

BWE Kreisverband Cham



Der neue Energieausweis bei Immobilien

**- Auswirkungen für Eigentümer,
Verkäufer und Vermieter in der Praxis -
Haftung des Energieberaters**

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**

Der neue Energieausweis bei Immobilien

- Auswirkungen im Kauf-, Miet- und Baurecht sowie Haftung des Ausstellers in der Praxis -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	03
2.	Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten	04
3.	Gesetzliche Rahmenbedingungen der EnEV	05
3.1.	Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	05
3.2.	Energieeinsparverordnung; EnEV/2002	05
3.2.1.	Auswirkungen der EnEV auf den Neubau	05
3.2.2.	Auswirkungen der EnEV auf den Gebäudebestand (Altbau)	06
3.3.	EnEG „2005“	08
3.3.1.	Anwendungsbereich der EnEV	10
3.3.2.	Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	11
3.3.3.	Grundsätze des Energieausweises	13
3.3.4.	Inhalt und Aufbau des Energieausweises	15
3.3.5.	Gültigkeitsdauer des Energieausweises	15
3.3.6.	Aussteller des Energieausweises	15
3.3.7.	Übergangsvorschriften für Energieausweise	16
3.4.	Sanktionen	17
4.	Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis	18
4.1.	Vorlagepflicht des Energieausweises	18
4.2.	Mängelrechte	19
5.	Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis	22
5.1.	Vorlagepflicht des Energieausweises	22
5.2.	Mietminderung	23
5.2.1.	Zugesicherte Eigenschaft	24
5.2.2.	Sachmangel	25
5.2.3.	Rechtsmangel	27
5.2.4.	Minderung	27
5.2.5.	Kenntnis	27
5.3.	Schadensersatz	28
5.4.	Modernisierung	29
5.4.1.	Anspruch auf Modernisierung (Mieter)	29
5.4.2.	Durchsetzung Modernisierung (Vermieter)	29
5.5.	Betriebskosten	34
6.	Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis	35
6.1.	Mangel	35
6.2.	Mängelrechte	38
7.	Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters	42
7.1.	Mangel	43
7.2.	Mängelrechte	45
7.3.	Dritthaftung	47
TEXTE		50
MUSTER:	Energieausweis (dena)	



Der neue Energieausweis bei Immobilien

- Auswirkungen im Kauf-, Miet- und Baurecht sowie Haftung des Ausstellers in der Praxis -

1. Einleitung

Der Gesetzgeber hat aufgrund der europäischen Vorgaben (Gebäuderichtlinie) die juristischen Weichen für den neuen Energieausweis gestellt. Das Dokument muss in Zukunft grundsätzlich bei Bau, Verkauf und Vermietung von Gebäuden und Wohnungen vorgelegt und nach spätestens 10 Jahren erneuert werden.

In allen Bereichen ist heute der mündige Verbraucher gefragt. Jedes technische Gerät enthält im Rahmen der Produktinformation detaillierte Angaben über die technischen Daten, z.B. Kühlschränke A, B, C, Unter das Stichwort „**Produktinformation**“ muss 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 alle **Neubauten** zwingend. Die Neuregelung der EnEV weitet die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises auch auf den **Altbestand** aus.

In der nachfolgenden Darstellung wird zunächst auf die energetische Situation der Immobilien in Deutschland eingegangen. Diese Situation ist ausschlaggebend für die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene. Bereits nach geltendem Recht, d.h. der EnEV 2002 gibt es Auswirkungen auf den Neubau aber auch auf den Altbau. Der neue Energieausweis hat Folgen sowohl für Mietverhältnisse als auch für Bauverträge. Abschließend soll auch auf die Haftung des Energieberaters eingegangen werden.

Vertiefung:

Empfehlenswert zur Vertiefung ist folgende website:

www.dena-energieausweis.de

Cham, den 20. März 2007, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl

- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Freizeichnung:

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



2. Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

Das Thema Energieeinsparung ist aufgrund der jüngsten Ereignisse zu einem brisanten Thema geworden. Sowohl aus der Tagespresse aber auch an jeder Zapfsäule in Deutschland kann man den rasanten Anstieg der Heizölpreise beobachten. So stieg an einem Tag der Spritpreis pro Liter um bis zu 12 Ct. Auch wenn dies ein punktueller Anstieg war, so ist die Tendenz eindeutig. **Energie wird teurer**, weshalb Energieeinsparung jeden einzelnen angeht. Einige Zahlen sollen dies verdeutlichen:

- **35 bis 40 % des Energieverbrauchs** in der BRD entfällt auf die **Raumheizung**
- Der **Gebäudebestand** in der BRD setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) 80 % der Wohnungen sind älter als 20 Jahre
 - b) 69 % der Wohnungen sind älter als 40 Jahre
- **2/3** der insgesamt 38 Mio. Wohnungen der BRD fallen in die Kategorie **unzureichend oder gar nicht gedämmt**.
- **Verbrauchswerte** an Heizöl/m² im Jahr in der BRD:
 - a) Der Durchschnittsverbrauch in der BRD liegt bei **23 ltr/m²** und Jahr
 - b) Der Maximalverbrauch schreibt nach der EnEV/2002 im Neubaubereich **7 ltr/m²** und Jahr vor.
- Die Betriebskosten, im Mietbereich auch als die „zweite Miete“ genannt, zeichnen sich durch einen explosionsartigen **Anstieg** der Kosten aus, insbesondere im Bereich Heizöl und Strom. Nach dem Verbraucherpreisindex für Bayern im September 2005 ist für Heizöl ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um **+ 40,6 %** zu verzeichnen!

Auswertung:

Eine Auswertung dieser Daten ergibt, dass dem rasanten Anstieg der Energiepreise ein **erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf** der Wohnungen in der BRD gegenüber steht. Ein Großteil der Objekte in der BRD weichen erheblich von dem angestrebten Maximalverbrauch von 7 ltr/m² im Jahr nach der EnEV 2002 ab. Es besteht ein **erhebliches Einsparpotential**, das im Hinblick auf die Zukunft zu nutzen ist.

Es ist auch zukünftig mit einer erheblichen Steigerung der Energiekosten zu rechnen.

Unabhängig von der gesetzlichen Neuregelung der EnEV sprechen daher bereits wirtschaftliche Überlegungen dafür, nicht nur beim Neubau, sondern auch im Altbestand frühzeitig zu modernisieren und zu sanieren. Ein energetisch optimiertes Objekt, das seine Eigenschaften durch einen Energieausweis belegen kann, wird nicht nur den eigenen Geldbeutel schonen, sondern auch im Verkaufs- oder Vermietungsfall eine bessere Marktstellung haben.



3. Gesetzliche Rahmenbedingungen der EnEV

Neben diesen wirtschaftlichen Vorteilen blieb auch der Gesetzgeber nicht untätig. Die Notwendigkeit der Energieeinsparung führte sowohl im europäischen als auch im nationalen Recht zum Eingreifen des Gesetzgebers.

3.1. Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Die Richtlinie 2002/91 EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie genannt), sollte bis spätestens 4. Januar 2006 in Deutsches Recht umgesetzt werden. Deutschland war bei dieser Initiative federführend. Weite Bereiche, die die Gebäuderichtlinie erfasst, sind durch die EnEV 2002 bereits abgedeckt worden. Soweit eine Umsetzung bislang nicht erfolgte, wurden nun die Weichen gestellt. Die Bundesregierung wird im Wege der Rechtsverordnung die Einzelheiten festlegen. Diese Verordnung liegt als Referententwurf vor. Im Einzelnen:

3.2. Energieeinsparverordnung; EnEV/2002

Seit dem 1. Februar 2002 gilt die EnEV 2002. Die EnEV hat erstmals die bis zum damaligen Zeitpunkt geltende „Wärmeschutzverordnung 94“ und die „Heizanlagenverordnung“ zusammengefasst. Das Gebäude ist als Einheit aus Gebäudehülle und technischen Anlagen zu sehen, die nach der EnEV Mindestvorgaben erfüllen müssen. Bereits diese vorgezogene Umsetzung enthält eine Reihe von Verpflichtungen für Neubauten aber auch für den Gebäudebestand (Altbau). Da diese ebenfalls zu beachten sind, bzw. einige Umsetzungsfristen demnächst auslaufen werden, soll auch hier der Vollständigkeit halber auf die Verpflichtungen eingegangen werden.

3.2.1. Auswirkungen der EnEV auf den Neubau

Die entscheidenden Änderungen der EnEV im Vergleich zur früheren Wärmeschutzverordnung betreffen bei Neubauten insbesondere die Planungs- und Berechnungsabläufe. Ein Neubau muss zukünftig grundsätzlich so errichtet werden, dass er einen bestimmten rechnerisch ermittelten Bedarf an Primärenergie für Heizung, Lüftung und Warmwasser nicht überschreitet. Dabei bleibt es dem Bauherren im wesentlichen freigestellt, mit welchen Mitteln er das vorgegebene Ziel erreicht, ob über einen verstärkten Wärmeschutz, eine anspruchsvolle Anlagentechnik, und/oder den Einsatz erneuerbarer Energien, energetisch sinnvolle Techniken zur Lüftung und Raumluftkonditionierung oder einer verbesserten Detailplanung zur Vermeidung von Wärmebrücken.

Das Energiesparhaus wird letztendlich zur Pflicht. Aus der EnEV ergeben sich für den Neubau folgende **Eckpunkte**:

- Weitreichende Kompensationsmöglichkeiten zwischen Heizungstechnik und Wärmedämmung; vereinfachter ausgedrückt gilt: je besser die Heizungsanlage, desto dünner die Wände und umgekehrt
- Verschmelzung von Wärmeschutzverordnung und Heizanlagenverordnung
- Jahres-Primärenergiebedarf als Maßstab für die energetische Qualität und
- 7-Liter-Haus
- Energiebedarfsausweis wird eingeführt



Die Anforderungen der §§ 3 –7 EnEV an zu einrichtende Gebäude gelten für Bauvorhaben, für die der Bauantrag nach dem 31.01.2002 gestellt bzw. die Bauanzeige nach diesem Zeitpunkt erstattet wurde.

Auf genehmigungs- und anzeigefreie Bauvorhaben ist die Energieeinsparverordnung anzuwenden, wenn mit der Bauausführung nach dem 31. Januar 2002 begonnen wurde, § 19 EnEV.

Die §§ 3, 4 EnEV unterscheiden zwischen Gebäuden mit **normalen** Innentemperaturen, d.h. Gebäuden, die nach ihrem Verwendungszweck für eine Innentemperatur von 19 Grad und mehr und jährlich mehr als 4 Monate beheizt werden, § 2 Nr. 1 EnEV, und Gebäuden mit **niedrigen** Innentemperaturen, d.h. Gebäuden, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von mehr als 12 Grad und weniger als 19 Grad und jährlich mehr als 4 Monate beheizt werden, § 2 Nr. 3 EnEV.

Bei Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen darf der sogenannte **Transmissionswärmeverlust** (der einen Rückschluss auf die Qualität der Wärmeisolierung zulässt) und bei Gebäuden mit normalen Innentemperaturen, der **Jahres-Primärenergiebedarf** (Angabe in kW/h pro m²) sowie der Transmissionswärmeverlust bestimmte im Anhang zur Energieeinsparverordnung festgelegte Höchstwerte nicht überschreiten.

Die Begrenzung des Jahres/Primärenergiebedarfs gilt nicht für Gebäude, die mindestens zu 70 % durch Wärme aus Kraft-/Wärmekoppelung oder durch erneuerbare Energien mittels selbständig arbeitender Wärmeerzeuger oder überwiegend durch Einzelfeuerstätten für einzelne Räume oder Raumgruppen sowie sonstigen Wärmeerzeuger beheizt werden, für die keine Regeln der Technik vorliegen, § 3 Abs. 3 EnEV.

Gem. § 5 EnEV muss das Gebäude dauerhaft **luftundurchlässig** entsprechend dem Stand der Technik abgedichtet sein, wobei die Fugendurchlässigkeit außenliegender Fenster, Fenster, Türen und Dachflächenfenster den in Anhang 4 zur EnEV festgelegten Werten genügen muss.

Dabei ist auch ein zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderlicher Mindestluftwechsel sicherzustellen. Sollen dazu andere Lüftungseinrichtungen als Fenster benutzt werden, z.B. Lüftungsanlagen, müssen diese den in Anhang 4 zu EnEV festgelegten Werten entsprechen.

Nach § 6 EnEV sind Bauteile, die gegen das Erdreich oder Gebäudeteile mit wesentlich niedrigeren Innentemperaturen abgrenzen, so auszuführen, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik, § 15 EnEV, eingehalten werden.

3.2.2. Auswirkungen der EnEV auf den Gebäudebestand (Altbau)

Im Hinblick auf bestehende Gebäude regelt die EnEV insbesondere 2 Pflichtenkreise:

- **Nachrüstverpflichtungen**

Es werden einige wirtschaftliche Maßnahmen allgemein vorgeschrieben, d.h. es werden einzelne Anforderungen (Nachrüstverpflichtungen) durch die EnEV aufgestellt

- **Bedingte Anforderungen**

Wie bisher in der Wärmeschutzverordnung gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“ für Bauteile, die erst dann wirksam werden, wenn der Eigentümer ohnehin bestimmte Änderungen am Gebäude vornehmen.



Nachrüstverpflichtung nach § 10 EnEV

Unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, führt die EnEV in 3 Punkten eine Verpflichtung für Eigentümer von Altbauten ein, Nachbesserungen vorzunehmen. Dies sind im einzelnen:

- **Heizkessel**
mit Gas oder Öl betrieben, die *vor dem 01. Oktober 1978* eingebaut wurden, sind bis *31. Dezember 2006* außer Betrieb zu nehmen; bei Einhaltung bestimmter Grenzwerte erst bis *31. Dezember 2008*. Falls die alten durch neue Kessel ersetzt werden, müssen diese moderne Niedertemperatur - Heizkessel oder Brennwertkessel sein. Ebenso können aber auch andere effiziente Techniken der Wärmeerzeugung, wie z.B. Wärmepumpen eingesetzt werden.
- **Heizung- und Warmwasserrohre**
Nicht beheizte Räume, die zugänglich sind, aber bisher nicht gedämmt waren, müssen bis *31. Dezember 2006* nach den Bestimmungen der EnEV gedämmt werden.
- **Oberste Geschossdecken**
Beheizte Räume sind, sofern sie nicht begehbar, aber zugänglich sind - *bis 31. Dezember 2006* zu dämmen.

Ausnahme:

In Gebäuden mit max. 2 Wohnungen, von denen eine der Eigentümer selbst bewohnt, gilt die Nachrüstungsverpflichtung erst beim Eigentümerwechsel (auch im Erbfall) binnen einer weiteren Übergangsfrist von *2 Jahren* ab dem Zeitpunkt des Übergangs.

Nachrüstpflcht im Gebäudebestand	
Heizkessel	Heizkessel, die vor 01.10.1978 eingebaut wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, müssen bis 31.12.06 außer Betrieb genommen werden.
Verlängerung der Frist	Wurde der Brenner nach dem 01.11.1996 erneuert oder werden bestimmte Abgasverlustgrenzwerte eingehalten, verlängert sich die Frist bis 31.12.08.
Ausnahmen	Niedertemperatur- oder Brennwertkessel, Anlagen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 Kw oder mehr als 400 Kw, Heizkessel mit Brennstoffen, deren Eigenschaften von den marktüblichen flüssigen und gasförmigen Brennstoffen erheblich abweichen, - Anlagen zur ausschließlichen Warmwasserbereitung - Küchenherde mit Geräten, die hauptsächlich zur Beheizung des Raumes in dem sie aufgestellt sind, ausgelegt sind und gleichzeitig der Warmwasseraufbereitung dienen.
Leitungen	Ungedämmt zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in ungeheizten Räumen müssen bis 31.12.06 nachträglich gedämmt werden, § 10 Abs. 2 EnEV.
Oberste Geschossdecken	Beheizte Räume, die nicht begehbar, aber zugänglich sind, müssen bis zum 31.12.06 gedämmt werden, so dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt/CqmK) nicht überschritten wird, § 10 Abs. 3 EnEV.
Ausnahme von der Nachrüstpflcht im Gebäudebestand	
Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die sie selbst bewohnen, sind von den an die Fristen gekoppelten Forderungen ausgenommen (Bestandsschutz). Die Anforderungen müssen in diesem Falle nur bei einem Eigentümerwechsel erfüllt werden. Die Frist beträgt nach dem Eigentümerwechsel: 2 Jahre	

**Bedingte Anforderungen nach § 9 EnEV**

Wie bislang auch, gilt, dass an bestehenden Bauteilen keine Anforderungen gestellt werden, es sei denn, man nimmt Veränderungen, d.h. Sanierungen daran vor.

Die Bedingungen für die Einhaltung der EnEV sind immer dann gegeben, wenn an Außenbauteilen neue Bekleidungen, Verschalungen oder Dämmschichten nachträglich montiert werden sollen bzw. Fenster zu erneuern sind.

Typische Beispiele sind:

- Erneuerung von Außenputz
- Erneuerung von Fenstern, Außentüren
- Einbau zusätzlicher Vor- und Innenfenster
- Dämmung oberster Geschossdecken unter Steildächern

Ausnahmen:

Dies gilt nicht, wenn durch solche Erneuerungsmaßnahmen *weniger als 20 % der jeweiligen Bauteilfläche betroffen sind*. Bei Fassaden und Fenstern beziehen sich die 20 % nur auf die *jeweilige Gebäudeseite*.

Im Hinblick auf den Altbestand ergeben sich folgende **Eckpunkte**:

- Anforderungen im wesentlichen nach dem Kopplungsprinzip
- Nachrüstungen bei Heizungsanlagen
- Energieverbrauchskennwerte auf freiwilliger Basis
- Energiebedarfsausweis bei wesentlichen Änderungen

Für alle Veränderungen gilt das Verschlechterungsverbot, § 11 EnEV:

Durch Umbau oder Ausbau darf keine Verschlechterung der energetischen Qualität eintreten.

