vorzulegen ist (nachstehend II).

I) Nachrüstungspflichten

Eigentümer von Bestandsgebäuden mussten Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden (also insbesondere Öl- oder Gasheizungen) und die vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, bis zum 31.12.2006 außer Betrieb nehmen. Wurden solche Heizkessel nach dem 1.11.1996 so modernisiert, dass die zulässigen Abgasverlustgrenzwerte eingehalten worden sind, oder wurde der Brenner nach diesem Datum erneuert, verlängert sich diese Frist bis zum 31.12.2008. Ausnahmen gelten nur für sehr kleine Heizkessel (Nennwertleistung unter 4 kW) oder sehr große Heizkessel (Nennwertleistung über 400 kW) sowie für Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel (vgl. im Einzelnen § 10 Abs. 1 EnEV 2007).

Ferner mussten Eigentümer von Bestandsgebäuden alle ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, bis zum 31.12.2006 ausreichend abdämmen. Nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume waren ebenfalls zum 31.12.2006 so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient („U-Wert“) der Geschossdecke 0,3 Watt je Quadratmeter Kelvin nicht überschreitet (All diese Auflagen sind durch den Bezirksschornsteinfeger zu überwachen).

Eine Erleichterung gilt für Wohngebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen, bei denen der Hauseigentümer am 1.2.2002 (dem In-Kraft-Treten der EnEV 2001) eine dieser Wohnungen selbst bewohnt hat (eigengenutzte Immobilien). Bei solchen Immobilien müssen die neuen Vorschriften jedoch **binnen zwei Jahren nach einem Eigentumswechsel** durch den Erwerber durchgeführt werden (nicht allerdings vor

dem 31.12.2008). Der Käufer einer Bestandsimmobilie sollte sich also (etwa beim Bezirksschornsteinfeger) vergewissern, ob möglicherweise kostenintensive Nachrüstungen anstehen.

Infolge der Änderung des Energie-Einsparungsgesetzes vom 01.04.2009 trat am 01.10.2009 eine weitere **Verschärfung der Energie-Einsparverordnung** in Kraft, um den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um 30 % zu senken. Im Einzelnen gilt:

- Bis 31.12.2011 müssen auch begehbare Geschossdecken gedämmt werden, falls das Dach darüber ungedämmt ist.
- Nachtstrom-Speicherheizungen sind ab 2020 schrittweise außer Betrieb zu nehmen; zunächst betroffen sind Nachtspeicheröfen, die älter als 30 Jahre sind in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten (§ 10a EnEV 2009).
- Für Neubauten wird die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 30 % gesenkt, sodass die Wärmedämmung des Gebäudes um durchschnittlich 14 % besser als bisher üblich ausgeführt werden muss.
- Der Bauunternehmer hat dem Bauherrn die Einhaltung der Vorschriften bei der Modernisierung von Gebäuden schriftlich zu bestätigen.
- Die Verwendung falscher Daten beim Energieausweis sowie Verstöße gegen bestimmte Anforderungen der EnEV stellen künftig Ordnungswidrigkeiten dar; die Überprüfung erfolgt durch Bezirksschornsteinfeger.

II) Energieausweise

Die EG-Richtlinie vom 16.12.2002 über das Energieprofil von Gebäuden (RL 2002/91 EG) forderte darüber hinaus (an sich bereits bis zum 4.1.2006) die Schaffung sog. „**Energieausweise**“ für Neu- und Altbauten, die bei der Errichtung, beim Verkauf und bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer/potenziellen Käufer/Mieter als Ausweis über die Gesamt-Energieeffizienz vorzulegen seien (und auch in Behörden öffentlich auszuhängen sind). Dies geht über den bisherigen sog. „Energiebedarfsausweis bei Neubauten“ (§ 13 EnEV 2004, bei Fertigstellung ab 1.2.2002) hinaus. Kernaussage muss nach den Vorgaben der EU-Richtlinie der „Energiekennwert“ sein, d.h. der auf den qm umgerechnete und in Kilowattstunden pro qm und Jahr („KWh/(m² a)“) ausgedrückte Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Belüftung und Beleuchtung. Bei Eigentumswohnanlagen kann der Ausweis der einzelnen Wohnung aus dem Energieausweis des gesamten Gebäudekomplexes oder aus Vergleichsdaten einer anderen Wohnung derselben Anlage abgeleitet werden.

