

# DER ENERGIEAUSWEIS

## NACH ENEC 2009

### BEI IMMOBILIEN

- AUSWIRKUNGEN IM

### KAUF-, MIET- UND BAURECHT -

**Kanzlei am  
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE  
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

**Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt**

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0  
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80  
E-Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

# Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

## - Auswirkungen im Kauf-, Miet- und Baurecht -

### INHALTSVERZEICHNIS

|            |                                                                                      |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Einleitung</b>                                                                    | <b>03</b> |
| <b>2.</b>  | <b>Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten</b>                                       | <b>05</b> |
| <b>3.</b>  | <b>Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009</b>                                    | <b>09</b> |
| 3.1.       | Richtlinie 2002/91 EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden                   | 12        |
| 3.2.       | Energieeinsparverordnung; EnEV/2002                                                  | 13        |
| 3.2.1.     | Auswirkungen der EnEV auf den Neubau                                                 | 13        |
| 3.2.2.     | Auswirkungen der EnEV auf den Gebäudebestand (Altbau)                                | 15        |
| 3.3.       | Energieeinspargesetz EnEG „2005“ vom 08.07.2005                                      | 18        |
| <b>4.</b>  | <b>Der Energieausweis nach EnEV 2009</b>                                             | <b>19</b> |
| 4.1.       | Anwendungsbereich der EnEV 2009                                                      | 19        |
| 4.2.       | Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen                                      | 21        |
| 4.2.1.     | § 16 Abs. 1 EnEV/2009: „Baufälle“                                                    | 22        |
| 4.2.2.     | § 16 Abs. 2 EnEV/2009: „Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsfälle“               | 22        |
| 4.2.3.     | § 16 Abs. 3 EnEV/2009: „Öffentliche Gebäude“                                         | 24        |
| 4.2.4.     | § 16 Abs. 4 EnEV/2009: „Bagatellklausel“                                             | 25        |
| 4.3.       | Inhalt und Aufbau der Energieausweise                                                | 27        |
| 4.4.       | Arten des Energieausweises                                                           | 30        |
| 4.5.       | Bestimmung des zutreffenden Energieausweises                                         | 31        |
| 4.6.       | Aussteller der Energieausweise                                                       | 35        |
| 4.7.       | Übergangsvorschriften für das Zugänglichmachen der Energieausweise                   | 35        |
| 4.8.       | Sanktionen                                                                           | 36        |
| <b>5.</b>  | <b>Auswirkungen des Energieausweises in der kaufrechtlichen Praxis</b>               | <b>37</b> |
| 5.1.       | Zugänglichmachung                                                                    | 37        |
| 5.2.       | Mängelrechte                                                                         | 40        |
| <b>6.</b>  | <b>Auswirkungen des Energieausweises in der mietrechtlichen Praxis</b>               | <b>44</b> |
| 6.1.       | Zugänglichmachung des Energieausweises                                               | 45        |
| 6.2.       | Erfüllung, Mietminderung und Schadensersatz                                          | 49        |
| 6.2.1.     | Zugesicherte Eigenschaft                                                             | 50        |
| 6.2.2.     | Sachmangel                                                                           | 52        |
| 6.2.3.     | Rechtsmangel                                                                         | 56        |
| 6.2.4.     | Minderung                                                                            | 56        |
| 6.2.5.     | Schadensersatz                                                                       | 57        |
| 6.3.       | Modernisierung                                                                       | 58        |
| 6.3.1.     | Anspruch auf Modernisierung (Mieter)                                                 | 58        |
| 6.3.2.     | Durchsetzung Modernisierung (Vermieter)                                              | 59        |
| 6.4.       | Betriebskosten                                                                       | 64        |
| 6.5.       | Zusammenfassung                                                                      | 65        |
| <b>7.</b>  | <b>Auswirkungen des Energieausweises in der baurechtlichen Praxis</b>                | <b>66</b> |
| 7.1.       | Mängelansprüche gegenüber Auftragnehmern                                             | 67        |
| 7.1.1.     | Mangel                                                                               | 67        |
| 7.1.2.     | Mängelrechte                                                                         | 71        |
| 7.2.       | Mängelansprüche gegenüber Architekten, Ingenieuren                                   | 75        |
| <b>8.</b>  | <b>Auswirkungen des Energieausweises auf die Haftung des Energieberaters</b>         | <b>77</b> |
| 8.1.       | Mangel                                                                               | 78        |
| 8.2.       | Mängelrechte                                                                         | 80        |
| 8.3.       | Dritthaftung                                                                         | 83        |
| <b>9.</b>  | <b>Erstellung von Energieausweisen, Vorbereitung des eigenen Immobilienbestandes</b> | <b>86</b> |
| <b>10.</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                                               | <b>87</b> |