3.3. EnEG „2005“

Die EnEV 2002 wurde in einigen Bereichen geändert und ergänzt, da aufgrund der Richtlinien dringender Handlungsbedarf besteht. Die einleitend genannte Richtlinie 2002/91 EG Gebäude-Richtlinie, sollte in den Mitgliedsstaaten bis spätestens 4. Januar 2006 in nationales Recht umgesetzt werden. Mit der Umsetzung der nachfolgend genannten Punkte ist im Laufe des Jahres 2007 zu rechnen. Das Gesetz ist bereits erlassen, die *Details* müssen lediglich durch die *Bundesregierung* im Wege der *Rechtsverordnung* noch festgelegt werden. Ein Referentenentwurf (Stand 16.11.2006) liegt bereits vor. *Kernpunkt* ist hierbei der *neue Energieausweis*. Folgendes gilt zukünftig:

- Der Energieausweis *muss* in Zukunft grundsätzlich bei Bau, Verkauf, Vermietung von Gebäuden und Wohnungen vorgelegt und
- nach spätestens *10 Jahren erneuert* werden.
- Der Energieausweis ist in *öffentlichen Gebäuden ab 1000 m²* mit viel Publikumsverkehr gut *sichtbar anzubringen*.

Die Rechtsgrundlage für den Energieausweis befindet sich in § 5a EnEG. Mit dieser Vorschrift wurde die Grundlage geschaffen, um Regelungen über Energieausweise für Bestandsgebäude in Energieeinsparverordnungen aufzunehmen. Als wesentliches Element sieht die Gebäude-Richtlinie Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz für bereits bestehende Gebäude vor. Dies war bislang lediglich für neu zu errichtende oder für grundlegend modernisierte Gebäude notwendig:

- Energiebedarfsausweis (Gebäude mit normalen Innentemperaturen)
- Wärmebedarfsausweis (Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen)



Dem § 5 EnEG wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) In den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 – 4 können sich die Anforderungen auch auf den Gesamtenergiebedarf oder/Verbrauch der Gebäude und die Einsetzbarkeit alternativer Systeme beziehen sowie Umwandlungsverluste der Anlagensysteme berücksichtigen (Gesamtenergieeffizienz).“

Nach § 5 EnEG wird folgender § 5a EnEG eingeführt:

*„§ 5a Energieausweise:
Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Umsetzung oder Durchführung von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften durch Rechtsverordnungen mit Zustimmung des Bundesrates, Inhalte und Verwendung von Energieausweisen vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2 Abs. 1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind. (...)“*

Die gesetzliche Regelung lässt die strittigsten Fragen unbeantwortet, insbesondere, welche **Form** des **Energieausweises** eingeführt wird. Hierüber gab es im Vorfeld heftige Debatten. Es gibt zwei verschiedene Grundtypen des Energieausweises:

- Der **bedarfsorientierte Energieausweis** dokumentiert die energetische Qualität der Gebäudehülle, die Heizungseffizienz, Kohlendioxyd (CO²-) Emission, das Gebäude sowie die Anlage und enthält konkrete Modernisierungsvorschläge und Informationen zum Energieverbrauch. Der ermittelte Energiebedarf wird als bedarfsorientierter Kennwert bezeichnet.
- Der **verbrauchsorientierte Energieausweis** dokumentiert die energetische Qualität anhand des Verbrauches. Vereinfacht ausgedrückt ist er quasi das Abfallprodukt der Heizkostenabrechnung.

Beide Typen haben ihre **Vor-** und **Nachteile**.

Vorteil des **bedarfsorientierten Energieausweises** ist es, dass er Aufschluss über die bauliche Qualität des untersuchten Gebäudes direkt gibt. Dieser Energieausweis ist unabhängig von dem jeweiligen Nutzerverhalten, das Schwankungen unterliegen kann. Lebt in der zu untersuchenden Wohneinheit ein Asket oder ein Energieverschwender, wird das Objekt über- bzw. unterbewertet.

Nachteil des bedarfsorientierten Energieausweises ist es, dass er teurer 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 unsichern 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 Daten werden vorliegen.

Vorteil des **verbrauchsorientierten Energieausweises** ist es, 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. Dadurch lassen sich untypische Verbräuche als auch Leerstände erkennen.



Nachteil des verbrauchsorientierten Ausweises 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.

Nach heftigen Diskussionen und massiver Einflussnahme verschiedener Verbände soll nach dem Entwurf der EnEV (Stand 16. November 2006) Eigentümern und Vermietern bei Einführung des Energieausweises ein **Wahlrecht** eingeräumt werden.

In Zukunft soll zwischen dem bedarfsorientierten Energieausweis und dem verbrauchsorientierten Energieausweis gewählt werden können.

Der Entwurf der EnEV (Stand 16. November 2006) enthält in Abschnitt 5 die entscheidenden Regelungen zum Energieausweis und Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz.

3.3.1. Anwendungsbereich der EnEV

Der Anwendungsbereich der EnEV ergibt sich aus § 1 EnEV:

(1) Diese Verordnung gilt

- 1. für Gebäude, deren Räume unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und*
- 2. für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung in Gebäuden nach Nummer 1.*

Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand dieser Verordnung.

(2) Mit Ausnahme der §§ 12 und 13 gilt diese Verordnung nicht für

- 1. Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden,*
- 2. Betriebsgebäude, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen,*
- 3. unterirdischen Bauten,*
- 4. Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,*
- 5. Traglufthallen, Zelte und sonstige Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden,*
- 6. provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,*
- 7. Gebäude, die dem Gottesdienst gewidmet sind sowie nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt werden,*
- 8. Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, und*
- 9. sonstige handwerkliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.*

Auf Bestandteile der Anlagensysteme, die sich nicht im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden nach Absatz 1 befinden, ist nur § 13 anzuwenden.

3.3.2. Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

In § 16 EnEV ist die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen geregelt. Hierbei ist wie folgt zu unterscheiden:

- (1) Wird ein **Gebäude errichtet** oder ..., **ist dem Eigentümer ein Energieausweis auszustellen.**
..... Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- (2) Soll ein **Gebäude verkauft** (sinngem. bei Vermietung, Verpachtung, Leasing) werden, **hat der Verkäufer den Kaufinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen.** Der Energieausweis bezieht sich auf das Gebäude.
- (3) Für Gebäude mit mehr als **1000 m² Nettogrundfläche ... für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen** Der Eigentümer hat den **Energieausweis ... auszuhändigen.**

§ 16 Abs. 1 EnEV: „Baufälle“

Im ersten Absatz ist die Pflicht geregelt, bei der **Errichtung** und **Änderung** von **Gebäuden** Energieausweise gem. den §§ 17 und 18 EnEV auszustellen. Der Ausweis soll den Zustand des Gebäudes bei der Fertigstellung des Neubaus oder bei Abschluss der Bauarbeiten an dem bestehenden Gebäude abbilden. Daneben regelt die Vorschrift auch die Ausweispflicht bei der baulichen **Erweiterung** von Gebäuden um **mehr als die Hälfte de Gebäudevolumens**.

Der Ausweis ist dem **Eigentümer** auszustellen. Hierfür hat der **Bauherr**, der gegebenenfalls auch der Eigentümer ist, zu sorgen, vgl. auch § 26 EnEV.

Der Energieausweis ist der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Verantwortlich soll der Eigentümer sein, bei Wohnungs- und Teileigentum wegen des Gebäudebezugs des Ausweises die Eigentümergemeinschaft.

§ 16 Abs. 2 EnEV: „Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsfälle“

In dieser Vorschrift ist die Pflicht des Verkäufers oder Vermieters begründet, dem Kauf- und Mietinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes einen Energieausweis zugänglich zu machen.

Satz 1: „Verkaufsfälle“

Die Pflicht, einen für das Gebäude ausgestellten Energieausweis gem. den §§ 17, 18 und 19 EnEV auszustellen und zugänglich zu machen besteht beim Verkauf von Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind, von grundstücksgleichen Rechten an bebauten Grundstücken wie dem Erbbaurecht, von Gebäudeeigentum sowie von Wohnungs- und (beheizten oder gekühltem) Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. In den letztgenannte Fällen wird allerdings ein Energieausweis für das ganze Gebäude, also nicht für die einzelnen Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten verlangt; § 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV.

Energieausweise sind dem Kaufinteressenten zugänglich zu machen. Mit dem Begriff „Kaufinteressent“ ist klargestellt, dass eine Person, die nur behauptet an einem Objekt interessiert zu sein, keinen Anspruch auf Einsichtnahme in den Energieausweis hat. Ebenso wenig sieht die Richtlinie eine „Jedermann“-Berechtigung zur Einsichtnahme in den Energieausweis vor.

Zugänglich machen kann z.B. bedeuten,

- Aushang in dem Gebäude während der Besichtigung
- Bereithalten des Energieausweises im Büro des Verkäufers.

Die Übergabe einer Kopie des Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.



In Wohnungseigentumsfällen trifft die Pflicht der Zugänglichmachung den verkaufswilligen Wohnungs- oder Teileigentümer. Im Innenverhältnis hat dieser einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf rechtzeitige Bereitstellung eines Energieausweises. Die Kosten des Energieausweises sollen von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

Ausnahmen:

- Veräußerung zum bevorstehenden Abriss (zweckwidrig, einen Energieausweis zu verlangen)
- kein Verkehrsgeschäft (Ausgliederung der Liegenschaft eines Unternehmens in eine konzerneigene Liegenschaftsgesellschaft)

Satz 2: „Vermietungs-/Verpachtungsfälle“

Satz 2 regelt die Fälle der Vermietung und Verpachtung sowie die Fälle des Gebäudeleasings. Gemischte Verträge, wie z.B. Beherbergungsverträge sowie Verträge über die Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen gehören nicht hierzu. Ähnlich den Verkaufsfällen wird auch in diesen Fällen ein „zugänglich machen“ verlangt.

§ 16 Abs. 3 EnEV: „Öffentliche Gebäude“

Diese Vorschrift regelt die Pflicht zur Ausstellung und zum Aushang von Energieausweisen in bestimmten öffentlich genutzten Gebäuden. Die Regelung bildet eine zusätzliche Pflicht für die öffentliche Hand und soll deren Vorbildfunktion hervorheben. Diese Pflicht ist **anlassfrei**. Es ist also weder ein Verkauf, noch eine Vermietung, noch eine bauliche Änderung oder Erweiterung Voraussetzung für die Pflicht zur Ausstellung und zum Aushang des Energieausweises.

Vorausgesetzt ist eine Mindestgröße von mehr als 1000 m² Nettogrundfläche.

Beispiele:

- Sozialämter
- Rathäuser
- Arbeitsagentur
- Schulen
- Universitäten, etc.

Private Dienstleistungen fallen nicht unter den Begriff der „sonstigen Einrichtung“.

Beispiele:

- Kaufhäuser
- Bankgebäude

HINWEIS:

Die Aushangpflicht trifft den Grundstückseigentümer und nicht die Behörde. Behörde und Grundstückseigentümer können personenidentisch sein. Im Falle der Anmietung von Flächen durch eine Behörde liegt keine Personenidentität vor. Hier trifft die Pflicht den Eigentümer. Mit dem Wirksamwerden der Aushangpflicht muss der Eigentümer für die Ausstellung eines Energieausweises und dessen Aushang sorgen.

**§ 16 Abs. 4 EnEV: „Bagatellklausel“**

Die EnEV fordert keinen Energieausweis für freistehende kleine Gebäude mit nicht mehr als 50 m² Gebäudenutzfläche bzw. Nettogrundfläche. Es handelt sich um eine Bagatellklausel.

Ausgenommen sind somit:

- **Wohngebäude** mit nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche und
- **Nichtwohngebäude** mit nicht mehr als 50 m² Nettogrundfläche

3.3.3. Grundsätze des Energieausweises

In § 17 EnEV sind die Grundsätze des Energieausweises festgelegt:

§ 17 Grundsätze des Energieausweises

- (1) Energieausweise nach § 16 sind auf der Grundlage des berechneten **Bedarfs oder** des gemessenen **Energieverbrauchs** ... auszustellen...
- (4) Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den **Mustern** ... entsprechen. Sie sind vom Aussteller ... eigenhändig zu unterschreiben.
- (5) Energieausweise sind für eine **Gültigkeitsdauer** von **zehn Jahren** auszustellen ...

§ 18 Ausstellung auf der Grundlage des Bedarfs

- (2) ...**Der Eigentümer kann die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen; der Aussteller darf diese seinen Berechnungen nicht zu Grunde legen, soweit sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben**

Hinweis:

Unzutreffende Angaben des Eigentümers über wesentliche Gebäudedaten, die zu fehlerhaften Energieausweisen führen, können Ordnungswidrigkeit begründen.

§ 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV legt als **Grundsatz** fest, dass eine **Wahlfreiheit** zwischen dem **bedarfsorientierten Energieausweis** und dem **verbrauchsorientierten Energieausweis** besteht.

In § 17 Abs. 1 Satz 2 EnEV wird klargestellt, dass Energieausweise beide Angaben, sowohl zum Bedarf als auch zum Verbrauch enthalten können.

Entsprechend dem Anwendungsbereich ist hinsichtlich des Ausweises zu unterscheiden:

§ 16 Abs. 1 EnEV: „Baufälle“

In den Baufällen darf der Energieausweis nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden (**bedarfsorientierter Energieausweis**); § 17 Abs. 2 Satz 1 EnEV. Dies ist auch sachlogisch, da für ein zu errichtendes Gebäude keine Verbrauchswerte vorliegen können, ebenfalls für Änderungen oder Erweiterungen eines Gebäudes.

§ 16 Abs. 2 EnEV: „Vermietung-/Verpachtungsfälle“

In den Vermietungs- und Verpachtungsfällen dürfen in den Fällen des § 16 Abs. 2 ab dem **1. Januar 2008** Energieausweise für Wohngebäude, die **weniger als 5** Wohnungen haben und für die der Bauantrag **vor dem 1. November 1977** gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen (**bedarfsorientierter Energieausweis**); § 17 Abs. 2 Satz 2 EnEV.



Ausnahme:

- Wohngebäude hält bei der Baufertigstellung des Anforderungsniveaus der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 ein oder
- Wohngebäude hält durch spätere Änderungen mindestens das vorstehend bezeichnete Anforderungsniveau ein.

Nachfolgende Tabelle soll einen Überblick geben:

Wohngebäude		Nichtwohngebäude	
1 – 4 Wohnungen		mehr als 4 Wohnungen	
Bauantrag vor dem 01.11.1977	Bauantrag nach dem 31.10.1977		
<p>Grundsatz: Bedarfsorientierter Energieausweis</p> <p>Ausnahme: Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 eingehalten bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baufertigstellung oder - spätere Maßnahmen <p>Wahlrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedarfsorientierter Energieausweis - verbrauchsorientierter Energieausweis 	<p>Wahlrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedarfsorientierter Energieausweis - verbrauchsorientierter Energieausweis 	<p>Wahlrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedarfsorientierter Energieausweis - verbrauchsorientierter Energieausweis 	<p>Wahlrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedarfsorientierter Energieausweis - verbrauchsorientierter Energieausweis

Die vorstehend genannte Tabelle betrifft die **Ausstellung** von Energieausweisen. Sie **soll** nach dem Entwurf der EnEV am **1. Januar 2008** wirksam werden.

In dem Zeitraum zwischen dem Inkrafttreten der EnEV und Ende 2007 sollen die **Beschränkungen des § 17 Abs. 2 Satz 2** noch nicht gelten, so dass es in den Fällen des Verkaufs und der Vermietung von Wohngebäuden gem. § 16 Abs. 2 EnEV vorübergehend bei der in § 17 Abs. 1 Satz 1 EnEV verankerten **Wahlfreiheit** bleibt.

HINWEIS:

Dies bedeutet, dass für Wohngebäude, die in die 1. Spalte fallen, es sinnvoll sein kann, noch vor dem 01.01.2008 einen verbrauchsorientierten Energieausweis ausstellen zu lassen, wenn man einen bedarfsorientierten Energieausweis vermeiden möchte. Dies betrifft den Großteil des Gebäudebestandes in der BRD.

Diese Regelung betreffend der Ausstellung, ist von der Pflicht zur **Zugänglichkeit** gem. § 16 Abs. 2 EnEV zu unterscheiden, deren abgestuftes Entstehen zum 1. Januar bzw. 1. Juli 2008 in einer eigenen Übergangsvorschrift in § 29 Abs. 1 EnEV festgelegt ist.

Bei Verkauf und Vermietung sollen verbrauchsorientierte Energieausweise, die bis Ende 2007 ausgestellt werden, für die Dauer ihrer Gültigkeit verwendet werden dürfen.

Energieausweise müssen grundsätzlich für Gebäude ausgestellt werden, vgl. § 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz erlaubt § 17 Abs. 3 Satz 2 EnEV für gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen oder Wohnflächen, sofern die unterschiedliche Nutzung in solchen Gebäuden nach den Regeln des § 22 EnEV getrennt behandelt werden müssen.



3.3.4. Inhalt und Aufbau des Energieausweises

Gem. § 17 Abs. 4 EnEV müssen Energieausweise nach Inhalt und Aufbau den Mustern in denen der **EnEV angefügten Anhänge 6-9** entsprechen. Sie sind vom Aussteller unter Angabe von Name, Anschrift und Berufsbezeichnung eigenhändig zu unterschreiben. Zusätzliche Angaben können beigefügt werden.

Der Verordnungsgeber sieht es als notwendig an, für die Akzeptanz das strukturell und inhaltlich einheitliche Erscheinungsbild durch Anhänge zu wahren.

Die Energieausweise sollen nach Aufbau und inhaltlichen Vorgaben der Muster die energierelevanten Angaben in leicht verständlicher Form vermitteln. In diesem Rahmen ist die Verwendung der Farben der Muster – auch aus Kostengründen (keine Farbkopien) und zur Ermöglichung der Versendung der Ausweise durch Telefax – nicht vorgeschrieben.

Für Wohngebäude und Nichtwohngebäude ist ein 4-seitiges Ausweismuster vorgesehen (Anhang 6 und 7). Jedes Ausweismuster enthält je ein Blatt für Bedarfs- und Verbrauchsangaben.

Die berechneten Bedarfsangaben und die Verbrauchsdaten sollen sowohl als Zahlenwerte als auch anschaulich mit einer Markierung einer Längsskala (**Bandtacho**) eingetragen werden. Die im Vorfeld diskutierte Möglichkeit, ein Klassensystem einzuführen, wurde verworfen. Nach Ansicht des Verordnungsgebers würde das dazu einladen, energetisch gerade nur so viel zu investieren, dass die nächst höhere Klasse erreicht wird. Zudem birgt ein Klassensystem die Gefahr einer Stigmatisierung erheblicher Teile des deutschen Gebäudebestandes, soweit diese unter dem Durchschnitt aller Gebäude liegen.