Dieser Energieausweis wird nun ab 1.1.2008 für alle Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertiggestellt wurden, bzw. ab 1.7.2008 für alle später fertig gestellten Wohngebäude

(für Nichtwohngebäude ab 1.1.2009) verpflichtend eingeführt (§§ 16, 17 EnEV 2007). Ausgenommen sind lediglich kleine Gebäude bis 50 qm Wohn-/Nutzfläche (§ 2 Nr. 2 EnEV) sowie Baudenkmäler (§ 16 Abs. 4 EnEV).

Art 7 i.V.m. Art 2 Nr 2 und 3 der genannten EU-Richtlinie sieht vor, dass Energieausweise über die Gesamteffizienz eines Gebäudes entweder nach dem tatsächlichen Energieverbrauch oder nach dem errechneten Energiebedarf ausgestellt werden können. Demgemäß lässt auch § 17 Abs. 1 EnEV 2007 grundsätzlich die Wahl zwischen dem (mit geringeren Kosten verbundenen) **Energieverbrauchsausweis** – basierend auf dem tatsächlichen Verbrauch ohne Rücksicht auf besonders strenge Winter etc - und dem **Energiebedarfsausweis**, bei welchem der Energiekennwert auf der Grundlage der technischen Gebäudegegebenheiten (Mauerstärke, Baumaterial, Nutzungsgrad der Heizungsanlage etc) theoretisch ermittelt wird. Der bedarfsorientierte Gebäudepass ist zwar aufwändiger, bietet aber bessere Vergleichbarkeit

Bis 31. Dezember 2007 galt uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen für alle Bestandsgebäude. Die bis dahin ausgestellten Ausweise behalten ihre zehnjährige Gültigkeit. Ab 1. Januar 2008 besteht für alle Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1978 (also vor Wirksamwerden der Ersten Wärmeschutzverordnung) errichtet wurden, die Pflicht zum strengeren Bedarfsausweis, es sei denn, sie sind in der Zwischenzeit saniert worden und haben dadurch zumindest den Stand der Ersten Wärmeschutzverordnung erreicht (dann besteht wiederum Wahlfreiheit). Für alle Wohngebäude mit Fertigstellung nach 1978 und für alle Gebäude mit mehr als vier Wohnungen kann stets zwischen beiden Ausweisarten uneingeschränkt gewählt werden. Für Neubauten steht dagegen (schon mangels vergangener Referenzjahre) nur die Bedarfsvariante zur Verfügung.

Der von der Deutschen Energie-Agentur-GmbH (**dena**) in einem Pilotprojekt entwickelte „Energiepass für Bestandsgebäude“, dessen amtliches Muster nun als Anlagen 6 bis 8 zur EnEV enthalten ist, gibt den Endenergiebedarf und den Primärenergiebedarf (zur Verdeutlichung der Energieverluste bei der Heizenergieerzeugung) jeweils in Kilowattstunden je qm und Jahr an. Um die Aussagekraft für den Verbraucher zu erhöhen, schreibt § 17 Abs. 4 EnEV 2007 auch die Angabe von Referenzwerten (gültigen DIN-Normen und Vergleichskennwerten - jedoch ohne Einstufung in Energieverbrauchsklassen) und eine optisch standardisierte Ausführung des „Gebäudepasses“ auf vier Seiten mit graphischen Elementen („Bandtacho“), vor. Weiterhin sind Modernisierungsempfehlungen beizufügen (§ 20 EnEV).