# Der Energieausweis nach EnEV 2009 bei Immobilien

## - Auswirkungen im Kauf-, Miet- und Baurecht -

### 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. Der Energieausweis ist ein vierseitiges Formular, in dem Angaben zu einem Gebäude (Adresse, Baujahr des Gebäudes, Anzahl der Wohnungen, etc.), ein Energiekennwert kWh (m<sup>2</sup>a) entweder auf Basis des berechneten Bedarfs und/oder auf Basis des gemessenen Verbrauchs und entsprechender Erläuterungen zusammengestellt sind.

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 der EnEV 2002 gab es Auswirkungen auf den Neubau aber auch auf den Bestandsbau. Der neue Energieausweis auf Grundlage der EnEV 2007, die am 01.10.2007 in Kraft getreten ist, hat Folgen sowohl für Kauf-, Miet und Bauverträge. Die EnEV 2009 führt diese Entwicklung fort. Für 2012 ist eine weitere Verschärfung der EnEV geplant.

#### Vertiefung:

Empfehlenswert zur Vertiefung (allgemein EnEV 2007, 2009) ist folgende website:

[www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de)

Text der Energieeinsparverordnung:

<http://frei.bundesgesetzblatt.de/index.php>

Text des Energieeinspargesetzes:

<http://www.gesetze-im-internet.de/eneq/>

Text der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden:

[http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/site/de/oj/2003/l\\_001/l\\_00120030104de00650071.pdf](http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/site/de/oj/2003/l_001/l_00120030104de00650071.pdf)

**Cham, den 20.11.2010, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Freizeichnung:**

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

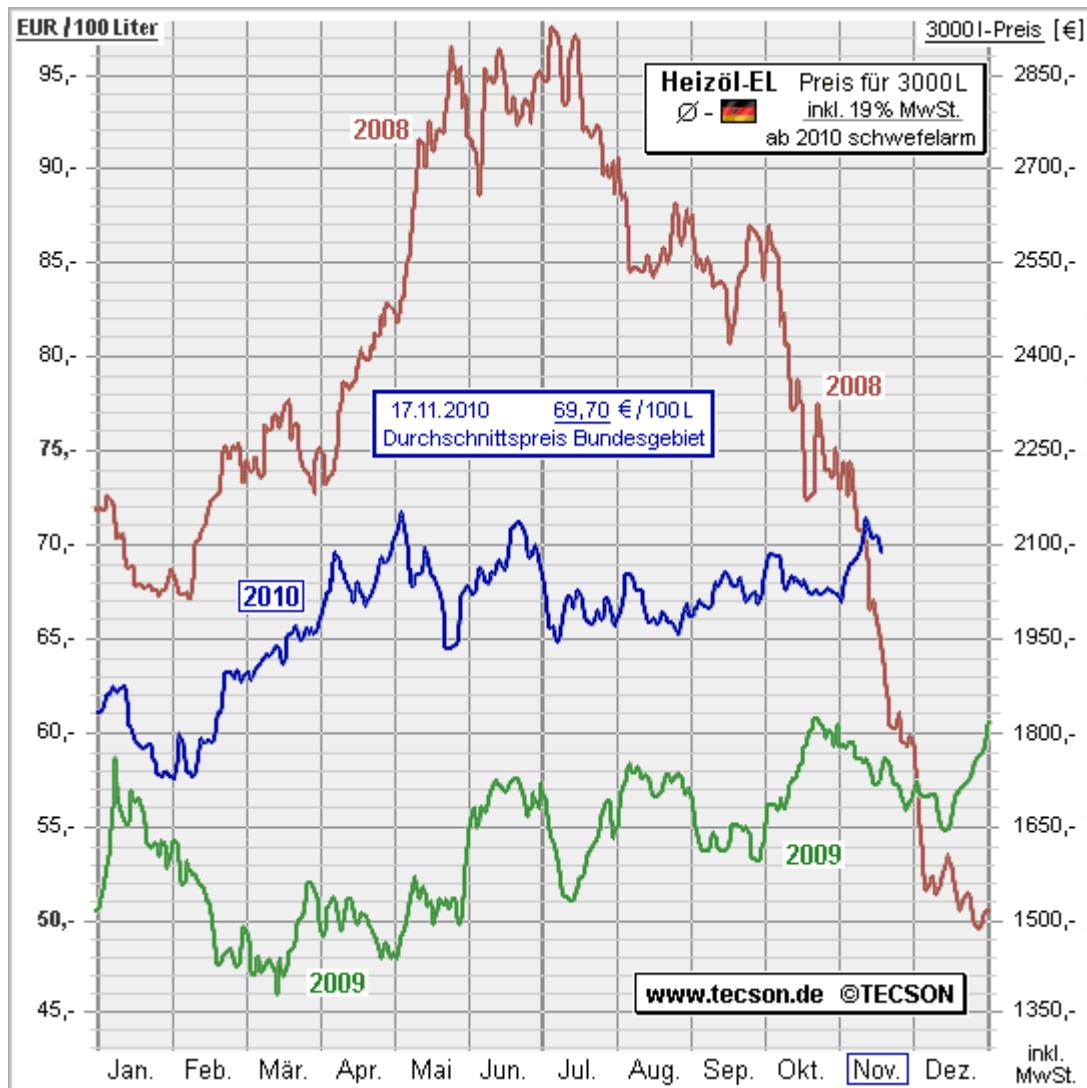
Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