MUSTER: Energieausweis (dena)

3.3.5. Gültigkeitsdauer des Energieausweises

Die Gültigkeitsdauer eines Energieausweises beträgt **10 Jahre**, vgl. § 17 Abs. 5 EnEV.

Muss nach Ablauf der Gültigkeitsdauer ein Energieausweis nach Maßgabe der §§ 16 Abs. 2 oder 3 EnEV zugänglich gemacht oder ausgehändigt werden, darf der bisherige Energieausweis nicht mehr verwendet werden.

Es ist ein neuer Energieausweis auszustellen, gegebenenfalls mit den früheren Daten bei unveränderten Verhältnissen.

Ein Energieausweis wird **vor Zeitablauf ungültig**, wenn nach § 16 Abs. 1 EnEV für das Gebäude ein neuer Energieausweis ausgestellt werden muss, beispielsweise bei Änderung oder Erweiterung des Gebäudes.

3.3.6. Aussteller des Energieausweises

Für **Neubau**-Energieausweise sollen die bestehenden landesrechtlichen Regelungen für Energiebedarfsausweise weiter gelten. Danach sind in der Regel die sog. Bauvorlageberechtigten, teilweise auch bestimmte Sachverständige (z.B. für Schall- und Wärmeschutz) ausstellungsberechtigt.

Für Energieausweise in **Bestandsgebäuden** soll es eine bundeseinheitliche Regelung geben, wobei zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschieden wird. Nach § 21 EnEV müssen Aussteller eine „baunahe“ Ausbildung als Eingangsqualifikation absolviert haben.

Zur Ausstellung von Energieausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude sind berechtigt:

1. Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik.



Darüber hinaus sind ausschließlich für die Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude berechtigt:

2. Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen der Fachrichtung Innenarchitektur,
3. Handwerksmeister des Bau- und Installationshandwerks im weiteren Sinne sowie Schornsteinfeger,
4. staatlich anerkannte und geprüfte Techniker der Bereiche Hochbau, Bauingenieurwesen oder Gebäudetechnik

Zusätzlich zur Eingangsqualifikation müssen alle Aussteller eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Studienschwerpunkt im energiesparenden Bauen oder einschlägige zweijährige Berufserfahrung
- eine absolvierte Fortbildung nach den Vorgaben der EnEV (geregelt in Anhang 11),
- eine nicht auf bestimmte Gewerke beschränkte Bauvorlagenberechtigung nach Landesrecht. Liegen Einschränkungen der Bauvorlagenberechtigung vor, gelten diese auch bei der Ausstellung von Energieausweisen.

3.3.7. Übergangsvorschriften für Energieausweise

Der Verordnungsgeber rechnet im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten der neuen EnEV mit einer großen Zahl von Energieausweisen im Wohngebäudebestand. Danach rechnet man mit einem spürbaren Nachlassen der Nachfrage.

Die Nachfrage soll „gesteuert“ werden, damit personelle Engpässe bei den Ausstellern vermieden werden.

Im **Wohngebäudebereich** soll deshalb der Bestand in zwei annähernd gleichgroße Hälften geteilt werden:

Für die Wohngebäude der Baujahre **bis 1965** soll die Pflicht am **1. Januar 2008** entstehen.
Für die Wohngebäude der Baujahre **ab 1966** soll die Pflicht am **1. Juli 2008** entstehen.

Im **Nichtwohngebäudebereich** müssen erst ab dem **1. Januar 2009** Energieausweise zugänglich gemacht, ausgestellt und ausgehängt werden.

Energiebedarfs- und Wärmebedarfsausweise nach der geltenden EnEV sowie Wärmebedarfsausweise nach § 12 der früheren Wärmeschutzverordnung sollen im Rahmen der von der Richtlinie zugelassenen Gültigkeitsdauer der Energieausweise weiter verwendet werden. In § 29 Abs. 3 EnEV ist zu diesem Zweck eine gesetzliche Fiktion enthalten die bewirken soll, dass solche Ausweise als Energieausweise nach § 16 Abs. 2 gelten und damit Kauf-, Miet-, Pacht- und Leasinginteressenten nach Maßgabe dieser Bestimmung zugänglich zu machen sind. Gleiches soll auch für Aushangzwecke gelten.



Energieausweise, die nach dem Inkrafttreten der EnEV ausgestellt werden, müssen den Anforderungen dieser Verordnung genügen. Weichen Energieausweise nach diesem Zeitpunkt nach Inhalt oder Aufbau von den Vorgaben der neuen Verordnung ab, dürfen sie zu den hier bezeichneten Zwecken nicht verwendet werden.

Auswertung:

Derzeit kann verbindliches zu Form und Inhalt des Energieausweises trotz des Entwurfs der EnEV nicht gesagt werden. Die endgültige Verordnung, die auf Basis des § 5a EnEG erlassen wird, bleibt abzuwarten.

3.4. Sanktionen

Sinn und Zweck der zwingenden Regelung ist es, dass der Energieausweis als Dokument potentiellen Mietern und Käufern fundierte Informationen über den energetischen Zustand des Objekts gibt.

Sind Baumaßnahmen im Widerspruch zur EnEV durchgeführt worden, stellt sich die Frage nach Sanktionen. Dies kann eine Ordnungswidrigkeit aber auch ein bauaufsichtliches Einschreiten sein.

Gem. § 8 EnEG begründen bestimmte Zuwiderhandlungen gegen die EnEG eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 belegt werden kann.

Der Entwurf der EnEV lässt in § 27 EnEV die Bewehrung einzelner Rechtspflichten der Verordnung noch offen.

Auswertung:

Die Nachrüstpflichten der EnEV sind bußgeldbewährt. Eigentümer und Vermieter von Immobilien sollten Kenntnis über die gesetzlichen Regelungen haben. Die Nichterfüllung der Pflichten der EnEV stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann nach dem neuen EnEG mit Bußgeldern in Höhe von bis zu € 50.000,00 bestraft werden.

4. Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis

Der Energieausweis wird Auswirkungen auf die kaufrechtliche Praxis haben. Aufgrund steigender Energiepreise und Berichterstattung über den Energieausweis wird es zu einer Sensibilisierung der Käufer kommen. Der energetische Zustand eines Gebäudes wird ein zusätzliches Entscheidungskriterium im Rahmen des Kaufes sein. Nachfolgend einige kaufrechtliche Aspekte des Energieausweises:

HINWEIS:

Die Pflicht zur Ausstellung und Verwendung der Energieausweise gilt für alle Fälle des Verkaufes von Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind, von grundstücksgleichen Rechten an bebauten Grundstücken wie dem Erbbaurecht, von Gebäudeeigentum sowie von Wohn- und (beheizten oder gekühlten) Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. In den letztgenannten Fällen wird allerdings ein Energieausweis für das ganze Gebäude, also nicht für die einzelne Wohnung oder Nutzungseinheit verlangt, vgl. § 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV.

Ausnahmen:

- Veräußerung im Hinblick auf einen bevorstehenden Abriss, weil es offensichtlich zweckwidrig wäre, einen Energieausweis zu verlangen
- Rechtsgeschäfte, bei denen nur formal ein anderer Eigentümer eintritt, bei materieller Betrachtung aber kein Verkehrsgeschäft stattfindet (Beispiel: Ausgliederung der Liegenschaft eines Unternehmens in eine konzerneigene Liegenschaftsgesellschaft)

4.1. Vorlagepflicht des Energieausweises

Gem. Art. 7, 15 der Gebäuderichtlinie sowie §§ 4, 5a EnEG, ist der Verkäufer verpflichtet, den Energieausweis zugänglich zu machen, § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV.

Nach der Entwurfsbegründung sind Energieausweise dem „**Kaufinteressenten**“ zugänglich zu machen. Damit wird der Begriff aus der Richtlinie „potentieller Käufer“ umgesetzt. Als Kaufinteressenten können z.B. solche Personen angesehen werden, die sich zur Besichtigung des Kaufobjekts einfinden.

Mit dem Begriff „Kaufinteressenten“ soll klargestellt werden, dass eine Person, die nur behauptet, an einen Objekt interessiert zu sein, keinen Anspruch auf Einsichtnahme in den Energieausweis hat. Die EnEV sieht keine „Jedermann-Berechtigung“ zur Einsichtnahme in die Energieausweise vor.

Der Energieausweis soll „**zugänglich gemacht werden**“. Die Einsichtnahme soll zeitlich noch während des Vorgangs der Entscheidungsfindung des Interessenten ermöglicht werden. Dies kann beispielsweise erfolgen durch:

- Aushang in dem Gebäude während der Besichtigung
- durch Bereithalten des Energieausweises durch den Verkäufer.

Die Pflicht, einen Energieausweis zu erstellen, ist öffentlich rechtlich und nicht zivilrechtlich. Die entsprechenden Normen geben lediglich eine Pflicht zur „Zugänglichmachung“ vor, nicht aber einen Anspruch des Käufers, beispielsweise auf Aushändigung einer Kopie des Energieausweises.

In Wohnungseigentumsfällen trifft die Pflicht zur Zugänglichmachung den verkaufswilligen Wohn- oder Teileigentümer. Im Innenverhältnis hat dieser einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf rechtzeitige Bereitstellung eines Energieausweises. Die Kosten des Energieausweises sind, so die Begründung der EnEV, von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

**MERKE:**

Die Vorlagepflicht bedeutet keinen Anspruch des Käufers auf Erstellung eines Energieausweises. Die Vorlage beschränkt sich auf ein Einsichtsrecht, bedeutet aber keine Einräumung eines Anspruchs auf Kopien des Energieausweises.

Indirekt führt ein fehlender Energieausweis zu Nachteilen auf dem Kaufmarkt und zu etwaigen Sanktionen durch Behörden, falls der Umstand bekannt wird.

4.2. Mängelrechte

Bei Fehlen des Energieausweises bzw. bei mangelhaftem Energieausweis wird diskutiert, ob dem Käufer gegenüber dem Verkäufer Mängelrechte zustehen.

Dem Käufer stehen, wenn das verkaufte Grundstück einen **Rechts- oder Sachmangel** aufweist, folgende **Rechte** abgestuft zur Verfügung:

- Nacherfüllung gem. § 437 Nr. 1 i.V.m. § 439 Abs. 1 BGB
- Rücktrittsrecht gem. §§ 437 Nr. 2, 440, 323, 326 Abs. 5 BGB
- Minderungsrecht gem. §§ 437 Nr. 2, 441 BGB
- Schadensersatz in verschiedenen Ausführungen gem. § 437 Nr. 3 i.V.m. §§ 280, 281, 283 BGB sowie
- Aufwendungsersatz nach § 284 BGB

Nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Mangels Beschaffenheitsvereinbarung ist die Sache des Vorliegens eines Mangels danach zu beurteilen, ob die Sache für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung geeignet ist, sonst ob sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann, § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Stufe 1: Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit**Stufe 2: Fehlen der Eignung zur vertraglich vorausgesetzten Verwendung****Stufe 3: Fehlen der Eignung für die gewöhnliche Verwendung**

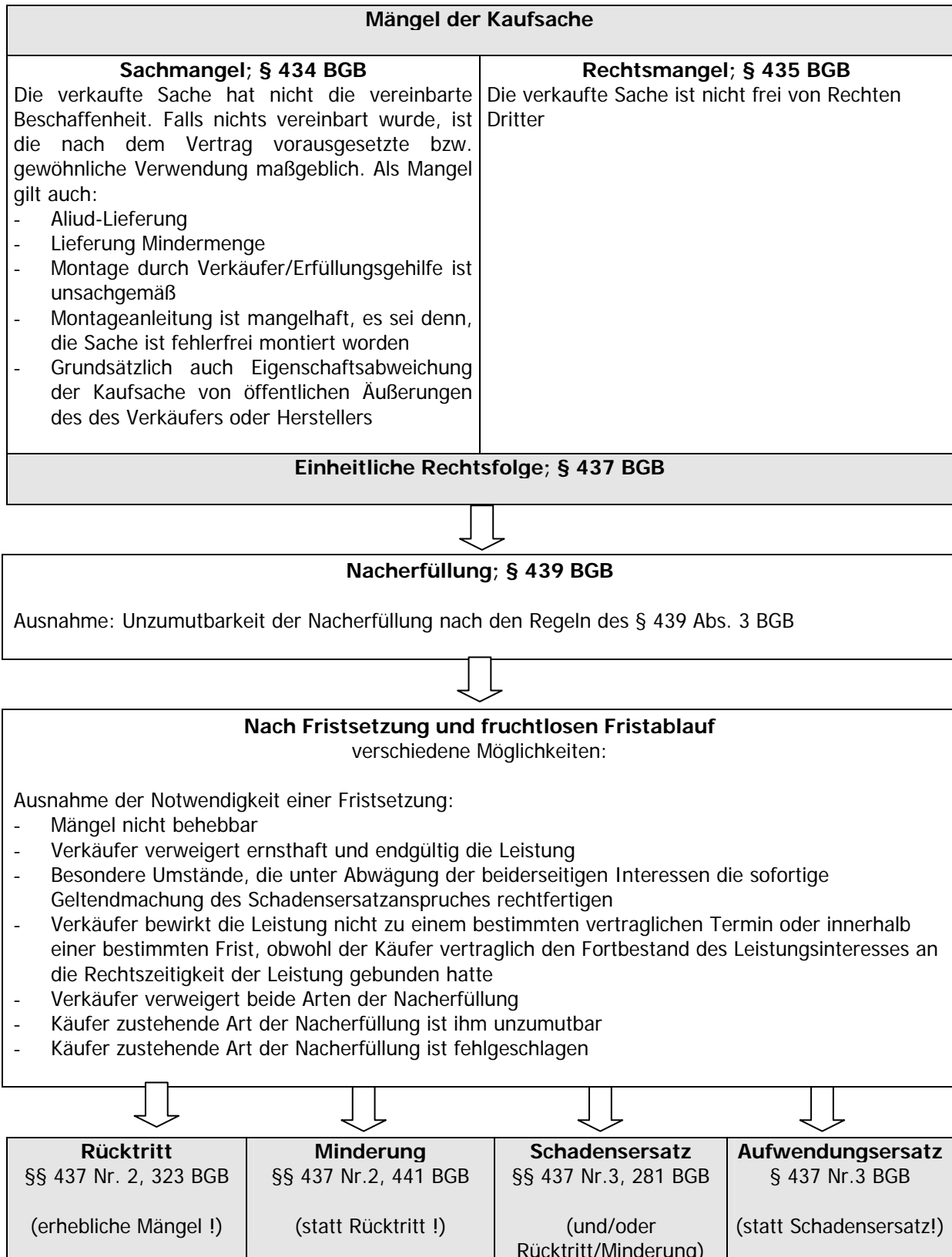
Der vertraglich vorausgesetzte Sollzustand unterliegt der Disposition der Vertragsparteien. Mit der Erstellung des Energieausweises befolgt der Verkäufer lediglich seine Verpflichtung in öffentlich rechtlicher Hinsicht. Damit ist im Regelfall kein Erklärungswille verbunden, dass die im Energieausweis enthaltenen Angaben Soll-Beschaffenheit der Kaufsache sind. Im Regelfall wird der Energieausweis lediglich zugänglich gemacht ohne dass er dem Kaufvertrag beigelegt ist und notariell beurkundet wird. Ein entsprechender Wille des Verkäufers wird sich kaum feststellen lassen, da es sich bei den Angaben im Energieausweis häufig um typisierende Angaben handelt, die auf Basis von Erfahrungswerten errechnet werden. Zudem hängt der tatsächliche Verbrauch nicht nur vom Gebäude sondern auch von den Heiz- und Lüftungsgewohnheiten des Käufers ab.

Schließlich ist auch Sinn und Zweck des Energieausweises lediglich die Lieferung einer Information. Etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen sind damit auch vom Verordnungsgeber nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit können die Parteien allerdings anderweitige Regelungen selbst treffen.

Rechtsanwälte Kuchenreuter & Stangl

- Übersicht „Gewährleistungsrecht“/Kaufrecht -





Im Regelfall wird ohne eine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung der Käufer keine Ansprüche gegenüber dem Verkäufer ableiten können.

Abgebildet wird nämlich nur ein abstrakter Wert, der gerade bei betroffenen Altbauten auf einer Reihe von (fiktiven) Annahmen zur Bauausführung beruht¹.

MERKE:

Der Verkäufer sollte vermeiden, den Energieausweis zum Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung zu machen, da ansonsten Haftungsgefahren bestehen.

Selbst wenn die Berechnung an sich richtig ist, wird späteres, eigenes, unwirtschaftliches Verhalten des Käufers oder dessen Nutzers (Heizung + Lüftung) dem Verkäufer angelastet mit dem damit verbundenen Konfliktpotential.

Die Erstellung von Energieausweisen gibt nur einen abstrakten Wert wieder, der gerade bei Bestandsgebäuden auf einer Reihe von (fiktiven) Annahmen zur Bauausführung beruht, die eine erhebliche Streubreite aufweisen.

Sofern der Energieausweis im Rahmen von Kaufverhandlungen oder beim Notar Gegenstand der Kaufvertragsverhandlungen wurde, empfiehlt es sich klarzustellen, dass der Verkäufer für die Richtigkeit des Energieausweises nicht einsteht.

Umgekehrt kann natürlich der Käufer, wenn er auf eine bestimmte energetische Qualität Wert legt, den Energieausweis zum Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung machen. Falls dies nicht durchsetzbar ist, wäre beispielsweise daran zu denken, als Beschaffenheitsvereinbarung Angaben zur Heizungsart, Baujahr und Isolierung zu vereinbaren. Möglich wäre auch, die Angaben des Verkäufers über den Verbrauch der Vergangenheit im Kaufvertrag zu dokumentieren.

