

Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 ist seit dem 1. Oktober 2007 in Kraft. Die EnEV 2007 verpflichtet zur Durchführung verschiedener Maßnahmen zur Verbesserung und Steigerung der Energieeffizienz, insbesondere bei Bestandsgebäuden. Erste Auswirkungen hat EnEV 2007 bereits 2008 entfaltet. Weitere Auswirkungen kommen nunmehr zum 1. Januar und 1. Juli 2009 hinzu. Über die Änderungen soll nachfolgend nochmals ein kurzer Überblick gegeben werden: Wesentlich sind die sich aus der EnEV 2007 ergebenden Nachrüstungsverpflichtungen für bestimmte technische Komponenten bei Bestandsgebäuden und die Einführung der Vorlageverpflichtung von Energieausweisen bei der Veräußerung, Vermietung, Verpachtung oder Verleasung von Bestandsgebäuden. War bislang nur die Ausstellung eines Energieausweises für Neubauten verpflichtend, besteht sie nunmehr auch beim Verkauf oder bei der Neuvermietung von Bestandsgebäuden.

1. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz:

Gemäß § 11 EnEV ist der Eigentümer eines Gebäudes grundsätzlich verpflichtet, die energetische Qualität aufrecht zu erhalten. Die durchzuführenden Maßnahmen sind teilweise abhängig von baulichen Veränderungen, teilweise sind sie jedoch auch unabhängig hiervon. Werden Außenwände, Türen, Fenster, Decken, Dächer oder die Fassade geändert, sind im Rahmen dieser Änderungsmaßnahmen die diesbezüglichen Vorgaben EnEV zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Erweiterung von Gebäuden um beheizte oder gekühlte Räume (§ 9 EnEV). Unabhängig von baulichen Änderungen waren Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 bereits in Betrieb waren bis zum 31. Dezember 2008 auszutauschen. Gleichzeitig sollten heizungstechnische Anlagen, die nicht in beheizten Räumen aufgestellt waren und nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschoßdecken zu dämmen (§ 10 EnEV). Die von baulichen Änderungen unabhängigen Maßnahmen müssen bei Wohngebäuden, die noch vor dem 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnt waren, erst mit einem Eigentümerwechsel durchgeführt werden. Ausnahmen und Befreiungen von den durchzuführenden Maßnahmen sind in den §§ 24 und 25 EnEV in Verbindung mit dem jeweiligen Landesrecht geregelt. Da der Vermieter die Mietsache nach § 535 BGB in vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und zu erhalten hat, und ihn hieraus insbesondere die Verpflichtung zur Anpassung der Mietsache an öffentlich-rechtliche Vorschriften für einen bestimmten baulichen Zustand – wie die EnEV – trifft, hat der Mieter einen Anspruch auf Durchführung der in §§ 10,11 EnEV geforderten Maßnahmen. Verletzt der Vermieter seine Nachrüstverpflichtungen, begeht er eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu € 50.000,00 geahndet werden kann.

2. Energieausweise für Bestandsgebäude

Seit dem 1. Juli 2008 müssen auch alle Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber von Bestandswohnimmobilien, die vor 1965 gebaut wurden ihren potentiellen Käufern, Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern auf Verlangen einen Energieausweis „zugänglich machen“. Seit dem **1. Januar 2009** gilt diese Verpflichtung auch für alle Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber von Wohnimmobilien, die ab 1965 gebaut wurden. Für nicht Wohngebäude (§ 16 Abs. 3 EnEV) besteht diese Verpflichtung ab dem **1. Juli 2009**. Die gleichen Verpflichtungen treffen Eigentümer von sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten und Wohnungs- oder Teileigentümer. Die Zuordnung zu Wohn- oder Nichtwohnimmobilie bei gemischt genutzten Gebäuden richtet sich nach der Hauptnutzung.

a) Einheitlicher Energieausweis

Der Energieausweis ist grundsätzlich einheitlich für das gesamte Gebäude auszustellen. Lediglich ausnahmsweise können im Falle von gemischt genutzten Gebäuden getrennte Energieausweise für die unterschiedlichen Nutzungen ausgestellt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich Teile eines Gebäudes nach Art und Nutzung sowie gebäudetechnischer Ausstattung wesentlich von der Hauptnutzung des Gebäudes unterscheiden und einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen. Das Erfordernis eines einheitlichen Energieausweises bringt insbesondere bei Wohnungseigentumsanlagen erhebliche Probleme mit sich. Der Energieverbrauch oder Energiebedarf einzelner Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten kann stark unterschiedlich sein. Will nur ein Wohnungseigentümer seine Wohnung veräußern oder neu vermieten, muss er die Ausstellung eines Energieausweises innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen. Er selbst kann die Erstellung eines Energieausweises allenfalls auf eigene Kosten beauftragen. Infolge dessen empfiehlt es sich entsprechende Regelungen bereits in der Gemeinschaftsordnung aufzunehmen oder die Erstellung eines Energieausweises unabhängig von einem Verkaufs- oder Vermietungsfall im Rahmen einer Eigentümergeinschaft bereits jetzt in Auftrag zu geben.