Die Kosten für die Ausstellung der Ausweise (bei Neubauten nach Landesrecht i.d.R. durch Architekten, bei Bestandsgebäuden gem. § 21 EnEV durch Heizungsbauer, Installateure, Schornsteinfeger und Architekten jeweils mit Fortbildungsnachweis) beliefen sich im Feldversuch auf 150 € bis 300 €, bei Mehrfamilienhäusern bis 800 € (bei drei bis sechs Stunden Arbeitsaufwand). Zur Kostenreduzierung erlaubt § 17 Abs. 5 EnEV 2009, dass der Eigentümer die zur Ausstellung des Energieausweises erforderlichen Daten (auch zu verwendeten Baumaterialien etc bei der Bedarfsvariante) selbst ermitteln und bereitstellen kann, sofern „keine begründeten Zweifel an ihrer Richtigkeit bestehen“.

§ 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV 2009 verpflichtet nunmehr den Verkäufer, auch den Verkäufer einer Eigentumswohnung, dem potenziellen Käufer – also nicht jedermann – ab dem genannten Stichtag der Energieausweispflicht (1.1.2008 / 1.7.2008 / 1.1.2009, wie oben dargestellt) den Energieausweis „zugänglich zu machen, spätestens unverzüglich, nachdem der Kaufinteressent dies verlangt hat“. Gleiches gilt für den Vermieter gegenüber einem potenziellen künftigen Mieter.

Von der in § 8 EnEG enthaltenen Ermächtigung, Verstöße gegen die Pflichten im Hinblick auf Energieausweise als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern bis zu 15.000 Euro zu ahnden, hat der Verordnungsgeber nunmehr in § 27 Abs. 2 EnEV 2009 Gebrauch gemacht (anders noch § 18 EnEV 2004).

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (RL 2010/31/EU) enthält in Art. 11 bis 13 **verschärfte Anforderungen** an den Energieausweis. Die am 16.10.2013 beschlossene 2. VO zur Änderung der EnEV (BGBl 2013 I 3951) gilt für alle ab **01.05.2014** geschlossene Kaufverträge. Alle neu ausgestellten Energieausweise, ebenso die Inspektionsberichte nach § 12 EnEV für Klimaanlage, erhalten gemäß § 26c EnEV 2014 künftig eine eigene Registriernummer. Energieausweise und Inspektionsberichte über Klimaanlage unterliegen gemäß § 26d EnEV künftig Stichprobenkontrollen (zunächst durch das Deutsche Institut für Bautechnik, § 30 EnEV 2014, bis die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen zur Aufgabenübertragung in Kraft treten).

Die Änderung der EnEV 2014 sieht (neben Verschärfungen des Energieeffizienzniveaus bei Neubauten) in § 16 Abs. 2 vor, dass der Verkäufer dem potentiellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen habe; sofern keine Besichtigung stattfindet, hat der Verkäufer den Energieausweis bzw. eine Kopie davon dem potentiellen Käufer spätestens unverzüglich, nachdem er es verlangt hat, vorzulegen. Neu ist jedoch (§ 16 Abs. 2 Satz 3 EnEV), dass die Übergabe unverzüglich jedenfalls nach Abschluss des Kaufvertrags (im Original oder in Kopie) erfolgen muss, also nunmehr eine **unabdingbare Pflicht**

zur Aushändigung spätestens zu diesem Zeitpunkt besteht. Gemäß § 29 Abs. 3a EnEV 2014 sind bei früheren Energieausweisen (die nach Maßgabe der am 01.10.2007 oder am 01.10.2009 in Kraft getretenen früheren Fassungen der EnEV ausgestellt worden sind, Geltungsdauer: 10 Jahre), auch die begleitenden Modernisierungsempfehlungen zu übergeben. Behörden mit Publikumsverkehr haben den Energieausweis öffentlich auszuhängen (§ 16 Abs. 3 u. 4 EnEV 2014).