MERKE:

Der Käufer sollte sich vor Erwerb eingehend über die energetische Qualität der Gebäudehülle und Heizungsanlage informieren, da dies ein wertbildender Faktor ist. Auch die Nachrüstverpflichtungen der EnEV, falls noch nicht erfolgt, sollten Berücksichtigung finden. Käufer können auch daran denken, einzelne dieser Komponenten im Kaufvertrag ausdrücklich als Beschaffenheitsvereinbarung aufzunehmen. Dies eröffnet Mängelrechte. Der Energieausweis allein räumt grundsätzlich keine weitergehenden Rechte ein.

HINWEIS:

Derartige Angaben fehlen meist in Kaufverträgen, es ist aber mit zunehmender Sensibilisierung für die Thematik mit Regelungsbedarf bei der Vertragsgestaltung zu rechnen. Die Parteien des Kaufvertrages müssen sich bei der Vertragsgestaltung diesbezüglich Gedanken machen.

Eine Hinweispflicht des Notars gegenüber der Vertragsparteien besteht diesbezüglich wohl nicht.

¹ BnotK Rundschreiben Nr. 19/2005 vom 27.07.2005



5. Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis

Der Energieausweis wird erhebliche mietrechtliche Konsequenzen haben. Gerade dies hat im Vorfeld zu erheblichen verbandspolitischen Auseinandersetzungen über die Einführung des Energieausweises geführt. Die in den Raum gestellten Kosten des Ausweises mit € 300,00 bis € 1.500,00 pro Energieausweis², haben die Diskussion angeheizt.

Zudem ist die Vermietung von Gebäuden häufiger als der Verkauf eines Gebäudes, so dass gerade Mieter ein gesteigertes Informationsinteresse daran haben, wie die energetische Qualität der potentiellen Mietobjekte ist. Nachdem die sogenannte „zweite Miete“, d.h. die Betriebskosten rasant steigen, bietet der Energieausweis die Möglichkeit, das künftige Mietobjekt besser einordnen und mit Alternativobjekten vergleichen zu können. Die angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen bieten wenig Aussagekraft, da diese einerseits natürlich vom Nutzungsverhalten des Mieters abhängig sind, zum anderen aber auch davon, wie realistisch der Vermieter die eigene Qualität des Mietobjektes einschätzt. Der Energieausweis bietet die Möglichkeit, sogenannte „Lockvogelangebote“ zu enttarnen. Nachfolgend einige mietrechtliche Aspekte des Energieausweises:

HINWEIS:

Die Pflicht zur Ausstellung und Verwendung der Energieausweise gilt für alle Fälle der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden, Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten sowie das Gebäudeleasing.

Ausnahmen:

- Gebäude fällt nicht in den Anwendungsbereich der EnEV, vgl. § 1 EnEV, z.B. weil es nur geringfügig oder gar nicht beheizt und gekühlt wird.
Beispiele: Tiefgaragenplatz, Lagerraum oder Keller ohne Heizung
- Gemischte Verträge
Beispiel: Beherbergungsverträge, Ferienhäuser, Ferienwohnungen

5.1. Vorlagepflicht des Energieausweises

Gem. Art. 7, 15 der Gebäuderichtlinie sowie §§ 4, 5a EnEG, ist der Vermieter verpflichtet, den Energieausweis sowohl bei der Vermietung neu errichteter Immobilien als auch bei der Vermietung von Bestandsimmobilien **„zugänglich zu machen“**, § 16 Abs. 3 Satz 2 EnEV.

Nach den bestehenden Regelungen beschränkt sich die Informationsgewährung auf die Vorlage des Energieausweises bei der Vermietung. Dem Wortlaut nach ist die Vorlagepflicht auf den Zeitraum bis zum Vertragsabschluss begrenzt, wobei eine Informationspflicht im laufenden Mietverhältnis nicht (mehr) besteht³. Es ist aber auch denkbar, diese Vorlagepflicht zeitlich auszudehnen, da die Gültigkeit des Energieausweises auf 10 Jahre beschränkt ist oder auch Fälle denkbar sind, in denen der Vermieter dem Einsichtsverlangen nicht nachkommt oder nachkommen kann, weil der Energieausweis noch nicht erstellt ist⁴.

Die Pflicht, einen Energieausweis zu erstellen, ist öffentlich rechtlich und nicht zivilrechtlich. Die entsprechenden Normen geben lediglich eine Pflicht zur Vorlage auf, was aber noch keinen Anspruch des Mieters bedeutet, außer der Einsicht, zudem eine Kopie des Energieausweises zu verlangen. Der Wortlaut spricht von „zugänglich machen“.

² Horst, Wohnraummietrechtliche Aspekte des Energiepasses, NZM 2006, 1, 2; Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 496

³ Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497

⁴ Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497



Die Rechtsprechung des BGH zu Kopien von Belegen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, dürfte auch in diesem Kontext zu beachten sein⁵.

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises. Der Mieter ist in seiner Entscheidung frei, ob er das Mietverhältnis abschließt oder nicht. Die fehlende oder die verweigerte Information des Vermieters zeigt allenfalls indirekt Konsequenzen, da Mietobjekte, in denen die Vorlage nicht erfolgt, auf dem Mietmarkt mit Abschlägen rechnen müssen bzw. durch Anzeige bei der zuständigen Behörde Sanktionen drohen.

Der Kreis der **Mietinteressenten** wird ähnlich wie beim Kaufinteressenten einzugrenzen sein, so dass nicht „Jedermann berechtigt ist“, die Zugänglichmachung zu verlangen.

MERKE:

Die Vorlagepflicht bedeutet keinen Anspruch des Mieters auf Erstellung eines Energieausweises. Die Vorlage beschränkt sich auf ein Einsichtsrecht, bedeutet aber keine Einräumung eines Anspruchs auf Kopien des Energieausweises.

Indirekt führt ein fehlender Energieausweis zu Nachteilen auf dem Mietmarkt und zu etwaigen Sanktionen durch Behörden, falls der Umstand bekannt wird.

5.2. Mietminderung

Bei Fehlen des Energieausweises bzw. bei mangelhaftem Energieausweis wird diskutiert, ob dem Mieter gegenüber dem Vermieter Mietminderungsrechte zustehen.

Die Mietminderung ist in §§ 536 ff. BGB geregelt. Mietsache im Sinne des § 536 BGB ist sowohl Wohnraum als auch Geschäftsraum sowie sonstige Räume.

Eine Mietsache kann unter drei Voraussetzungen mangelhaft sein:

- Die Mietsache zeigt einen Sachmangel auf.
- Die Mietsache weist einen Rechtsmangel auf.
- Der Mietsache fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft.

Nachfolgende Übersicht soll die Voraussetzungen eines Mangels verdeutlichen:

Mietmangel		
Zugesicherte Eigenschaft	Sachmangel	Rechtsmangel
---	unerhebliche Minderung der Tauglichkeit	

⁵ BGH NZM 2006, 340, Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497



5.2.1. Zugesicherte Eigenschaft

Fehlt eine **zugesicherte Eigenschaft**, wird nach § 536 Abs. 2 BGB dies dem Sachmangel gleichgestellt, ohne dass es darauf ankommt, ob die Tauglichkeit erheblich gemindert ist⁶.

Eigenschaften sind neben der physischen Beschaffenheit die tatsächlichen und rechtlichen Beziehungen der Mietsache zu ihrem Umfeld, die für die Brauchbarkeit von Bedeutung sind.

Eine Zusicherung liegt vor, wenn der Vermieter gegenüber dem Mieter die Gewähr für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften übernimmt und für alle Folgen ihres Fehlens unbedingt eintreten will⁷. Für eine Zusicherung genügt dabei weder die Angabe des Verwendungszwecks im Mietvertrag, selbst wenn er Verhandlungsgegenstand war. Es reichen auch nicht Angaben des Vermieters, die über allgemeine Anpreisungen oder die Beschreibung der Mietsache nicht hinausgehen⁸.

Die mit dem Energieausweis zu beurteilende energetische Qualität eines Gebäudes ist eine Eigenschaft, die dem Objekt unmittelbar anhaftet und ein wertbildender Faktor ist⁹. Im Regelfall wird das bloße Zugänglichmachen des Energieausweises durch den Vermieter nach § 5a EnEG keine Zusicherung darstellen¹⁰.

Voraussetzung der Zusicherung ist es, dass der Vermieter die Gewähr für das Vorhandensein der Eigenschaften, die im Energieausweis enthalten sind, übernehmen und bei Fehlen für die Folgen eintreten will. Dies ist nicht anzunehmen, wenn der Vermieter lediglich seine öffentlich rechtlichen Pflicht zur Vorlage des Energiepasses nachkommt.

Gefahr besteht, wenn der Vermieter den Energieausweis zum Bestandteil des Mietvertrages erklärt. Dies kann auch stillschweigend geschehen, indem der Energieausweis dem Mietvertrag beigelegt wird. Die öffentlich rechtliche Vorlagepflicht nach § 5a EnEG beschränkt sich nach dem Wortlaut auf eine bloße Einsicht. Sofern der Vermieter den Ausweis beigelegt, kann damit eine Zusicherung verbunden sein. Nach Auffassung in der Literatur wird eine derartige Zusicherung indiziert, wenn der Energieausweis dem Mietvertrag als Bestandteil beigelegt wird¹¹. Dies erscheint sehr weitgehend. Es spricht aber für eine Zusicherung, wenn der Mieter erkennbar konkrete Anforderungen an die Mietsache stellt und dieser letztlich auf die Erklärung des Vermieters sich verlassen muss und der Vermieter mit Beilegung des Energieausweises seine Angaben zur energetischen Qualität belegt. In derartigen Fällen liegt es nahe, dass es sich hierbei nicht um allgemeine Anpreisungen oder Beschreibungen der Mietsache handelt, sondern dass der Vermieter die Gewähr für das Vorhandensein der im Energieausweis beschriebenen Eigenschaften übernimmt und auch für alle Folgen des Fehlens eintreten will.

⁶ KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 123

⁷ BGH NJW 1980, 777; BGH ZMR 2000, 508; BH ZMR 2005, 612

⁸ KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 126 m.w.N.

⁹ Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497

¹⁰ Horst, Wohnraummietrecht, Aspekte des Energiepasses, NZM 2006, 1, 3; Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497

¹¹ Sternel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497

**MERKE:**

Der Vermieter sollte es daher vermeiden, den Energieausweis dem Mietvertrag beizufügen. Der Vermieter begibt sich in die Gefahr, dass ihm über die öffentlich rechtliche Pflicht zur Vorlage hinaus unterstellt wird, dass der Inhalt des Energieausweises eine zugesicherte Eigenschaft ist.

Sofern der Vermieter dokumentieren möchte, dass er der Vorlagepflicht nachgekommen ist, so kann dies auch durch gesondertes Schreiben erfolgen, dass der Mieter bestätigt, den Energieausweis gesehen zu haben, wobei vorsorglich ausdrücklich festgehalten werden sollte, dass der Vermieter hier ausdrücklich lediglich seiner Pflicht nach § 5a EnEG nachgekommen ist, ohne dass damit eine Eigenschaftszusicherung oder Vereinbarung einer Soll-Beschaffenheit der Mietsache verbunden ist.

Im übrigen genügt auch ein gut sichtbarer Aushang im Gebäude für das Erfordernis des Zugänglichmachens.

5.2.2. Sachmangel

Ein **Sachmangel** gem. § 536 Abs. 1 BGB ist die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Ist-Zustandes der Mietsache von dem vertraglich vorausgesetzten Soll-Zustand der Mietsache¹². Die Abweichung kann qualitativ oder quantitativ, auf tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse zurückzuführen sein¹³. Bei einem Sachmangel muss die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache aufgehoben oder gemindert sein, § 536 Abs. 1 BGB.

Soweit ein Sachmangel die Tauglichkeit der Mietsache nur unerheblich mindert, bleibt er gem. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB außen vor. Unberührt bleibt jedoch der Erfüllungsanspruch des Mieters und die Haftung des Vermieters im Falle von zugesicherten Eigenschaften.

Ein Sachmangel kann zurückzuführen sein auf:

- die körperliche Beschaffenheit der Mietsache (sogenannte Zustandsmängel)
- ihre tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse (sogenannte Umfeldmängel)
- unzureichende Nebenleistungen (sogenannte Leistungsmängel)

Der vertraglich vorausgesetzte Soll-Zustand unterliegt der Disposition des Vertragspartners¹⁴. Soweit Vereinbarungen fehlen, kann die Beschaffenheitsabrede über die Verkehrsanschauung durch die maßgeblichen technischen Normen, insbesondere Grenz- oder Richtwerte, zu ergänzen sein. Der mietrechtliche Sachmangelbegriff knüpft – anders als der kauf- und erwerbvertragliche – nicht an die Beschaffenheit als solche, sondern an die Gebrauchstauglichkeit an, deren Beeinträchtigung maßgebend ist.

Deshalb steht bei Nichteinhaltung der bei Errichtung eines Gebäudes geltenden Bauvorschriften nicht ohne weiteres fest, dass ein mietrechtlicher Sachmangel vorliegt bzw. dass im Falle, dass das Gebäude mangelfrei erbaut wurde, kein mietrechtlicher Sachmangel vorliegt¹⁵. Der Vermieter ist dabei grundsätzlich nicht zur Modernisierung verpflichtet, da es auf den Stand der Technik bei Errichtung der Mietsache ankommt. Wird die Mietsache modernisiert oder wesentlich verändert, insbesondere ein Mietgebäude umgebaut, darf der Mieter davon ausgehen, dass die Maßnahmen nach dem gegenwärtigen Stand der Technik durchgeführt und die einschlägigen technischen Normen eingehalten werden¹⁶.

¹² BGH ZMR 2000, 508, 510; BGH ZMR 2005, 108, 109; BGH ZMR 2005, 612, 613; KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 26 m.w.N.

¹³ KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 26 m.w.N.

¹⁴ BGH ZMR 2005, 108, 109

¹⁵ KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 59 m.w.N.

¹⁶ BGH ZMR 2005, 108; KK-MietR-Harting, § 536 BGB, Rn. 64



Die EnEV enthält eine ausschließlich öffentlich rechtlich einzuhaltende Verpflichtung. Daraus lässt sich nicht ableiten, dass der Vermieter nun verpflichtet ist, die dort ausgewiesene energetische Qualität, die verschärft wurde, gegenüber dem Mieter umzusetzen. Dies stellt eine Frage des bauaufsichtlichen Einschreitens der zuständigen Behörden dar bzw. ist es eine Frage der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

Mit der Erstellung des Energieausweises befolgt der Vermieter lediglich seine Verpflichtungen in öffentlich rechtlicher Hinsicht. Damit ist kein Erklärungswille verbunden, dass die im Energieausweis enthaltenen Angaben Soll-Beschaffenheit der Mietsache sind. Im Regelfall nimmt der Mieter lediglich Einsicht in den Energieausweis, der Ausweis wird aber nicht dem Mietvertrag beigelegt. Technische, insbesondere DIN-Normen sind grundsätzlich keine Rechtsnormen. Es handelt sich um allgemeine, privattechnische Regelungen mit Empfehlungscharakter¹⁷.

Anders ist dies nur, wenn diese kraft vertraglicher Vereinbarung rechtsverbindlich werden. Es gibt somit keine gesetzlich definierte Soll-Beschaffenheit der Mietsache, die durch die Ist-Beschaffenheit nachteilig abweichen könnte und damit mietrechtliche Ansprüche auslöst¹⁸.

Sofern man eine andere Rechtsauffassung vertritt, also von einem Soll-Zustand ausgeht, so ist darauf hinzuweisen, dass maßgeblich auch der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ist. Es ist auf den Zeitpunkt der Bauwerkserstellung zurückzugreifen und nicht auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Es werden nur diejenigen technischen Standards geschuldet, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galten. Der Vermieter ist also zu einer Anpassung oder zu einer Modernisierung nicht verpflichtet, sofern keine wesentlich bedeutende nachträgliche Eingriffe in das Gebäude vorgenommen werden oder sich im Laufe der Zeit die Verhältnisse so geändert haben, dass der Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens unterschritten wird¹⁹.

Die vorstehenden Ausführungen sind von Sachverhalten abzugrenzen, in denen es nicht um Abweichungen vom Inhalt des Energieausweises geht, sondern generell um Abweichungen von der Soll-Beschaffenheit, die sich aus der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache selbst ergibt. Dies sind beispielsweise Fälle, in denen die Wärmeversorgung ausfällt oder nicht ausreicht, Fenster undicht sind oder Verkehrssicherungspflichten verletzt werden. Es dürfen beispielsweise mit Nichteinhaltung der energetischen Qualität keine Gesundheitsgefahren eintreten. Es handelt sich in diesen Fällen um unabhängig vom Energieausweis vorliegende nachteilige Abweichungen des Ist-Zustandes der Mietsache vom Soll-Zustand. Es geht aber hierbei nicht um die Einhaltung der gestiegenen energetischen Anforderungen an Gebäude nach EnEV.

¹⁷ BGH ZMR 2004, 415, 417

¹⁸ Horst, Wohnraummietrechtliche Aspekte des Energiepasses, NZM 2006, 1, 3

¹⁹ BGH NZM 2005, 60; BGH NZM 2004, 736



Die bloße mangelnde Wirtschaftlichkeit soll noch keinen Sachmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB darstellen. Sofern der Mieter höhere Kosten trägt, um die Mietsache ausreichend mit Wärme zu versorgen, so ist dies allenfalls eine Frage der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Betriebskosten, nicht aber eine Frage, ob ein Sachmangel vorliegt oder nicht²⁰. Anders soll dies zu beurteilen sein, wenn der Mieter selbst für die Wärmeversorgung der Mietsache sorgen muss, weil sich hier die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes bzw. der Anlagentechnik unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit auswirkt²¹.

MERKE:

Vermieter sollten vermeiden, den Energiepass in Kopie dem Mietvertrag beizufügen. Es besteht die Gefahr, dass trotz fehlender gesetzlicher Verpflichtungen der Inhalt des Energiepasses zum Vertragsinhalt, damit zur Soll-Beschaffenheit der Mietsache erhoben wird. Liegt ein mangelhafter Energieausweis vor, drohen Mietminderungsansprüche.

5.2.3. Rechtsmangel

Ein **Rechtsmangel** im Sinne des § 536 Abs. 3 BGB liegt vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen wird. Diese Fallgruppe ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

5.2.4. Minderung

Sofern die Mietsache mangelhaft ist, mindert sich nach § 536 Abs. 1 BGB die Miete. Sofern die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben ist, ist der Mieter von der Mietzahlung vollständig befreit. Solange und soweit die Tauglichkeit gemindert ist, hat der Mieter nur eine geminderte Miete zu zahlen.