b) Arten des Energieausweises:

Die EnEV sieht zwei Arten von Energieausweisen vor, zum einen den sogenannten bedarfsorientierten und zum anderen den verbrauchsorientierten Energieausweis. Der **Energiebedarfsausweis** (§ 18 EnEV) enthält objektive Angaben zum Energiebedarf von Gebäuden. Sie basieren auf der technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage. Informationen zum tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes enthält er hingegen nicht. Er ist also unabhängig vom Nutzungsverhalten. Demgegenüber gibt der **Verbrauchsausweis** den Energieverbrauch der Gebäudenutzer aus den vergangenen 3 Jahren für Heizung und Warmwasserbereitung an (§ 19 EnEV). Ihm werden die Verbrauchsdaten aus Abrechnungen von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude und andere geeignete Verbrauchsdaten oder einer Kombination der vorgenannten Verbrauchsdaten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauch ist nutzverhaltenabhängig. Welche Art des Energieausweises der Eigentümer wählt, steht bei Bestandsgebäude grundsätzlich in seinem Ermessen. Hiervon gibt es jedoch Ausnahmen. Er hat eine **Gültigkeitsdauer** von 10 Jahren. Energie- und Wärmebedarfsausweise nach früheren EnEVs sowie Wärmebedarfsausweise nach § 12 der Wärmeschutzverordnung gelten aber als Energieausweise i.S.d. § 16 Abs. 1 S. 3, Abs. 2 und 3 EnEV 2007 fort.

Die **Kosten** der Erstellung eines Energieausweises hängen von seiner Art ab. Während die Kosten eines verbrauchsabhängigen Energieausweises mit durchschnittlich € 50,00 angegeben werden, liegen die Kosten eines Bedarfsausweises zwischen € 300,00 und mehr als € 1.000,00. Grundsätzlich sind die Kosten jedoch frei vereinbar. Zur **Ausstellung** des Energieausweises sind nur Personen mit besonderer Qualifikation berechtigt, § 21 EnEV. Berechtigt sind insbesondere Architekten und Ingenieure. **Inhalt und Aufbau der Energieausweise** sind standardisiert und müssen den Vorgaben der Anlagen 6, 7, 8, 9 und 10 zu EnEV 2007 entsprechen. Durch die strengen Vorgaben soll eine Einheitlichkeit und damit eine hohe Vergleichbarkeit von Energieausweisen sichergestellt werden.

c) Unverzügliches Zugänglichmachen auf Verlangen

Gemäß § 16 EnEV ist der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, usw. verpflichtet, dem potentiellen Käufer, Mieter, usw. einen Energieausweis unverzüglich auf das Verlangen zugänglich zu machen. „**Zugänglich machen**“ bedeutet dem potentiellen Käufer, Mieter, usw. die Möglichkeit zur Einsichtnahme des vollständigen Energieausweises zu gewähren. Eine Verpflichtung zur Überlassung des Energieausweises oder der Überlassung von Kopien besteht nicht. Da § 16 EnEV verlangt, dass der Energieausweis „unverzüglich“ zugänglich gemacht wird,

sollte im Zuge von Kauf- oder Mietvertragsverhandlungen sichergestellt sein, dass kurzfristig ein Energieausweis vorgelegt werden. **Potentiell** ist ein Käufer oder Mieter, wenn er konkretes Interesse am Erwerb oder der Anmietung des Gebäudes bzw. der Wohnung hat. Ein solches konkretes Interesse wird man im Falle der Unterzeichnung eines Letter of Intent, beim Eintritt in eine Käufer-Due-Diligence aber auch schon bei der Wahrnehmung eines vereinbarten Besichtigungstermins annehmen müssen. Kommt der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, usw. seiner Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises nicht nach, so löst dies zwar keine Ansprüche seines potentiellen Vertragspartners aus, jedoch stellt dies eine Verletzung der Vorlagepflicht dar. Als **Ordnungswidrigkeit** kann dies gemäß § 27 Abs. 2 EnEV i.V.m. § 8 Nr. 2 EnEG mit einem Bußgeld bis zu € 15.000,00 geahndet werden.

d) Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung und Vertragsgestaltung