## 2. Energieverbrauch, Zahlen, Daten, Fakten

Das Thema Energieeinsparung ist aufgrund der jüngsten Ereignisse zu einem brisanten Thema geworden. Aufgrund der globalen wirtschaftlichen Entwicklung haben sich die Rohölweltmarktpreise in den letzten Jahren überproportional erhöht. Betrug der durchschnittliche Ölpreis 1999 noch 17,44 \$/Barrel, lag dieser im Jahr 2006 bei 61,08 \$/Barrel. Ende 2007 lag der Rohölpreis zwischen 90 \$/Barrel bis 100 \$/Barrel, Mitte 2008 sogar auf 145 \$/Barrel. Die Folgen der gestiegenen Rohölpreise wirken sich nicht nur auf den Heizölhandel aus, sondern beeinflussen auch den Kohlen- und Gasmarkt. Verschärft wird die Situation dadurch, dass in der BRD die Steuern auf Ölprodukte, Gas und Strom angehoben worden sind. Sowohl aus der Tagespresse aber auch an jeder Zapfsäule in Deutschland konnte man den rasanten Anstieg der Preise beobachten. Diese Gemengelage führt dazu, dass insbesondere die Energiepreise in Deutschland in den letzten Jahren besonders rasch angestiegen sind. Die Wirtschaftskrise hat diese Entwicklung gebremst und sogar zu einer Preissenkung geführt.

**Energie** wird aber langfristig **teurer**, weshalb Energieeinsparung jeden einzelnen angeht. Einige Zahlen sollen dies am Beispiel des Heizöls verdeutlichen:

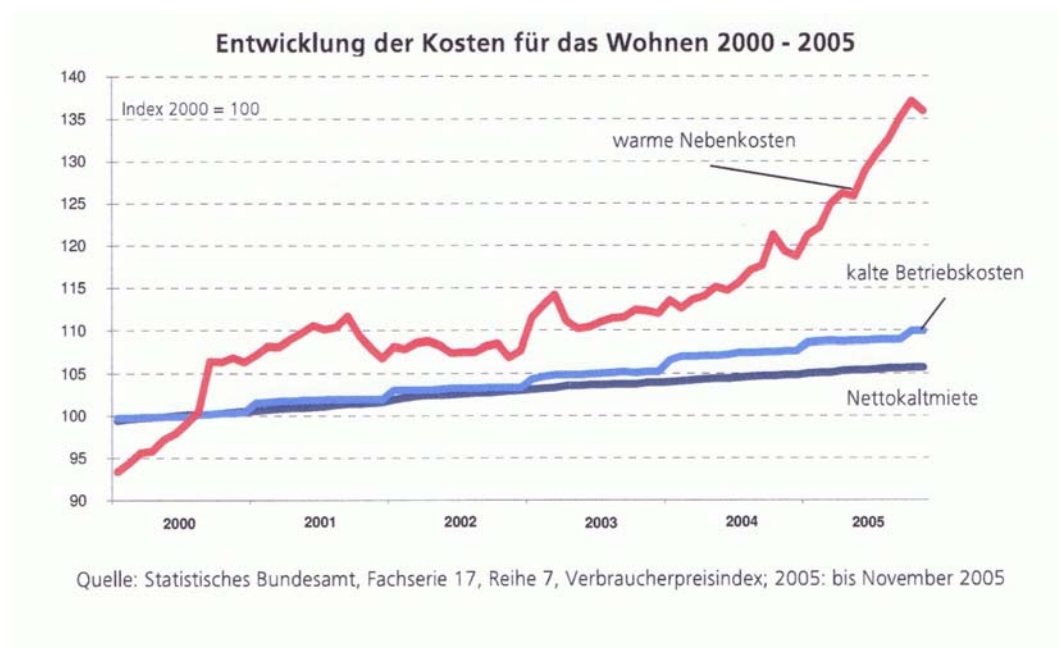


Die Grafik belegt, dass der Heizölpreis, wenn man die Kurve in der Tendenz vergleicht, erheblich gestiegen ist. Die Linien zeigen zwar Schwankungen auf, die Tendenz des Preises ist aber langfristig steigend.

Betrachtet man die steigenden Heizölpreise mit dem Verbrauch und dem energetischen Zustand des Immobilienbestandes in der BRD, so wird der bestehende Handlungsbedarf augenfällig. Dabei kann dahingestellt bleiben, welcher Energieträger in der konkreten Immobilie eingesetzt wird. Auch andere Energieträger wie Gas oder Strom sind ähnlich, teilweise sogar mehr gestiegen.

- **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:**
  - a) Der Durchschnittsverbrauch in der BRD liegt bei 230 kWh (m<sup>2</sup>a) = **(23 ltr/m<sup>2</sup>)** und Jahr
  - b) Der Energieverbrauch nach der EnEV 2007 liegt im Neubaubereich bei Mehrfamilienhäusern bei 70 kWh (m<sup>2</sup>a) = (7 ltr/m<sup>2</sup>) und bei Einfamilienhäusern bei 120 kWh (m<sup>2</sup>a) = (12 ltr/m<sup>2</sup>).
- 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.

Nachfolgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Preissteigerung der Nettomiete (Miete ohne Betriebskosten) im Verhältnis zum Preisanstieg bei den Heizkosten auf. Danach ist im Zeitraum von 2000 bis 2005 ein Anstieg der Nettomiete um ca. 7 % zu verzeichnen. Im Vergleichszeitraum sind die Heizkosten um ca. 47 % angestiegen.



**Auswertung:**

Eine Auswertung dieser Daten ergibt, dass dem **rasanten Anstieg der Energiepreise** ein **erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf** der Gebäude in der BRD gegenüber steht. Ein Großteil der Objekte in der BRD weicht erheblich von dem angestrebten Verbrauch der „7-Liter-Klasse“ seit der EnEV 2007 ab. Weit verbreitet ist beim Neubau sogar die „3-Liter-Klasse“. Es besteht ein **erhebliches Einsparpotential**, das im Hinblick auf die Zukunft zu nutzen ist. Handlungsbedarf besteht besonders im Altbestand. Trotz gestiegener Energiekosten und dem Prinzip der Freiwilligkeit wurde im Gebäudebestand durch die Immobilienwirtschaft kaum gehandelt. Der Gesetz-/Verordnungsgeber setzt daher zunehmend auf direkte und indirekte Zwangsmittel zur Umsetzung energiepolitischer Ziele.

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.

Die energetische Qualität wird immer mehr zu den entscheidenden Kriterien für den Kauf oder die Anmietung einer Immobilie bzw. Wohnung.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen der EnEV 2009

Die EnEV 2009 ist als vorläufiges Ergebnis einer längeren Entwicklung zu sehen, deren Ursprung bereits die Ölkrise vom Oktober 1973 war. Die OPEC-Staaten drosselten die Ölproduktion mit der Folge, dass der Ölpreis binnen weniger Tage um etwa 400 % stieg. Erstmals drang in das Bewusstsein der BRD, dass eine erhebliche Abhängigkeit der eigenen Wirtschaft bestand, die Einsparung von Energie somit eine anzustrebende Zielsetzung war.