Die Mietminderung tritt automatisch Kraft Gesetz ein. Ein Verschulden ist nicht erforderlich.

5.2.5. Kenntnis

Rechte des Mieters auf Mietminderung sind ausgeschlossen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache kennt, § 536b BGB. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte nach §§ 536 und 536a BGB nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

Legt der Vermieter somit einen Energieausweis vor, der eine schlechte energetische Qualität der Mietsache aufweist, wird sich der Mieter nicht auf einen Mangel der Mietsache berufen, damit keine Mietminderung geltend machen können. Der Mieter ist nicht schutzwürdig, da er in Kenntnis der unzureichenden Qualität nicht vom Abschluss des Mietvertrages Abstand genommen bzw. entsprechend eine niedrigere Miete ausgehandelt hat.

Anders ist die Sachlage, falls der Vermieter zwar nachweislich einen Energieausweis vorgelegt hat, dieser Energieausweis aber mangelhaft ist. Sofern der Inhalt des Energieausweises Soll-Beschaffenheit der Mietsache wurde und die Ist-Beschaffenheit hiervon nachteilig abweicht, hilft die Kenntnis nichts. Der Mieter kann in diesem Fall auf die Gewährleistungsrechte zurückgreifen.

²⁰ Stornel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 497

²¹ Stornel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 498

**MERKE:**

Der Vermieter sollte daher dokumentieren, dass er den Energieausweis vorgelegt hat. Hierbei sollte aber nicht, wie beschrieben, eine Kopie des Energieausweises dem Mietvertrag beigelegt werden. Denkbar ist, sich die Vorlage bestätigen zu lassen, wobei in der Bestätigung einschränkend darauf hingewiesen wird, dass der Vermieter mit der Vorlage des Energieausweises lediglich seiner gesetzlichen Verpflichtung nach § 5a EnEG nachgekommen ist, ohne den Inhalt des Energieausweises als Eigenschaft zugesichert oder als Beschaffenheitsvereinbarung der Mietsache zugrunde gelegt zu haben.

5.3. Schadensersatz

Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber wegen Mängel der Mietsache nach § 536a Abs. 1, Alternative 1, BGB, wenn der Mangel schon bei Vertragsschluss vorhanden war. Ein Verschulden des Vermieters muss in diesem Fall nicht vorliegen (Garantiehaftung).

Ist der Mangel nach Vertragsschluss entstanden, so haftet der Vermieter nur noch bei Verschulden, § 536a Abs. 1, Alternative 2, BGB i.V.m. § 276 BGB. Darüber hinaus ist der Vermieter schadensersatzpflichtig, wenn er mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug ist, § 536a Abs. 1, Alternative 3, BGB. Auch diese Variante greift nur bei einem Verschulden, § 286 Abs. 4 BGB.

Ein Schadensersatzanspruch setzt voraus, dass ein Mangel vorhanden ist und regelmäßig auch ein Verschulden. Die Garantiehaftung kann formularmäßig abbedungen werden und ist in nahezu sämtlichen Mietvertragsformularen ausgeschlossen. Da auch der Schadensersatzanspruch einen Mangel voraussetzt, dürfte nur in den seltensten Fällen ein Schadensersatzanspruch gegeben sein.

In den Ausnahmefällen, in denen der Vermieter eine energetische Beschaffenheit als Eigenschaft zugesichert oder als Soll-Beschaffenheit vereinbart hat und dem Vermieter ein Verschulden vorzuwerfen ist, besteht ein Schadensersatzanspruch.

Sofern die Garantiehaftung nicht ausgeschlossen wurde, haftet der Vermieter sogar ohne Verschulden.

Der Schadensersatz bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln der §§ 249 ff. BGB.

Dieser Schaden ergibt sich nach § 249 Satz 1 BGB aus einem Vergleich zweier Zustände:

Desjenigen „Soll-Zustandes“, der jetzt ohne das schädigende Ereignis, hier mangelhafter Energieausweis, bestünde und des „Ist-Zustandes“, der jetzt wirklich besteht.

Nach der „Differenzhypothese“, von der bei der Schadensermittlung ausgegangen werden muss, folgt der Schaden aus dem Unterschied zwischen Soll- und Ist-Zustand.

Der Schaden könnte hier beispielsweise in der unwirtschaftlichen Beheizung bestehen. Sofern der Mieter hier überhöhte Kosten tragen muss, ist dies eine Schadensposition.

MERKE:

Der Vermieter sollte von vornherein Gefahrenquellen ausscheiden. Hierzu gehört im Rahmen des Mietvertrags der Ausschluss der Garantiehaftung, aber auch die Vermeidung der Beifügung des Energieausweises im Mietvertrag oder gar die ausdrückliche Zusicherung bestimmter energetischer Eigenschaften (Passivhaus und Niedrigenergiehaus, etc.).



5.4. Modernisierung

In diesem Zusammenhang ist zu unterscheiden zwischen dem Anspruch auf Modernisierung des Vermieters und einer etwaigen Durchsetzung der Modernisierung durch den Vermieter.

5.4.1. Anspruch auf Modernisierung (Mieter)

Der **Mieter** hat grundsätzlich **keinen Anspruch** auf Durchführung von **Modernisierungsmaßnahmen** gegen den Vermieter. Der Vermieter schuldet grundsätzlich nur diejenigen technischen Standards, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galten. Er ist somit nicht zur Anpassung oder Modernisierung verpflichtet. Dies gilt sowohl für die Wärmedämmung als auch für die Anlagentechnik²².

Eine **Ausnahme** gilt dann, wenn der Vermieter nachträglich erhebliche Eingriffe in die Bau-Substanz vornimmt oder wenn im Laufe der Zeit sich die Verhältnisse so geändert haben, dass der Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens unterschritten wird²³.

Eine weitere Ausnahme gilt für den Fall, dass wissenschaftlich anerkannte oder technische Standards, die der Gesundheit oder der Sicherheit von Menschen dienen, geändert oder neu eingeführt wurden²⁴.

Bis auf diese wenigen Ausnahmefälle ist der Vermieter nicht zu einer Modernisierung verpflichtet. Die Verbesserungsvorschläge im Energieausweis lösen keinen Anspruch des Mieters aus.

Technische Standards, wie z.B. DIN-Norm, sind keine gesetzlichen Vorschriften sondern lediglich Empfehlungen ohne rechtliche Verbindlichkeit. Sofern keine ausdrückliche Soll-Beschaffenheit vereinbart wurde, sind die den Vertragsschluss herbeiführenden Willenserklärungen nach dem maßgeblichen, objektiven Empfängerhorizont so auszulegen, dass der Zustand als vereinbart gilt, der sich bei Vertragsschluss als üblich ergibt. Dieser übliche Zustand kann wiederum durch die technischen Normen bestimmt werden²⁵.

Auch bei der Wärmedämmung wurde bereits entschieden, dass ein Gebäude, das die zum Errichtungszeitpunkt bestehenden Bauvorschriften erfüllt, mangelfrei ist²⁶.

5.4.2. Durchsetzung Modernisierung (Vermieter)

Greift der Vermieter die im Energieausweis enthaltenen Verbesserungsvorschläge auf und saniert/modernisiert das Gebäude entsprechend den Vorgaben, so liegt regelmäßig eine Verbesserung der Soll-Beschaffenheit der Mietsache vor, damit eine Wohnwertverbesserung. Diese ist in der erhöhten energetischen Qualität des Gebäudes zu sehen und dem damit verbundenen reduzierten Energieverbrauch.

²² LG München I, WuM 1988, 352; LG Hannover WuM 1991, 540

²³ BGH NZM 2005, 60; BGH NZM 2004, 736

²⁴ BayObLG NZM 1999, 899

²⁵ Börstinghaus, Anpassung der Wohnung an typische Wohnstandards – Trittschall, Elektroversorgung, Wärmedämmung, ESW, S. 39, 42

²⁶ BGH ZMR 2005, 108



Dabei sind aber verschiedene Fallkonstellationen zu unterscheiden:

- Lag der Mindeststandard bei Mietvertragsabschluss nicht vor, ist ein Mangel der Mietsache gegeben, der Erfüllungsansprüche des Mieters auslöst. Hierfür aufgewandte Kosten zur Herstellung der Soll-Beschaffenheit darf der Vermieter nicht zum Gegenstand einer Mieterhöhung machen.
- Entspricht die Mietsache bei Vertragsschluss dem Mindeststandard, muss aber später, z.B. im Falle des § 9 EnEV, eine Nachbesserung aufgrund gesetzlicher Vorschriften erfolgen, liegt wahrscheinlich eine Modernisierung, zumindest aber eine bauliche Maßnahme vor, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB ist möglich. Hierbei sind natürlich Instandhaltungskosten als Abzugsposten zu berücksichtigen.
- Steigert der Vermieter durch bauliche Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache, was bei Erfüllung des Mindeststandards bei Altverträgen der Fall ist, dann wird er die Miete gem. § 559 BGB erhöhen können.

Die Vorschriften der §§ 559 BGB ermöglichen es somit, nicht nur die energetische Qualität des Gebäudes, damit dessen Wert zu erhöhen, sondern erlauben es auch, die Miete zu erhöhen, sofern die Voraussetzungen eingehalten sind.

Die Vorschriften der §§ 559 BGB gelten bei nichtpreisgebundenen Wohnraummietverhältnissen, nicht aber bei Geschäftsraummietverhältnissen. In § 578 BGB ist nicht auf diese Vorschriften verwiesen. Nicht anwendbar sind die Vorschriften für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum sowie auf die in § 549 Abs. 2, 3 BGB genannten besonderen Wohnraummietverhältnisse.

Modernisierungsmaßnahmen sind Maßnahmen:

- zur Verbesserung der Mietsache,
- zur Einsparung von Energie oder Wasser und
- zur Schaffung neuen Wohnraums.

Gerade die Einsparung von Energie stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar. Bei Modernisierungsmaßnahmen ist die Mitteilung über die beabsichtigte Maßnahme Voraussetzung für das Bestehen einer **Duldungspflicht** des Mieters, § 554 BGB. Dem Mieter ist mitzuteilen:

- die Art der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme,
- der voraussichtliche Umfang,
- der voraussichtliche Beginn,
- die voraussichtliche Dauer und
- die zu erwartende Mieterhöhung.

Führt die Modernisierungsmaßnahme zu einer Einschränkung des Gebrauchs der Mietsache, so hat der Mieter ein Recht auf Mietminderung.

Hat der Vermieter bauliche Änderungen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, oder hat er bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat durchgeführt, kann er eine **Mieterhöhung** verlangen; § 559 BGB.



Im Gegensatz zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat eine *Mieterhöhungserklärung* des Vermieters, die den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, *unmittelbar vertragsändernde* Wirkung. Der Vermieter muss hier also *nicht* auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen, sondern kann *direkt auf Leistungen* (nicht bezahlten Erhöhungsbetrag) klagen.

Hat der Vermieter Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt, die:

- den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltige *Einsparung von Energie* oder Wasser bewirken,
- andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat,

kann er die **jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen. Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, sind die Kosten der Modernisierung angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Der Vermieter muss sich dabei die für die Modernisierung von dritter Seite erhaltenen Zuschüsse oder Darlehen *anrechnen* lassen. Kosten der Modernisierung, die

- vom Mieter oder
- für diesen von einem Dritten oder
- als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

stammen, gehören nicht zu den Kosten, die prozentual auf die einzelne Wohnung umgelegt werden können.

Unter Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie wäre beispielsweise folgendes zu verstehen²⁷:

- die wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken,
- die wesentliche Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage,
- die Änderung von Zentralheizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraftwärme-Koppelung, zur Verbesserung von Müll und zur Verwertung von Abwärme gespeist wird,
- die Rückgewinnung von Wärme,
- die Nutzung von Energie durch Wärmepumpen- und Solaranlagen.

An weitere Fälle kann gedacht werden:

- Einbau von Thermostatventilen
- Einbau von Wärmeschutzglas
- Umstellung einer Heizungsanlage von Ölheizung auf Gasheizung
- Verklammerung einer Hauswand/Anbringung einer Wärmeisolierschicht

²⁷ KK-MietR-Riecke, § 559 BGB, Rn 21 m.w.N.



Bei den vorstehend genannten Maßnahmen ist eine Verbesserung des Wohnorts für den Mieter nicht notwendig und es muss auch beim Mieter keine Kostenersparnis anfallen. Es genügt, wenn die Energieeinsparung ausschließlich dem Vermieter zugute kommt. Eine Modernisierungsmaßnahme liegt trotzdem vor, soweit nachhaltig im öffentlichen Interesse Energie eingespart wird.

Die Nachhaltigkeit der Energieeinsparung ist am Ausmaß der Verminderung der Energiekosten des Gebäudes zu messen. Es genügt eine dauerhafte Verminderung des Energiebedarfs um 10 %²⁸.

Eine Fenstermodernisierung, die nur zu einer 5prozentigen Energieeinsparung führt, soll keine nachhaltige Maßnahme darstellen²⁹.

Nach Auffassung des BGH bedarf es keiner Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung zum Nachweis der nachhaltigen Einsparung von Heizenergie³⁰.

Die Erhöhungserklärung kann nun in der sogenannten „Textform“ erfolgen. Das bedeutet, dass sie maschinell gefertigt und nicht eigenhändig unterschrieben sein muss. Anhand der entstandenen Kosten *muss* die Erhöhung innerhalb der Erklärung *berechnet* und *erläutert* werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Kosten auf mehrere Wohnungen verteilen und wenn Drittmittel zu berücksichtigen sind. Auch der Verteilerschlüssel ist mitzuteilen, wenn sich die Maßnahme auf mehrere Wohnungen oder das gesamte Anwesen bezieht. Dieser muss, bezogen auf die Maßnahme, angemessen und gerecht sein, bei Fassadendämmung kann beispielsweise nach Wohneinheiten oder Wohnfläche abgerechnet werden.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit *Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung*; § 559b Abs. 2, Satz 1 BGB. Folglich wurde die frühere Frist für den Eintritt der Mieterhöhung um 1 Monat nach hinten verlegt.

Die vorherige Mitteilung über die beabsichtigte Durchführung einer Modernisierung ist nicht unbedingt Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Erhöhungsverlangens³¹. Geht keine Mitteilung voraus, verlängert sich der Zeitraum bis zum Beginn der Zahlungspflicht der erhöhten Miete aber um 6 Monate; § 559b Abs. 2 BGB. Ebenso bei einer im Rahmen der Modernisierungsmittelteilung angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 % kommt es zu einer Verschiebung der Fälligkeit um 6 Monate, ohne sonstige Folgen.

TIPP:

1. *Mitteilung über die Durchführung der Modernisierung an Mieter verschicken.*
Bei fehlender Mitteilung verlängert sich der Zeitraum bis zum Beginn der Zahlungspflicht um 6 Monate. Deshalb sollte der Vermieter dem Mieter eine entsprechende Mitteilung über die Modernisierung dem zukommen lassen.
2. Die Zustellung der Mitteilung muss *beweisbar* sein, d.h, z.B. durch Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher. Gleiches gilt natürlich für die Erhöhungserklärung selbst auch.

²⁸ KK-MietR-Riecke, § 559 BGB, Rn 23 m.w.N

²⁹ AG Köln WuM 1986, 344

³⁰ BGH ZMR 2002, 503

³¹ eingehend hierzu unter Differenzierung zwischen Innen- und Außenmodernisierung; KK-MietR-Riecke, § 559 BGB Rn 9 ff.



Hinsichtlich der Fristen soll der nachfolgende **Mieterhöhungskalender** Hilfestellung geben:

Zugang Mieterhöhung spätestens am	Wirksamwerden der Miet- erhöhung ab dem	Wirksamwerden, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat, <i>oder</i> wenn die tatsächliche Erhöhung von mehr als 10 % nach oben abweicht
31.01.	01.04.	01.10.
28.(29.)02.	01.05.	01.11.
31.03.	01.06.	01.12.
30.04.	01.07.	01.01.
31.05.	01.08.	01.02.
30.06.	01.09.	01.03.
31.07.	01.10.	01.04.
31.08.	01.11.	01.05.
30.09.	01.12.	01.06.
31.10.	01.01.	01.07.
30.11.	01.02.	01.08.
31.12.	01.03.	01.09.

MERKE:

Sofern ein Architekt oder Ingenieur als Aussteller des Energieausweises beauftragt wurde, so werden die Herstellungskosten des Energieausweises als Baunebenkosten im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung anrechnungsfähig. Zu den Baunebenkosten gehören auch die Kosten für Architekten und Ingenieurleistungen³². Es kann daher vorteilhaft sein, diesen Berufsgruppen in Vermietungsfällen bei Erstellung des Energieausweises den Vorzug zu geben.

³² Horst, Wohnraummietrecht, Aspekte des Energiepasses, NZM 2006, 1, 5



5.5. Betriebskosten

Im Rahmen der Betriebskosten kann ein fehlerhafter Energieausweis, d.h. wenn die berechneten Werte niedriger sind als die tatsächlichen Werte, zu Auseinandersetzungen führen. Sofern kein atypisches Nutzerverhalten des Mieters vorliegt, drehen sich die Streitfragen hier um das **Gebot der Wirtschaftlichkeit**.

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist niedergelegt in §§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2, 560 Abs. 5 BGB. Erläutert ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz in § 24 Abs. 2 Satz 1 II. BV.

Danach bedeutet Wirtschaftlichkeit einen Ansatz der Bewirtschaftungskosten, der den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung entspricht. Betriebskosten können nur angesetzt werden, soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind (so für preisgebundenen Wohnraum).

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verbietet dem Vermieter nicht, unwirtschaftlich zu verwalten. Allerdings führt das Gebot dazu, dass Kosten nur eingeschränkt umgelegt werden können, sofern gegen diesen Grundsatz verstoßen wird.

Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist vom Standpunkt eines vernünftigen Vermieters auszugehen, der ein vertretbares Kosten-/Nutzungsverhältnis im Auge behält³³.