Der Energieausweis dient gemäß § 5a S. 3 EnEG lediglich der Information. Aufgrund dessen hängt eine **Haftung des Verkäufers bzw. -mieters** für die Richtigkeit des Energieausweises entscheidend von den vertraglichen Regelungen der Parteien ab. Haben die Parteien eine Haftung völlig oder vorbehaltlich ausdrücklicher Garantien oder Beschaffenheitsvereinbarungen ausgeschlossen, kommt eine Haftung des Eigentümers bzw. Vermieters nur bei erkennbar falschem Energieausweis, Arglist oder erheblich von tatsächlichen Daten abweichender Energieausweise in Betracht. Während der Käufer ein besonderes Interesse daran hat, sich die Richtigkeit des Energieausweises garantieren zu lassen oder die im Energieausweis abgebildete Energieeffizienz des Gebäudes als Beschaffenheit des Kaufgegenstandes bzw. der Mietsache zu vereinbaren, ist aus Verkäufersicht von solchen Garantien oder Beschaffenheitsvereinbarungen abzuraten. Insbesondere Ergebnisschwankungen und die Qualität der Energieausweise bergen ein erhebliches Streitpotential. Hat der Verkäufer dennoch entsprechende Garantien abgegeben oder eine die im Energieausweis abgebildete Energieeffizienz als Beschaffenheit vereinbart, kommt auch eine Haftung in Frage. Fehlen ausdrückliche Regelungen im Kauf- bzw. Mietvertrag scheidet eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung i.d.R. mangels besonderer Anhaltspunkte aus. Der Energieausweis wird auch keine Auswirkungen auf die Eignung des Kauf- oder Mietgegenstandes haben, soweit die konkrete Verwendungsabsicht des Mieters oder Käufers dem jeweiligen Verkäufer oder Vermieter nicht ausdrücklich zur Kenntnis gebracht worden ist. Die Rechtsprechung und Literatur zu den Haftungsfragen ist aber noch im Fluss. Um eine Haftung für die Richtigkeit des Energieausweises in jedem Fall zu vermeiden, sollte daher ein entsprechender Haftungsausschluss ausdrücklich vertraglich geregelt werden.

Eine **Haftung des Ausstellers gegenüber dem Eigentümer bzw. Vermieter** bei unrichtigen Angaben im Energieausweis besteht regelmäßig aus dem Vertragsverhältnis. Hier haben sich die zur Ausstellung berechtigten Personen, insbesondere die Architekten und Ingenieure durch entsprechende vertragliche Haftungsregelungen abzusichern. Eine Überprüfung des Umfangs des Versicherungsschutzes ist anzuraten. Aus der Sicht des Ausstellers ist zudem zu berücksichtigen, dass dieser nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch **gegenüber Dritten** für die Angaben in seinem Energieausweis haftet. Der Vertrag zur Erstellung eines Energieausweises ist als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter anzusehen. Nach der Kasuistik der Rechtsprechung wird eine Haftung des Gutachters oder Experten grundsätzlich dann angenommen, wenn sich aus den Umständen des Falles hinreichende Anhaltspunkte für einen auf Drittschutz gerichteten Parteiwillen ergeben und der eingetretene Schaden auf dem Gutachten beruht. Dabei wird der Drittschutz immer dann angenommen, wenn das Gutachten erkennbar für einen Dritten bestimmt ist und der Sachverständige über besondere durch staatliche Anerkennung oder einen vergleichbaren Akt ausgewiesene Sachkunde verfügt. Diese Grundsätze sind auf den Aussteller eines Energieausweises übertragbar, da der Energieausweis in erster Linie zur Information des Käufers, Mieters bei seiner Entscheidung gedacht ist. Auch zu dieser Frage sind sich Rechtsprechung –

soweit vorhanden - und Literatur noch uneins. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Aussteller eines Energieausweises gegenüber Dritten unmittelbar haften.

3. Fazit

Intention des Verordnungsgebers ist die, dass sich die Vertragsparteien bei ihren Entscheidungen von der Energieeffizienz von den Gebäuden leiten lassen und somit den Eigentümer einer Immobilie mittelbar zur Einhaltung der Anforderungen der EnEV 2007 und Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz auffordern. Der Energieausweis hat eine unmittelbare Beeinflussung des Immobilienwertes sowie der Ertragssituation zur Folge. Er wird zu einem Gütesiegel des Gebäudes. Bestandsimmobilien mit schlechten energetischen Qualitätsnachweisen werden erhebliche Einschnitte bei der Erzielung von Kaufpreisen oder Mieten haben. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises wird bei jeder Transaktion oder Neuvermietung zu berücksichtigen sein. Sie hat nicht nur Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung von Kauf- und Mietverträgen, sondern auch auf die Gestaltung von Gemeinschaftsordnungen.