Reaktion der BRD war das Gesetz zur Einsparung von Energien in Gebäuden (EnEG vom 22.07.1976). Im Laufe der Zeit führten ein gesteigertes Umweltbewusstsein sowie die jüngere Klimaschutzdebatte zum Handeln des europäischen als auch des nationalen Gesetzgebers.

Nachfolgende Übersicht gibt die chronologische Entwicklung der einzelnen Rechtsgrundlagen wieder bis zum derzeitigen Stand der EnEV 2009.

| Grundlagen                                                                                                                                |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Richtlinie / Gesetz / Verordnung                                                                                                          | Anmerkung                                                                                   |
| <b>EnEG</b> vom 22.07.1976 = Energieeinsparungsgesetz                                                                                     |                                                                                             |
| <b>Heizkostenverordnung</b> vom 28.02.1981                                                                                                |                                                                                             |
| <b>Richtlinie 93/76/EWG</b> vom 13.09.1993<br>Richtlinie zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung |                                                                                             |
| <b>Wärmeschutzverordnung</b> vom 16.08.1994                                                                                               |                                                                                             |
| <b>EnEV</b> vom 16.11.2001 = Energieeinsparverordnung                                                                                     |                                                                                             |
| <b>Richtlinie 2002/91/EG</b> vom 16.12.2002<br>Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden                                    |                                                                                             |
| <b>EnEV</b> vom 02.12.2004 = Energieeinsparverordnung (Neufassung)                                                                        | Erstmals Nachrüstung bei Heizkesseln (Einbau vor 01.10.1978) einschließlich OWI-Sanktionen) |
| <b>EnEG</b> vom 08.07.2005 = Energieeinsparungsgesetz (Neufassung)                                                                        |                                                                                             |
| <b>EnEV</b> vom 24.07.2007 = Energieeinsparverordnung (Neufassung)                                                                        | Einführung des Energieausweises auch für Gebäudebestand                                     |
| <b>EnEV</b> vom 18.03.2009 = Energieeinsparverordnung (Neufassung)                                                                        |                                                                                             |

Die vorstehenden Übersichten zeigen die unterschiedlichen Rechtsquellen auf, die Einfluss auf den Energieausweis haben. Deutlich wird dabei die Verzahnung des europäischen Gemeinschaftsrechts mit dem nationalen Recht. Hinsichtlich der Handlungsformen ist dabei zu unterscheiden:

Die **europäische Gemeinschaft** bedient sich dabei folgender Handlungsformen:

- **Verordnungen**
- **Richtlinien**
- **Entscheidungen**

**Verordnung:**

Sie hat allgemeine Geltung für die Mitgliedsstaaten und bedarf keiner Umsetzung in nationales Recht. Die **Bürger** der Mitgliedstaaten können aus der Verordnung **unmittelbar eigene Rechte herleiten**.

**Richtlinie:**

Sie richtet sich auch an die Mitgliedstaaten, bedarf aber der Umsetzung durch die Mitgliedstaaten. Einen **unmittelbaren Anspruch auf die Einhaltung des Inhalts hat der Bürger nicht**, es sei denn, der Nationalstaat versäumt es, die Richtlinie fristgemäß im Land umzusetzen.

**Entscheidung:**

Hierbei handelt es sich um verbindliche Einzelfallentscheidungen.

Im **nationalen Recht** unterscheiden wir im Wesentlichen folgende Handlungsformen:

| <b>Gesetze</b> | <b>Rechtsverordnungen</b> | <b>Satzungen</b> |
|----------------|---------------------------|------------------|
|----------------|---------------------------|------------------|

**Gesetze:**

Sie bilden den Schwerpunkt der geschriebenen Rechtsordnung und werden entweder von den für den Bund oder den Ländern zuständigen Verfassungsorganen (Bundestag mit Bundesrat bzw. Landtage) erlassen (vgl. Art. 70 ff. GG).