Teilweise wird ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot angenommen, wenn unwirtschaftliche Anlagen betrieben oder Mängel nicht beseitigt werden und dadurch höhere Kosten entstehen³⁴. Teilweise soll dies zu einem Abzug zu lasten des Vermieters vom Abrechnungssaldo führen³⁵, teilweise wird dies nicht als ein Problem der Betriebskostenumlegung gesehen³⁶. Die Betriebskostenumlegung bezieht sich nur auf den Ist-Zustand der Mietsache und nicht auf den Soll-Zustand der Mietsache. Es bestehe keine Verpflichtung des Vermieters, verbrauchsgünstige Anlagen zu schaffen, da es auch keine entsprechende Modernisierungsverpflichtung gibt. Die Umlagefähigkeit der bei dem gegenwärtigen Zustand der Mietsache anfallenden Kosten als solche, wird dadurch nicht berührt.

MERKE:

Die Diskussion, inwieweit unwirtschaftliche Anlagen unter dem Gesichtspunkt des Gebots der Wirtschaftlichkeit zu einem Abzug der Kosten führen, ist noch nicht geklärt. Hier bleibt die Rechtsprechung abzuwarten.

³³ KK-MietR-Schmid, Vor § 556 BGB, Rn. 14

³⁴ KK-MietR-Schmid, Vor § 556 BGB, Rn. 34 m.w.N.

³⁵ Stornel, Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495, 498

³⁶ KK-MietR-Schmid, Vor § 556 BGB, Rn. 34



6. Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis

Bei den Auswirkungen des Energieausweises auf die baurechtliche Praxis steht insbesondere die Mängelproblematik im Vordergrund. Auch hier kann es zu Konflikten kommen, wenn der Energieausweis mangelhaft ausgestellt wurde oder im Rahmen der Ausstellung des Energieausweises bekannt wird, dass der Auftragnehmer nicht die Anforderungen an die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei seiner Leistung für das Bauvorhaben eingehalten hat.

HINWEIS:

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden muss ein Energieausweis gem. den §§ 17 und 18 ausgestellt werden.

Der Ausweis soll den Zustand des Gebäudes bei der Fertigstellung des Neubaus oder bei Abschluss der Bauarbeiten an dem bestehenden Gebäude abbilden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Verantwortlich soll der Eigentümer sein, bei Wohnungs- und Teileigentum wegen des Gebäudebezugs des Ausweises die Eigentümergemeinschaft.

Darüber hinaus ist in § 26 EnEV festgelegt worden, wer für die Einhaltung der Vorschriften der EnEV verantwortlich ist. Dies ist der Bauherr, soweit die EnEV nicht ausdrücklich einen anderen Verantwortlichen bezeichnet.

Bei den Mängelrechten des Auftraggebers ist zu unterscheiden zwischen Ansprüchen nach BGB und Ansprüchen nach VOB/B.

Gerade im Baubereich ist die Unterscheidung zwischen dem „**BGB-Bauvertrag**“ und dem „**VOB/B-Bauvertrag**“ eine grundlegende Weichenstellung.

Der Bauvertrag ist ein Werkvertrag, der im Gesetz im BGB geregelt ist. Ein Gesetz gilt unmittelbar und bedarf keiner gesonderten Einbeziehung. Die Regelungen befinden sich in den §§ 631 ff. BGB.

Bei der VOB/B handelt es sich nicht um ein Gesetz, sondern um eine standardisierte Vertragsbedingung (Allgemeine Geschäftsbedingung), die die Rechte und Pflichten der am Bauvertrag Beteiligten regelt. Ist die VOB/B wirksam in den Bauvertrag einbezogen, verdrängen ihre Regelungen die werkvertraglichen Normen. Es gibt aber keinen Automatismus und keinen Handelsbrauch, wonach die VOB/B gilt. Diese muss einbezogen werden. Die VOB/B muss dem Vertragspartner bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden. Es sei denn, es handelt sich bei dem Vertragspartner um eine in der VOB/B bewanderte Person oder die Person wird fachmännisch z.B. durch einen Architekten bei Vertragsabschluss vertreten.

6.1. Mangel

Als Ausgangspunkt kann auf die allgemeinen Mängelansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer zurückgegriffen werden. Grundvoraussetzung ist zunächst das Vorliegen eines Mangels. Die Definition des Sachmangels ist in § 633 Abs. 2 BGB als auch in § 13 Nr. 1 VOB/B nun dreistufig aufgebaut, wie folgt:

Stufe 1: Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit

Das Werk ist mangelhaft, wenn es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Folglich kommt es zunächst ausschließlich auf den Inhalt der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Aussteller des Energieausweises an.

Stufe 2: Fehlen der Eignung zur vertraglich vorausgesetzten Verwendung

Ein Werk ist mangelhaft, wenn es sich für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung nicht eignet.



Stufe 3: Fehlend der Eignung für die gewöhnliche Verwendung

Ein Werk ist ansonsten mangelhaft, wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung nicht eignet und keine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art des Werkes erwarten kann.

Sofern keine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde oder wird, kommt insbesondere den **anerkannten Regeln der Technik** gesteigerte Bedeutung zu.

Im Werkvertragsrecht wurde erwogen, die anerkannten Regeln der Technik ausdrücklich aufzunehmen. In der VOB/B ist der Begriff in § 13 Nr. 1 VOB/B sogar ausdrücklich genannt.

Anerkannte Regeln der Technik:

Dazu gehören alle bautechnischen Regeln, die sich in der **Wissenschaft als richtig** durchgesetzt haben **und** sich auch in der **Baupraxis als richtig** bewährt haben.³⁷

Dass, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind, sah der Gesetzgeber nicht als zweifelhaft an. Eine Erwähnung würde eher zu Missverständnissen verleiten, wonach der Auftragnehmer seine Leistungspflicht schon dann erfüllt hat, sobald nur diese Regeln eingehalten sind, auch wenn das Werk dadurch nicht die vertragsgemäße Beschaffenheit erlangt hat. Deshalb wurde von einer **Ergänzung im BGB Abstand genommen**.³⁸

Obwohl im **BGB** nicht erwähnt, wird man den Begriff der „anerkannten Regeln der Technik“ zusätzlich als eine Art Mindeststandart in den § 633 BGB mit hineinlesen müssen.³⁹

In der **VOB/B** wird in § 13 Nr. 1 VOB/B ausdrücklich bestimmt, dass die Leistung des Auftragnehmers nur dann mangelfrei ist, wenn sie im Zeitpunkt der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Damit weicht die VOB/B zwar im Wortlaut vom BGB nicht aber vom Inhalt der gesetzlichen Mangeldefinition in § 633 Abs. 2 BGB ab.

Der Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik umfasst alle überbetrieblich technischen Normen, zu denen die DIN-Normen, die ETB (Einheitliche Technische Baubestimmungen des Instituts für Bautechnik), die Richtlinien des VDI, die Flachdachrichtlinien usw. gehören, sowie die mündlich überlieferten technischen Regeln⁴⁰. Geschriebene Regeln können nachrangig sein, wenn sie nicht mehr den neuesten Stand wiedergeben⁴¹. Nötigenfalls muss dies mit Sachverständigengutachten geklärt werden.

Es besteht eine **Vermutung, dass kodifizierte Regelwerke die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben**. Diese **Vermutung ist widerlegbar**.

³⁷ Ingenstau/Korbion, VOB-Kommentar, Teile A und B, § 4 Nr. 2 VOB/B, Rn. 40, 48 ff., 15. Auflage, 2004; Heiermann/Ried/Rusam, Handkommentar zur VOB, Teile A und B, § 4 VOB/B, Rn. 37, 10. Auflage, 2003

³⁸ BT-Drs. 14/1640, 616 f.

³⁹ Ingenstau/Korbion, VOB-Kommentar, Teile A und B, § 13 Nr. 1 VOB/B, Rn. 1, 15. Auflage 2004

⁴⁰ BGH BauR 1995, 230

⁴¹ BGH BauR 1998, 872



Sofern nicht im Bauvertrag entsprechende ausdrückliche Regelungen zur Erreichung eines bestimmten Bau-Solls vereinbart wurden, ist auch beim energetischen Zustand des Gebäudes auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückzugreifen.

Das Bauvorhaben darf, gleichgültig ob Neubau oder Altbau, nicht hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückbleiben, die quasi den Mindeststandard darstellen.

Im Zuge der Novellierung der EnEV 2002, sind die Anforderungen an die Gebäude und deren energetische Qualität gestiegen.

Weicht das Bau-Ist vom vereinbarten Bau-Soll bzw. den anerkannten Regeln der Technik ab, liegt ein Mangel vor.

Soweit keine zwingenden gesetzlichen Vorschriften existieren, steht es den Parteien frei, geringere Leistungsanforderungen zu vereinbaren, als sie bei Anwendung anerkannter Regeln der Technik erreicht werden könnten⁴².

Der Auftraggeber kann aber davon ausgehen, dass eine vom Auftragnehmer vorgelegte Leistungsbeschreibung im Einklang mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik steht. Andernfalls kann er, ungeachtet der Leistungsbeschreibung, eine den technischen Regeln entsprechende Ausführung verlangen bzw. entsprechende Gewährleistungsansprüche geltend machen⁴³.

Gibt der Auftraggeber seinerseits die Leistungsbeschreibung vor, hat der Auftragnehmer die Übereinstimmung von Leistungsbeschreibungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Bei erkennbaren Abweichungen hat er Bedenken zu erheben, soweit die Leistungsbeschreibung hinter dem Mindeststandard nach allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückbleibt. Andernfalls ist der Auftragnehmer für die mangelhafte Leistung Gewährleistungspflichtig wegen Verletzung der Prüfungs- und Hinweispflicht.

Hinsichtlich des **Zeitpunkts** zur Bestimmung eines Mangels ist darauf hinzuweisen, dass maßgeblich der Zeitpunkt die Abnahme und nicht der Bauvertragsabschluss ist. Ändern sich Vorschriften zwischen Vertragsabschluss und Abnahme des Werkes, so schuldet der Auftragnehmer dennoch das bis zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Bau-Soll.

Kommt es während der Bauausführung zu derartigen Änderungen, ist es Sache des Auftragnehmers, auf diese Änderungen hinzuweisen.

Der Auftraggeber hat dann zu entscheiden, ob er die entsprechende Ausführung möchte oder nicht.

Eine hiervon zu trennende Frage ist es, ob die geänderten Anforderungen zu einer Vergütung des Auftragnehmers führen (Nachtrag). Diese Frage ist streng von der Frage der Mangelhaftigkeit der Leistung zu trennen.

⁴² OLG München, NJW-RR 1992, 1523

⁴³ BGH NJW 1984, 2457



6.2. Mängelrechte

Bei den Mängelrechten des Auftraggebers ist zu unterscheiden zwischen Ansprüchen nach BGB und Ansprüchen nach VOB/B.

Bei den Mängelrechten des Auftraggebers ist zu unterscheiden, zwischen Ansprüchen nach BGB und Ansprüchen nach VOB/B.

MERKE:

Es ist deshalb *entscheidend*, ob ein **BGB-Bauvertrag** oder ein **VOB-Bauvertrag** vorliegt.

Die Mängelrechte des Auftraggebers nach **BGB**, nämlich Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung und Schadensersatz werden in der Neuregelung in § 634 BGB n. F. aufgezählt und in den nachfolgenden Einzelregelungen näher erläutert.

Diese Mängelansprüche des Auftraggebers im BGB sind in **zwei Ebenen** aufzuteilen. In der **ersten Ebene** befindet sich das Recht des Auftraggebers auf Nacherfüllung. Eine **zweite Ebene** behandelt die sonstigen Ansprüche, Selbstvornahme, Minderung, Rücktritt, Schadensersatz und Aufwendungsersatz.⁴⁴

Der Übergang von der ersten Ebene auf die zweite Ebene der Mängelansprüche erfolgt mit Ablauf der Frist zur Nacherfüllung.

Nachfolgendes **Schaubild 1** zeigt die einzelnen Ansprüche bei Mängeln nach BGB n. F. auf.

Schaubild 1: Mängelrechte BGB-Bauvertrag

Die Mängelrechte des Auftraggebers nach der **VOB/B** unterscheiden im Gegensatz zum BGB zunächst zwischen der **ersten Ebene** vor der Abnahme und der **zweiten Ebene** nach der Abnahme.

Vor der Abnahme ist der Mängelbeseitigungsanspruch in § 4 Nr. 7 Satz 1, 3 VOB/B geregelt. Das Recht zur Ersatzvornahme besteht nur dann, wenn der Bauvertrag unter den Voraussetzungen des § 8 Nr. 3 VOB/B gekündigt wurde. Schadensersatz gibt es unter den Voraussetzungen des § 4 Nr. 7 Satz 2 VOB/B.

Nach der Abnahme ergibt sich der Mängelbeseitigungsanspruch aus § 13 Nr. 5 VOB/B. Ähnlich dem BGB gibt es nach § 13 Nr. 5 - 7 VOB/B Rechte des Auftraggebers auf Ersatzvornahme/Aufwendungsersatz, auf Kostenvorschuss, auf Minderung und auf Schadensersatz. Im Gegensatz zum BGB gibt es bei der VOB/B kein Rücktrittsrecht.

MERKE:

Der Übergang von der ersten Ebene auf die zweite Ebene der Mängelansprüche erfolgt mit der Abnahme.

Nachfolgendes **Schaubild 2** zeigt die einzelnen Ansprüche bei Mängeln nach VOB/B auf.

Schaubild 2: Mängelrechte VOB-Bauvertrag

⁴⁴ Fraglich ist, ob die Mängelansprüche aus § 634 BGB auch vor der Abnahme neben dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht der §§ 280, 323 ff. BGB Anwendung finden. Im Ergebnis dürfte die Regelung unabhängig von der Abnahme anwendbar sein; vgl. dazu eingehend Kniffka, *ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht*, Stand 14.11.2003, § 634 BGB Rn. 11 ff.



**- Schaubild 1 -
Mängelrechte BGB-Bauvertrag**

Mängel des Werks

<p>Sachmangel; § 633 Abs. 2 BGB Das Werk hat nicht die vereinbarte Beschaffenheit. Falls nichts vereinbart wurde, ist die nach dem Vertrag vorausgesetzte sonst die gewöhnliche Verwendung maßgeblich. Das Werk muß dabei eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann. Als Mangel gilt auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aliud-Herstellung (Falschherstellung) - Manko-Herstellung (Teilverstellung) 	<p>Rechtsmangel; § 633 Abs. 3 BGB Das Werk ist nicht frei von Rechten Dritter</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Einheitliche Rechtsfolge; § 634 BGB



Nacherfüllung; § 635 BGB

Ausnahme: Unverhältnismäßig hohe Kosten für den Unternehmer, § 635 Abs. 3 BGB
Nacherfüllung fehlgeschlagen oder Nacherfüllung für den Besteller unzumutbar, § 636 Abs. 3 BGB



Nach Fristsetzung und fruchtlosen Fristablauf
verschiedene Möglichkeiten:

Ausnahme der Notwendigkeit einer Fristsetzung:

- Mängel nicht behebbar
- Unternehmer verweigert ernsthaft und endgültig die Leistung
- Besondere Umstände, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches/Rücktritts rechtfertigen
- Unternehmer bewirkt die Leistung nicht zu einem bestimmten vertraglichen Termin oder innerhalb einer bestimmten Frist, obwohl der Besteller vertraglich den Fortbestand des Leistungsinteresses an die Rechtszeitigkeit der Leistung gebunden hatte
- Nacherfüllung wird durch Unternehmer wegen unverhältnismäßiger Kosten verweigert
- Nacherfüllung ist dem Besteller unzumutbar
- Nacherfüllung des Unternehmers ist fehlgeschlagen



Selbstvornahme	Rücktritt	Minderung	Schadensersatz	Aufwendungsersatz
§§ 634 Nr. 2, 637 BGB	§§ 634 Nr. 3, 636, 323 BGB	§§ 634 Nr.3, 638 BGB	§§ 634 Nr. 4, 636 BGB, 280, 281 BGB	§§ 634 Nr. 4, 284 BGB
		(statt Rücktritt)	(und/oder Rücktritt/Minderung)	(statt Schadensersatz) (und/oder Rücktritt/Minderung)



**- Schaubild 2 -
Mängelrechte VOB-Bauvertrag**

Mängel des Werks

<p style="text-align: center;">Sachmangel; § 13 Nr. 1 VOB/B</p> <p>Das Werk</p> <ul style="list-style-type: none"> - hat nicht die vereinbarte Beschaffenheit. - verstößt gegen anerkannte Regeln der Technik - fehlt Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzt oder gewöhnliche Verwendung <p>Als Mangel gilt auch; § 633 II BGB n. F.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aliud-Herstellung (Falschherstellung) - Manko-Herstellung (Teilhaerstellung) 	<p style="text-align: center;">Rechtsmangel; § 633 Abs. 3 BGB</p> <p>Das Werk ist nicht frei von Rechten Dritter</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

keine Mängelansprüche, wenn:

1. Mangel beruht auf:

- auftraggeberseitiger Leistungsbeschreibung oder sonstigen Anordnung des Auftraggebers
oder
- vom Auftraggeber gelieferten oder bindend vorgeschriebenen Stoffen
oder
- mangelhafter Vorleistungen anderer Unternehmer
und

2. Auftragnehmer genügt seiner Prüfungs- und (schriftlichen) Hinweispflicht



vor der Abnahme	nach der Abnahme
<p>Nachbesserung § 4 Nr. 7 S. 1 VOB/B</p>	<p>Nachbesserung § 13 Nr. 5 I VOB/B</p>
<p>Ersatzvornahme/Kostenvorschuß § 4 Nr. 7 S. 3 VOB/B wenn der Mangel trotz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rüge - Fristsetzung mit Kündigungsandrohung <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> - anschließender schriftlicher Kündigungserklärung nicht beseitigt worden ist. <p>Achtung: Teilkündigung nur begrenzt zulässig</p>	<p>Ersatzvornahme/Kostenvorschuß § 13 Nr. 5 II VOB/B wenn der Mangel trotz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fristsetzung nicht beseitigt worden ist. - Kündigung nach Abnahme nicht erforderlich
<p>Minderung § 13 Nr. 6 VOB/B analog wenn Mängelbeseitigung unmöglich, unverhältnismäßig oder unzumutbar</p>	<p>Minderung § 13 Nr. 6 VOB/B wenn Mängelbeseitigung unmöglich, unverhältnismäßig oder unzumutbar</p>
<p>Schadensersatz § 4 Nr. 7 S. 2 VOB/B soweit der Mangel verschuldet wurde</p>	<p>Schadensersatz § 13 Nr. 7 VOB/B soweit der Mangel verschuldet wurde und die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind</p>
<p>Aufwendungsersatz § 284 BGB n. F.</p>	<p>Aufwendungsersatz § 284 BGB n. F.</p>



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine Leistung schuldet, die den vertraglichen Vereinbarungen bzw. zumindest den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Aufgrund der Verschärfung im Bereich der EnEV führt dies leicht zu einer Mängelhaftung des Auftragnehmers.