Ausnahmen von der Aushändigungspflicht gelten nur für die in § 1 Abs. 3 EnEV 2014 genannten Gebäude (Rdn. 2347b) sowie für Baudenkmäler, § 16 Abs. 5 EnEV 2014. Im Übrigen gilt die Pflicht jedoch unbegrenzt, z.B. auch für zum Abbruch bestimmte Gebäude.

Gem. § 16 Abs. 2 Satz 4 EnEV 2014 ist auch bei der **Vermietung**, Verpachtung oder dem Verleasen eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit der Energieausweis spätestens unmittelbar nach dem Abschluss des Mietvertrages zwingend zu übergeben.

Immobilienanzeigen zur Vermietung oder zum Verkauf müssen ferner gemäß § 16a EnEV 2014 Pflichtangaben über die Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweis), den darin genannten Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs, den im Energieausweis genannten wesentliche Energieträger für die Heizung, das im Energieausweis genannte Baujahr und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse enthalten. Soweit Energieausweise zwischen dem 01.10.2007 und vor dem 30.04.2014 ausgestellt wurden, ist gemäß § 29 Abs. 2 u. 3 EnEV 2014 bei Energiebedarfsausweisen für Wohngebäude lediglich der Endenergiebedarf, bei Energieverbrauchsausweisen für Wohngebäude der Energieverbrauchskennwert anzugeben.

Verzichte auf die öffentlich-rechtliche Pflicht der Vorlage beim Verkauf sind dann (ab 01.05.2014) gemäß § 134 BGB nicht mehr zulässig.

III. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

In Erweiterung der Energieeinsparverordnung hat der Bundestag 2008 das „**Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**“ (EEWärmeG) beschlossen, demzufolge Neubauten für ihren Wärmebedarf entweder künftig erneuerbare Energien in bestimmtem Mindestumfang zu nutzen haben oder besonders energiesparend ausgelegt sein müssen: Gem. § 5 Abs. 1 bis 4 EEWärmeG sind demnach mindestens 15 % des Wärmeenergiebedarfs durch Solar-Kollektoren bzw. mindestens 30 % aus gasförmiger

Biomasse oder mindestens 50 % aus flüssiger oder fester Biomasse, durch Biothermie oder Umweltwärme zu decken. Ersatzweise genügt es, wenn der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 50 Prozent aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird (§ 7 Nr. 1 EEWärmeG) oder wenn das Gebäude 15 Prozent mehr Energie spart als nach der Energie-Einsparverordnung vorgeschrieben (§ 7 Nr. 2 i. V. m. Ziff. V der Anlage zu §§ 3, 7 EEWärmeG).

Das Gesetz (BGBl 2008 I 1658) gilt nur für solche Neubauten, deren Ausführung nach seinem Inkrafttreten (01.01.2009) begonnen wurde (sofern es sich um genehmigungsfreie oder lediglich anzeigepflichtige Bauten handelt) bzw. für die nach Inkrafttreten des Gesetzes ein Bauantrag gestellt wurde (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 EEWärmeG). Die Bundesländer können darüber hinaus entsprechende Pflichten auch für bereits errichtete Gebäude festlegen (§ 3 Abs. 2 EEWärmeG), was bisher durch das Land Baden-Württemberg geschehen ist

Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung zählt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu der zu erwartenden Beschaffenheit i. S. d. § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB. Zu den sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ zählen die neuen Standards des EEWärmeG jedoch wohl (noch) nicht. Für letztere wäre der maßgebliche Zeitpunkt zur Beurteilung ihrer Einhaltung die Abnahme des Werks, nicht der Vertragsschluss.

Ich bedanke mich für das in meine Kanzlei gesetzte Vertrauen und stehe Ihnen für ergänzende Anfragen und Beratungen sowie Vertragsentwürfe gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Notar

Dr. Franz X. Gärtner