Auch der Vertragsfreiheit sind Grenzen gesetzt. Es mag zwar sein, dass man einen niedrigeren Standard vereinbaren kann, hierbei hat aber der Auftragnehmer aufgrund seines überlegenen Fachwissens den Auftraggeber aufzuklären.

Dies gilt selbst dann, wenn sich während des Bauablaufes Änderungen ergeben, da maßgeblich für die Bestimmung der Mangelfreiheit der Leistung der Zeitpunkt der Abnahme ist.



7. Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters

Die **Person** des Ausstellers eines Energieausweises ist in der Gebäuderichtlinie vorgegeben. Danach haben die Mitgliedsstaaten dafür zu sorgen, dass die Erstellung des Energieausweises „in unabhängiger Weise von qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten durchgeführt wird, die entweder selbständige Unternehmer oder Angestellte von Behörden oder privaten Stellen sein können“.

Im Kern ist Voraussetzung daher Sachverstand und Unabhängigkeit des Ausstellers des Energieausweises. Die europäischen Vorgaben sind in nationales Recht umzusetzen. Die Details wird die entsprechende Verordnung bringen. Der Begriff „Energieberater“ ist derzeit noch kein geschützter Begriff.

In rechtlicher Hinsicht ist die Vertrags- und Haftungssituation des Ausstellers von Energieausweisen einem **Vertragstyp** zuzuordnen. Das Ausstellen von derartigen Ausweisen bzw. das Ausstellen von Gutachten ist im BGB nicht besonders geregelt. Allerdings lassen sich Rückschlüsse aus einer Zuordnung zu einem der im BGB geregelten Vertragstypen entnehmen.

Als Rechtsgrundlage kommen in Betracht:

- Werkvertragsrecht, § 633 ff. BGB
- Dienstvertragsrecht, § 611 ff. BGB
- entgeltliche Geschäftsbesorgung, § 675 BGB i.V. m. § 663, 665, 670, 672 – 674 BGB

Die Ausstellung eines Energieausweises ist als „**Werk**“ im Sinne der §§ 633 ff. BGB zu beurteilen. Die Tätigkeit des Ausstellers erschöpft sich nicht in der Erbringung einer bloßen Leistung, sondern der Aussteller hat auch dafür einzustehen, dass der versprochene Erfolg tatsächlich eintritt. Der Bundesgerichtshof wendet das Werkvertragsrecht in ständiger Rechtsprechung auf die Herstellung von Gutachten an⁴⁵. Die Vorschriften der §§ 631 ff. BGB sind grundsätzlich anwendbar, weil Gegenstand des Werkvertrages nicht nur die Herstellung körperlicher Werke, sondern auch geistige Leistungen sein können.

Die sich aus dem EnEG bzw. der EnEV ergebenden öffentlich rechtlichen Anforderungen und Zielsetzungen der neuen Energieausweise, sind in zivilrechtlicher Hinsicht erfolgsbezogen. Sowohl dem Auftraggeber des Energieausweises aber auch Dritten, d.h. potentiellen Vertragspartnern, sollen Informationen an die Hand gegeben werden, aus denen sich der energetische Zustand des Gebäudes entnehmen lässt. Die Tätigkeit des Ausstellers des Energieausweises ähnelt daher gutachterlichen Leistungen und ist daher dem Werkvertragsrecht zuzuordnen⁴⁶.

⁴⁵ BGH NJW 1966, 539; BGH NJW 1976, 1502

⁴⁶ Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1209, 1211



7.1. Mangel

Ein mangelhafter Energieausweis kann Ansprüche des Auftraggebers oder derjenigen auslösen, die im Vertrauen auf die Richtigkeit des Energieausweises Vermögensdispositionen getroffen haben, beispielsweise beim Mieter oder Käufer.

Ist die Ausstellung des Energieausweises mangelhaft, dann werden gem. § 634 BGB die dort aufgezählten Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer ausgelöst.

Als Ausgangspunkt kann auf die allgemeinen Mängelansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer zurückgegriffen werden. Grundvoraussetzung ist zunächst das Vorliegen eines Mangels. Die Definition des Sachmangels ist in § 633 Abs. 2 BGB nun dreistufig aufgebaut, wie folgt:

Stufe 1: Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit

Das Werk ist mangelhaft, wenn es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Folglich kommt es zunächst ausschließlich auf den Inhalt der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Aussteller des Energieausweises an.

Stufe 2: Fehlen der Eignung zur vertraglich vorausgesetzten Verwendung

Ein Werk ist mangelhaft, wenn es sich für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung nicht eignet.

Stufe 3: Fehlend der Eignung für die gewöhnliche Verwendung

Ein Werk ist ansonsten mangelhaft, wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung nicht eignet und keine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art des Werkes erwarten kann.

Gleichgültig welcher Anspruch durch den Auftraggeber verfolgt wird, ist Voraussetzung, dass der Energieausweis „mangelhaft“ im Sinne des § 633 BGB ist.

Nach dem vorstehend definierten Sachmangelbegriff kommt es dabei vorrangig auf die vereinbarte Beschaffenheit an, d.h. was der Auftraggeber und der Aussteller konkret vereinbart haben. Sofern keine ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit festzustellen ist, kann man auf die nachfolgenden Stufen des Mangels zurückgreifen. Der Energieausweis ist kein Selbstzweck und der Auftraggeber wird zumindest erwarten können, dass der Energieausweis die Anforderungen an die Gebäuderichtlinie, der EnEG und der EnEV erfüllt.

Der Energieausweis muss also auch ohne ausdrückliche Beschaffenheit zur Vereinbarung tauglich sein, einen „Vergleich“ und eine „Beurteilung“ der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes zu ermöglichen⁴⁷. Dies bedeutet, dass die §§ 17 ff. EnEV einzuhalten sind.

Ein „Vergleich“ kann nur bedeuten, dass alle wesentlichen, für eine energetische Gebäudegegenüberstellung benötigten Parameter in einer noch vertretbar engen Bandbreite durch den Aussteller zutreffend angesetzt und verarbeitet wurden⁴⁸.

⁴⁷ Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208, 1211

⁴⁸ Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208, 1211



Eine „Beurteilung“ erfordert eine hinreichend verlässliche Datengrundlage, die vom Aussteller unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ausgestaltungsanforderungen zu erbringen ist⁴⁹.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 3 EnEV (bedarfsorientierter Ausweis) kann der Eigentümer die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen; der Aussteller darf diese seinen Berechnungen nicht zugrundelegen, soweit sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben.

Gem. § 19 Abs. 1 Satz 3 EnEV (verbrauchsorientierter Ausweis) gilt das gleiche in Bezug auf die Bereitstellung der erforderlichen Gebäude einschließlich Verbrauchsdaten.

Der Aussteller muss zudem im Rahmen des Energieausweises Empfehlungen für „kostengünstige“ Verbesserungsmaßnahmen aufnehmen; vgl. § 20 EnEV.

Weicht die Ist-Beschaffenheit des Energieausweises von der vorstehend genannten Soll-Beschaffenheit ab, liegt ein mangelhafter Energieausweis vor.

MERKE:

Bereits diese Ausführungen zeigen, dass der Aussteller eines Energieausweises, sofern keine entsprechenden Vereinbarungen vorliegen, bereits aufgrund der Rechtslage gehalten ist, entsprechende Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu vergleichen.

Der Aussteller darf Daten nicht ungeprüft vom Eigentümer, Bauherr, Vermieter, etc. übernehmen, wenn begründeter Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit bestehen.

Es ist daher für Auftraggeber Vorsicht geboten, wenn für „Dumpingpreise“ Energieausweise angeboten werden.

Der Auftraggeber, sei es Eigentümer, Vermieter oder Verkäufer eines Objekts, sollte auf die Qualifikation des Ausstellers achten. Neben Architekten, bauvorlageberechtigten Bauingenieuren wird es Energieberater im Handwerk geben, beispielsweise Schornsteinfegermeister; vgl. z.B. § 21 EnEV. Auf entsprechende Zertifizierung der Berater sollte unbedingt geachtet werden. Es ist zu befürchten, dass gerade zu Beginn weniger seriöse Anbieter auf den Markt dringen und der vermeintliche „günstige Energieausweis“ später haftungsrechtliche Folgen gegenüber Dritten, d.h. Käufern, Mietern haben wird.

Die Mängelrechte des Auftraggebers nach § 634 BGB können dem beiliegenden Schaubild entnommen werden.

⁴⁹ Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208, 1211



7.2. Mängelrechte

Mängelrechte beim Werkvertrag

Mängel des Werks	
<p style="text-align: center;">Sachmangel; § 633 Abs. 2 BGB</p> <p>Das Werk hat nicht die vereinbarte Beschaffenheit. Falls nichts vereinbart wurde, ist die nach dem Vertrag vorausgesetzte sonst die gewöhnliche Verwendung maßgeblich. Das Werk muß dabei eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann. Als Mangel gilt auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aliud-Herstellung (Falschherstellung) - Manko-Herstellung (Teilhaftung) 	<p style="text-align: center;">Rechtsmangel; § 633 Abs. 3 BGB</p> <p>Das Werk ist nicht frei von Rechten Dritter</p>
Einheitliche Rechtsfolge; § 634 BGB	



Nacherfüllung; § 635 BGB
<p>Ausnahme: Unverhältnismäßig hohe Kosten für den Unternehmer, § 635 Abs. 3 BGB Nacherfüllung fehlgeschlagen oder Nacherfüllung für den Besteller unzumutbar, § 636 Abs. 3 BGB</p>



Nach Fristsetzung und fruchtlosen Fristablauf
verschiedene Möglichkeiten:
<p>Ausnahme der Notwendigkeit einer Fristsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mängel nicht behebbar - Unternehmer verweigert ernsthaft und endgültig die Leistung - Besondere Umstände, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches/Rücktritts rechtfertigen - Unternehmer bewirkt die Leistung nicht zu einem bestimmten vertraglichen Termin oder innerhalb einer bestimmten Frist, obwohl der Besteller vertraglich den Fortbestand des Leistungsinteresses an die Rechtszeitigkeit der Leistung gebunden hatte - Nacherfüllung wird durch Unternehmer wegen unverhältnismäßiger Kosten verweigert - Nacherfüllung ist dem Besteller unzumutbar - Nacherfüllung des Unternehmers ist fehlgeschlagen



Selbstvornahme	Rücktritt	Minderung	Schadensersatz	Aufwendungsersatz
§§ 634 Nr. 2, 637 BGB	§§ 634 Nr. 3, 636, 323 BGB	§§ 634 Nr.3, 638 BGB	§§ 634 Nr. 4, 636 BGB, 280, 281 BGB	§§ 634 Nr. 4, 284 BGB
		(statt Rücktritt)	(und/oder Rücktritt/Minderung)	(statt Schadensersatz) (und/oder Rücktritt/Minderung)



Aus dem vorstehenden Schaubild ist erkennbar, dass, falls die Werkleistung des Ausstellers mangelhaft ist, gem. § 634 BGB verschiedenartige Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer ausgelöst werden.

Neben dem Nacherfüllungsanspruch gem. § 634 Nr. 1 BGB i.V.m. § 635 BGB, der darauf gerichtet ist, dass der Aussteller den Energieausweis nachbessert oder einen neuen erstellt, wird besondere Bedeutung dem **Schadensersatzanspruch** gem. § 634 Nr. 4 BGB zukommen. Auf diesen soll nachfolgend näher eingegangen werden.

Ein Schadensersatz nach §§ 634 Nr. 4, 636, 280 ff. BGB setzt voraus:

- mangelhafter Energieausweis,
- Verschulden des Ausstellers an mangelhaftem Energieausweis,
- Schaden, der auf der Mangelhaftigkeit des Energieausweises beruht,
- kein Ablauf der Gewährleistungsfrist.

Die Mangelhaftigkeit des Energieausweises bestimmt sich nach den vorstehenden Ausführungen. Die Anforderungen nach §§ 18, 19 EnEV sind einzuhalten.

Der Anspruch setzt ein Verschulden des Ausstellers voraus. Dies bedeutet, es muss ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit vorgeworfen werden können.

Hier sind Fehler bei der Datenerhebung, Datenverarbeitung und Datendarstellung möglich. Einzelheiten werden sich erst bei Vorliegen der Verordnung nach § 5a EnEG ergeben. Der Entwurf erlaubt die Datenübernahme vom Eigentümer aber nicht ungeprüft, wenn begründeter Anlass für Zweifel bestehen.

Problematisch kann für den Auftraggeber sein, nachzuweisen, dass ein Schaden des Auftraggebers auf den mangelhaften Energieausweis beruht.

Der Auftraggeber kann sich einerseits Ansprüchen seiner eigenen Vertragspartner, d.h. Käufer oder Mieter ausgesetzt sehen.

Sinn und Zweck des Energieausweises ist die Information über den energetischen Zustand eines bestimmten Objekts.

Der Energieausweis soll von seinem Selbstverständnis her eine Art „Gütesiegel“ sein, damit eine Entscheidungshilfe für potentielle Vertragspartner.

Sofern der Energieausweis mangelhaft ist, kann es die Folge sein, dass der Auftraggeber von seinen Vertragspartnern in die Haftung genommen wird.

Der Auftraggeber wird dann vom Aussteller Regress fordern.

Die oben stehenden Ausführungen zeigen, dass der Auftraggeber vielfältigen Ansprüchen ausgesetzt sein kann.

Der Schadensersatz bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln der §§ 249 ff. BGB.

Dieser Schaden ergibt sich nach § 249 Satz 1 BGB aus einem Vergleich zweier Zustände:

Desjenigen „Soll-Zustandes“, der jetzt ohne das schädigende Ereignis, hier mangelhafter Energieausweis, bestünde und des „Ist-Zustandes“, der jetzt wirklich besteht.



Nach der „Differenzhypothese“, von der bei der Schadensermittlung ausgegangen werden muss, folgt der Schaden aus dem Unterschied zwischen Soll- und Ist-Zustand.

Beispielsweise könnte dies bei mangelhaftem Energieausweis Minderung, Kündigungsfolgeschäden, Rückabwicklung von Verträgen sein oder auch Schadensersatzansprüche, seien es eigene oder „weitergereichte“.

Denkbar sind auch auf Empfehlung des Ausstellers umgesetzte Verbesserungsmaßnahmen, die unwirtschaftlich waren.

Beim Schadensersatz ist ein etwaiges **Mitverschulden** nach § 254 BGB zu berücksichtigen. Auch hier gibt es vielfältige Einwände, die auf Seiten des Ausstellers des Energieausweises vorgebracht werden können.

Beispielsweise kann der Auftraggeber unzutreffende Daten geliefert haben (falsche Pläne, falsche Angaben zum Mauerwerk, etc.) oder aber Seitens des Auftraggebers gegenüber Dritten fehlerhafte Prozessführung oder vorzeitige Vergleichsabschlüsse ohne Berücksichtigung der Auffassung des Ausstellers verschuldet haben.

MERKE:

Falls ein mangelhafter Energieausweis vorliegt, sollte der Auftraggeber die Voraussetzungen der werkvertraglichen Ansprüche beachten. Dies bedeutet insbesondere, dass bei der Geltendmachung eines Nacherfüllungsanspruchs gegenüber dem Aussteller entsprechende Fristen gesetzt werden sollten. Erst dann besteht die Möglichkeit, auf die weitergehenden Ansprüche, wie Schadensersatz, Minderung, etc. zurückzugreifen.

Sofern eine Nacherfüllung nicht mehr möglich ist oder aus sonstigen Gründen nicht in Betracht kommt, z.B. Verweigerung, sollte gerade bei Streitigkeiten mit Vertragspartner, wie Käufer oder Mieter, der Aussteller des Energieausweises frühzeitig informiert werden. Falls Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Auftraggeber und dem Vertragspartner bestehen, sollte eine Streitverkündung erfolgen, damit das Ergebnis der Prozesse auch den Aussteller des Energieausweises bindet. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Auftraggeber gegenüber einem Vertragspartner den Prozess verliert und etwaige Ansprüche nicht an den Aussteller durchreichen kann, da dieser mangelhafte Prozessführung einwendet.

7.3. Dritthaftung

Der Aussteller eines Energieausweises ist nicht nur vertraglichen Ansprüchen seines Auftraggebers ausgesetzt, sondern es besteht auch eine vertragsähnliche Haftung aus Drittschutzgesichtspunkten.

In der Rechtsprechung ist seit langem anerkannt, dass Verträge von Experten (z.B. Sachverständige) nicht nur dem Vertragspartner, hier dem Auftraggeber des Energieausweisausstellers, sondern auch Dritte schützen und damit unmittelbare Haftungsansprüche begründen können, obwohl der Dritte nicht selbst Vertragspartner ist⁵⁰.

⁵⁰ BGH NJW 1998, 1948; BGH BauR 2001, 426; BGH NJW 1998, 1059



Mit der Schuldrechtsreform besteht zwischenzeitlich eine gesetzliche Regelung, die zu einer Haftung des Ausstellers führen kann, vgl. § 311 Abs. 3 BGB.

§ 311 BGB

„(3) Ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 kann auch zu Personen entstehen, die nicht selbst Vertragspartei werden sollen. Ein solches Schuldverhältnis entsteht insbesondere, wenn der Dritte in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch nimmt und dadurch die Vertragsverhandlungen oder den Vertragsschluss erheblich beeinflusst.“

In § 311 Abs. 3 BGB ist zudem gesetzlich geregelt, dass der Sachverständige, hier der Aussteller des Energieausweises, nach Vertragsgrundsätzen jedem Dritten gegenüber haftet, dem der Auftraggeber des Sachverständigen das Gutachten zur Geltendmachung oder Abwehr von Ansprüchen oder zur Vorbereitung von Verträgen vorliegt und der im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens für ihn nachteilige Vermögensdispositionen vornimmt. Diese Ausweitung der Haftung gilt nicht nur dann, wenn der Sachverständige öffentlich bestellt oder sonst besonders anerkannt ist, sondern für jede Art von Sachverständigentätigkeit.

Diese Haftungssituation, die für Sachverständige gilt, dürfte auch auf den Aussteller für die Energieausweise zutreffen.

Der Aussteller eines Energieausweises ist nach den gesetzlichen Vorgaben besonders qualifiziert. Die Qualifizierung bzw. Zertifizierung bringt mit sich, dass dem Aussteller ein besonderes Vertrauen in den Verkehrskreisen entgegengebracht wird.

Der Energieausweis ist sowohl nach europäischem als auch nach nationalem Recht eine Informations- und Entscheidungshilfe für Dritte zur Beurteilung des energetischen Zustandes eines Gebäudes. Damit ist er geradezu typischerweise „drittschützend“⁵¹. Aus dem Sinn und Zweck des Ausweises ist dem Aussteller auch bekannt, dass sein Auftraggeber den Energieausweis Dritten vorlegen wird bzw. aufgrund öffentlich rechtlicher Verpflichtungen auch vorlegen muss.

Die Aussteller eines Energieausweises werden diese vorstehend genannten Haftungsgefahren kaum vertraglich einschränken können⁵².

Es gibt für den Ausweisaussteller grundsätzlich zwei Möglichkeiten, die **Haftung auszu-schließen** oder **einzuschränken**:

Durch entsprechende **Individualvereinbarung** oder durch **Allgemeine Geschäftsbedingungen**.

In beiden Fällen wirkt ein Haftungsausschluss auch gegenüber einem unbeteiligten Dritten, dem später der mangelhafte Energieausweis vorgelegt wird und der dann gegenüber dem Aussteller, mit dem er keinen Vertrag abgeschlossen hat, Vertragsansprüche geltend macht. Der Dritte kann nur soviel Vertrauen in Anspruch nehmen, wie das der eigentliche Auftraggeber des Ausstellers ebenfalls kann. Dies gilt jedenfalls, wenn man die Rechtsprechung zu Sachverständigen auch auf den Aussteller des Energieausweises überträgt.

⁵¹ Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208, 1214

⁵² Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208, 1214 ff.



Individualvereinbarungen sind in weitem Umfang möglich. Grenzen bilden allenfalls die Vorschriften des § 134 BGB (gesetzliches Verbot) und des § 138 BGB (Sittenwidrigkeit). Ebenfalls zu beachten ist, dass die Haftung wegen Vorsatz im Voraus nicht erlassen werden kann, § 276 Abs. 3 BGB. Nach § 639 BGB darf der Aussteller eines Energieausweises die Haftung weder ausschließen noch der Höhe nach beschränken, auch nicht bei leichter Fahrlässigkeit, wenn er den Mangel des Ausweises arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Ausweises übernommen hat.

MERKE:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bis auf den Sonderfall der Arglist bzw. der Garantie, die Haftung bei Individualvereinbarung wirksam auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden kann.

Allgemeine Geschäftsbedingungen lassen im Gegensatz dazu dem Aussteller eines Energieausweises weit weniger Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Nach § 276 Abs. 3 BGB darf der Aussteller seine Haftung wegen eigenen Vorsatzes nicht im Voraus ausschließen.

Nach § 309 Nr. 7 a BGB darf die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden, wenn die Pflichtverletzung auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit beruht. Dazu zählt auch die leichte Fahrlässigkeit.

Nach § 309 Nr. 7 b BGB darf der Aussteller seine Haftung für eigene grobe fahrlässige Pflichtverletzung und eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen weder ausschließen noch begrenzen.

Nach § 307 BGB sind Bestimmungen in AGB dann unwirksam, wenn dadurch wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet wird. Nach BGH-Rechtssprechung bedeutet dies, dass die Haftung für einfache Fahrlässigkeit nicht ausgeschlossen werden darf, wenn es um die Verletzung sogenannter Kardinalpflichten handelt. Die Kardinalpflicht des Ausstellers besteht darin, ein richtiges Gutachtenergebnis zu liefern.

Nach § 639 BGB darf der Aussteller die Haftung weder ausschließen noch der Höhe nach beschränken, auch nicht bei leichter Fahrlässigkeit, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Gutachtens übernommen hat.

MERKE:

Im Ergebnis ist bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen festzuhalten, dass der Vertragsgestaltungsspielraum sich auf Sachverhalte beschränkt, in denen lediglich bei der Pflichtverletzung eine mittlere und leichte Fahrlässigkeit vorliegt, die die Rechtsgüter, Sach- und Vermögensschäden betrifft, ohne dabei eine Kardinalpflichtverletzung begangen zu haben. Bei diesen sonstigen Pflichtverletzungen muss es sich dabei noch um ein atypisches Risiko handeln. Dem Aussteller ist zu empfehlen, sich hier nicht auf die Vertragsgestaltung zu verlassen, sondern für eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung zu sorgen!

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Aussteller eines Energieausweises mit Haftungsansprüchen seines Auftraggebers aber auch Dritter, die auf den Energieausweis vertrauen, rechnen muss. Gleichzeitig sind die Haftungseinschränkungsmöglichkeiten äußerst begrenzt und im Falle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nahezu unmöglich bzw. wirtschaftlich sinnlos.



TEXTE

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt

1. für Gebäude, deren Räume unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und
2. für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung in Gebäuden nach Nummer 1.

Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand dieser Verordnung.

(2) Mit Ausnahme der §§ 12 und 13 gilt diese Verordnung nicht für

1. Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden,
2. Betriebsgebäude, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen,
3. unterirdischen Bauten,
4. Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
5. Traglufthallen, Zelte und sonstige Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden,
6. provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,
7. Gebäude, die dem Gottesdienst gewidmet sind sowie nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt werden,
8. Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, und
9. sonstige handwerkliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.

Auf Bestandteile der Anlagensysteme, die sich nicht im räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden nach Absatz 1 befinden, ist nur § 13 anzuwenden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung

1. sind Wohngebäude Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen,
2. sind Nichtwohngebäude Gebäude, die nicht unter Nummer 1 fallen,
3. sind beheizte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder durch Raumverbund beheizt werden,
4. sind gekühlte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder durch Raumverbund gekühlt werden,
5. sind erneuerbare Energien die zu Zwecken der Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung oder Lüftung von Gebäuden eingesetzte und im räumlichen Zusammenhang dazu gewonnene solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermie und Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Klärgas und Deponiegas,



6. ist ein Heizkessel der aus Kessel und Brenner bestehende Wärmeerzeuger, der zur Übertragung der durch die Verbrennung freigesetzten Wärme an den Wärmeträger Wasser dient,
7. sind Geräte der mit einem Brenner auszurüstende Kessel und der zur Ausrüstung eines Kessels bestimmte Brenner,
8. ist die Nennleistung die vom Hersteller festgelegte und im Dauerbetrieb unter Beachtung des vom Hersteller angegebenen Wirkungsgrades als einhaltbar garantierte größte Wärme- oder Kälteleistung in Kilowatt,
9. ist ein Standardheizkessel ein Heizkessel, bei dem die durchschnittliche Betriebstemperatur durch seine Auslegung beschränkt sein kann,
10. ist ein Niedertemperatur-Heizkessel ein Heizkessel, der kontinuierlich mit einer Eintrittstemperatur von 35 bis 40 Grad Celsius betrieben werden kann und in dem es unter bestimmten Umständen zur Kondensation des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes kommen kann,
11. ist ein Brennwertkessel ein Heizkessel, der für die Kondensation eines Großteils des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes konstruiert ist,
12. ist die Wohnfläche die Fläche nach der Wohnflächenverordnung; liegt eine solche Angabe auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften oder anerkannter Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen vor, so dürfen diese Angaben zugrunde gelegt werden,
13. ist die Gebäudenutzfläche die nach Anhang 1 Nr. 1.3.4. berechnete Fläche,
14. ist die Nettogrundfläche die Nettogrundfläche nach anerkannten Regeln der Technik

§ 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(1) Wird ein Gebäude errichtet oder geändert und werden im Zusammenhang mit der Änderung die nach § 9 Abs. 2 erforderlichen Berechnungen durchgeführt, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des künftigen oder vorhandenen Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten oder geänderten Gebäudes gemäß den §§ 17 und 18 ausgestellt wird. Wird das beheizte oder gekühlte Volumen eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert und werden dabei Berechnungen nach § 3 Abs. 2 oder 5 Satz 2 oder § 4 Abs. 3 für das gesamte Gebäude durchgeführt, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück, selbständiges Eigentum an einem Gebäude oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem Kaufinteressenten einen Energieausweis gemäß § 17 sowie § 18 oder § 19 zugänglich zu machen. Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

(3) Für Gebäude mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, sind Energieausweise nach dem Muster des Anhangs 7 auszustellen. Der Eigentümer hat den Energieausweis nach dem Muster des Anhangs 7 an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen; der Aushang kann auch nach dem Muster des Anhangs 8 oder 9 vorgenommen werden.

(4) Auf kleine Gebäude im Sinne des § 8 Satz 2, die frei stehen, sind die Vorschriften dieses Abschnitts anzuwenden.



§ 17 Grundsätze des Energieausweises

(1) Der Aussteller hat Energieausweise nach § 16 auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze sowie der §§ 18 und 19 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

(2) Energieausweise dürfen in den Fällen des § 16 Abs. 1 nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. In den Fällen des § 16 Abs. 2 sind ab dem 1. Januar 2008 Energieausweise für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen; dies gilt nicht, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) einhielt oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes gemäß Satz 2 Halbsatz 2 dürfen § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 sowie § 18 Abs. 2 Satz 3 angewendet werden.

(3) Energieausweise werden für Gebäude ausgestellt. Sie sind für Teile von Gebäuden auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach § 22 getrennt zu behandeln sind.

(4) Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern in den Anhängen 6 bis 9 entsprechen; sie sind vom Aussteller unter Angabe von Name, Anschrift und Berufsbezeichnung eigenhändig zu unterschreiben. Zusätzliche Angaben können beigefügt werden.

(5) Energieausweise sind für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer ist nicht zulässig. Ein Energieausweis wird ungültig, wenn nach § 16 Abs. 1 für das Gebäude ein neuer Energieausweis ausgestellt werden muss.

§ 18 Ausstellung auf der Grundlage des Energiebedarfs

(1) Werden Energieausweise für zu errichtende Gebäude auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt, sind die wesentlichen Ergebnisse der nach den §§ 3 und 4 erforderlichen Berechnungen in den Energieausweisen anzugeben, soweit ihre Angabe für Energiebedarfswerte in den Mustern vorgesehen ist. Ferner sind die weiteren in den Mustern der Anhänge 6 bis 8 verlangten Angaben zu machen, es sei denn, sie sind als freiwillig gekennzeichnet.

(2) Werden Energieausweise für bestehende Gebäude auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt, sind die wesentlichen Ergebnisse der erforderlichen Berechnungen in den Energieausweisen anzugeben, soweit ihre Angabe für Energiebedarfswerte in den Mustern der Anhänge 6 bis 8 vorgesehen ist. Auf die Berechnungen nach Satz 1 ist § 9 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Der Eigentümer kann die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen; der Aussteller darf diese seiner Berechnung nicht zugrundelegen, soweit sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie können für die Gebäudedaten nach Satz 3 Halbsatz 1 das Muster eines Erhebungsbogens herausgeben und im Bundesanzeiger bekannt machen. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 19 Ausstellung auf der Grundlage des Energieverbrauchs

(1) Werden Energieausweise für bestehende Gebäude auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt, ist der witterungsbereinigte Energieverbrauch (Energieverbrauchskennwert) zu ermitteln und nach den Mustern der Anhänge 6, 7 und 9 anzugeben. § 18 Abs. 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Bereitstellung der erforderlichen Gebäude- einschließlich Verbrauchsdaten durch den Eigentümer und deren Verwendung durch den Aussteller ist § 18 Abs. 2 Satz 3 entsprechend anzuwenden.

(2) Die witterungsbereinigten Energieverbräuche sind

1. bei Wohngebäuden für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche,
2. bei Nichtwohngebäuden für Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nettogrundfläche anzugeben. Die Gebäudenutzfläche darf bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35-fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2-fachen Wert der Wohnfläche angesetzt werden.

(3) Zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten sind Energieverbrauchsdaten zu verwenden, die

1. im Rahmen der Abrechnung von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude für mindestens drei aufeinander folgende Abrechnungsperioden,
2. auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten wie z.B. der Abrechnung des Energielieferanten für mindestens drei aufeinander folgende Abrechnungsperioden

ermittelt worden sind; dabei sind längere Leerstände rechnerisch angemessen zu berücksichtigen. Der Energieverbrauchskennwert ergibt sich aus dem Durchschnitt der einzelnen Abrechnungsperioden. Zur Ermittlung der Energieverbrauchskennwerte und zur Witterungsbereinigung des Energieverbrauchs ist ein den anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Verfahren anzuwenden. Bei der Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten können Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind.

(4) Als Vergleichsmaßstab für Energieverbrauchskennwerte von Nichtwohngebäuden nach Absatz 2 sind die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemachten Vergleichswerte zu verwenden.

§ 20 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz

(1) Sind Maßnahmen für kostengünstige Verbesserungen der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) möglich, hat der Aussteller des Energieausweises dem Eigentümer anlässlich der Ausstellung eines Energieausweises entsprechende, begleitende Empfehlungen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen auszustellen (Modernisierungsempfehlungen). Dabei kann ergänzend auf weiterführende Hinweise in Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie oder von ihnen beauftragter Dritter Bezug genommen werden. § 18 Abs. 2 Satz 3 sowie § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, hat der Aussteller dies dem Eigentümer anlässlich der Ausstellung des Energieausweises mitzuteilen.

(2) Die Darstellung von Modernisierungsempfehlungen und die Erklärung gemäß Absatz 1 Satz 4 müssen nach Inhalt und Aufbau dem Muster in Anhang 10 entsprechen; anstelle einer solchen Darstellung darf auch eine Prüfliste verwendet werden, die vom Bundesministerium



für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger unter Bezugnahme auf diese Vorschrift bekannt gemacht worden ist. § 17 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 und Satz 2 sowie § 16 Abs. 1 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Die Modernisierungsempfehlungen sind dem Energieausweis beizufügen.

§ 21 Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude

(1) Zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude nach § 16 Abs. 2 und 3 und von Modernisierungsempfehlungen im Sinne des § 20 sind nur berechtigt

1. Absolventen von Diplom-, Bachelor- oder Masterstudiengängen an Universitäten, Hochschulen oder Fachhochschulen in den Bereichen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik,
2. Absolventen im Sinne der Nummer 1 im Bereich Architektur der Fachrichtung Innenarchitektur,
3. Handwerksmeister, deren wesentliche Tätigkeit die Bereiche von Bauhandwerk, Heizungsbau, Installation oder Schornsteinfegerwesen umfasst, und Handwerker, die berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbständig auszuüben,
4. staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker in den Bereichen Hochbau, Bauingenieurwesen oder Gebäudetechnik,

wenn sie mindestens eine der Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen. Die Ausstellungsberechtigung nach Satz 1 Nr. 2 bis 4 in Verbindung mit Absatz 2 bezieht sich nur auf Energieausweise für bestehende Wohngebäude einschließlich Modernisierungsempfehlungen im Sinne des § 20.

(2) Voraussetzungen für die Ausstellungsberechtigung nach Absatz 1 sind

1. während des Studiums ein Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder nach einem Studium ohne einen solchen Schwerpunkt eine mindestens zweijährige Berufserfahrung in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus oder
2. eine erfolgreiche Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens, die den wesentlichen Inhalten des Anhangs 11 entspricht, oder
3. eine nicht auf bestimmte Gewerke beschränkte Berechtigung nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von Bauvorlagen; ist die Bauvorlagenberechtigung für zu errichtende Gebäude nach Landesrecht auf bestimmte Gebäudeklassen beschränkt, beschränkt sich die Ausstellungsberechtigung nach Absatz 1 auf Wohngebäude der entsprechenden Gebäudeklassen.

(3) § 12 Abs. 5 Satz 2 ist auf Ausbildungen im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

§ 26 Verantwortliche

Für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung ist derjenige verantwortlich, der auf seine Verantwortung die Errichtung, Änderung oder Erweiterung eines Gebäudes einschließlich der in § 1 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Anlagen und Einrichtungen oder nur den Einbau oder das Aufstellen dieser Anlagen und Einrichtungen vorbereitet oder ausführt oder vorbereitet oder ausführen lässt (Bauherr), soweit in dieser Verordnung nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist.



§ 29 Übergangsvorschriften für Energieausweise

(1) Energieausweise für Wohngebäude der Baujahre bis 1965 müssen in den Fällen des § 16 Abs. 2 erst ab dem 1. Januar 2008, für später errichtete Wohngebäude erst ab dem 1. Juli 2008 zugänglich gemacht werden.

(2) Energieausweise für Nichtwohngebäude müssen erst ab dem 1. Januar 2009

1. in den Fällen des § 16 Abs. 2 zugänglich gemacht und
2. in den Fällen des § 16 Abs. 3 ausgestellt und ausgehängt werden.

(3) Energie- und Wärmebedarfsausweise nach der Energieeinsparverordnung in der bis zum (*eintragen: Tag vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung*) geltenden Fassung sowie Wärmebedarfsausweise nach § 12 der Wärmeschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) gelten unter Beachtung des § 17 Abs. 5 als Energieausweise im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 und 3; auf die Gültigkeitsdauer dieser Ausweise ist § 17 Abs. 5 entsprechend anzuwenden. Das Gleiche gilt

1. für Energieausweise, die vor dem (*eintragen: Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung*) von den Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung nach einheitlichen Regeln
2. für Energieausweise, die vor dem (*eintragen: Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung*) nach den Bestimmungen der von der Bundesregierung am (*eintragen: Tag des Kabinettschlusses zu dieser Verordnung*) beschlossenen Änderung der Energieeinsparverordnung

erstellt worden sind.