**Rechtsverordnungen:**

Auch hierbei handelt es sich – wie bei den Gesetzen – um materielles Recht; eine Rechtsverordnung unterscheidet sich vom Gesetz dadurch, dass sie nicht von der Legislative, sondern der Exekutive erlassen wird. Dies ist im Prinzip zwar eine Durchbrechung des Gewaltenteilungsprinzips, wonach es genaue Zuständigkeiten im Staat gibt, indes erlaubt das Grundgesetz in Art. 80 diese Verfahrensweise, in dem es die Zuständigkeit für den Erlass von Rechtsverordnungen von der Legislative auf die Exekutive delegiert hat.

**Satzungen:**

Hierbei handelt es sich um abstrakt – generelle Normen, die von in den Staat eingebundenen juristischen Personen des öffentlichen Rechts erlassen werden. Als juristische Personen kommen in Betracht: Gemeinden, Hochschulen, Sozialversicherungsträger, Berufsverbände, Kammern, Rundfunkanstalten, etc.

Aus der vorstehend genannten Vielzahl von rechtlichen Rahmenbedingungen für den Energieausweis bedürfen nachfolgende Rechtsgrundlagen besonderer Betrachtung:

| Rechtliche Rahmenbedingungen Energieausweis                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EU-Richtlinie 2002/91/EG</b> vom 16.12.2002<br>Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden |
| <b>EnEG</b> vom 08.07.2005 (in Kraft seit 08.09.2005)<br>Energieeinspargesetz                             |
| <b>EnEV 2007</b> vom 24.07.2007 (in Kraft seit 01.10.2007)<br>Energieeinsparverordnung                    |
| <b>EnEV 2009</b> vom 18.03.2009 ( in Kraft seit 01.10.2009)                                               |

Die vorstehend genannten Rechtsgrundlagen betreffen stets das Verhältnis **Staat** gegenüber dem **Bürger**. Es geht somit primär um die **öffentlich-rechtlichen Pflichten**. Die zivilrechtlichen Auswirkungen werden erst im Anschluss in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

### **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, geschah dies bereits mit der EnEV 2007. Für die vorliegende Thematik des Energieausweises ist Art. 7 von Bedeutung:

#### ***Artikel 7: „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“***

*(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird.*

*2) Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss Referenzwerte wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte enthalten, um den Verbrauchern einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen. Dem Energieausweis sind Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen.*

*Die Energieausweise dienen lediglich der Information; etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften.*

Dem vorstehenden Text der Richtlinie kann entnommen werden, dass eines der Kernstücke der Verbesserung der energetischen Qualität, der „Energieausweis“ ist, der bei bestimmten Anlässen vorgeschrieben wird.

### 3.2. Energieeinsparverordnung; EnEV/2002

Seit dem 1. Februar 2002 galt die EnEV 2002, die 2004 nochmals überarbeitet wurde. Die EnEV/2002 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/2002 Mindestvorgaben erfüllen müssen. Bereits diese vorgezogene Umsetzung enthielt eine Reihe von Verpflichtungen für Neubauten aber auch für den Gebäudebestand (Altbau).

Die EnEV/2007 enthielt neben dem Kernstück über die Vorschriften zum Energieausweis weitere zahlreiche Verpflichtungen, die von der EnEV/2002 übernommen wurden. Für diese Verpflichtungen wurde in § 30 EnEV/2007 eine eigene Übergangsvorschrift zur Nachrüstung der Anlagen und Gebäude vorgesehen. Danach sind die Vorschriften der EnEV 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Dezember 2004 weiterhin anzuwenden. Deshalb haben die Vorschriften der EnEV/2002 für diese Übergangsfälle nach wie vor Bedeutung.

Zudem sind die Vorschriften über Änderungen von Gebäuden (ehemals § 8 EnEV/2002) als § 9 EnEV/2007 übernommen worden und die Vorschriften zu den Nachrüstverpflichtungen (ehemals § 9 EnEV/2002) als § 10 in der EnEV/2007 eingefügt worden.

Der Grundsatz der Aufrechterhaltung der energetischen Qualität (ehemals § 10 EnEV/2002) gilt weiterhin als § 11 EnEV/2007.

Die EnEV/2009 schreibt die Vorschriften fort und verschärft diese teilweise.

#### 3.2.1. Auswirkungen der EnEV auf den Neubau

Die entscheidenden Änderungen der EnEV 2002 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 Niedrigenergiehaus wurde letztendlich zur Pflicht. Aus der EnEV 2002 ergaben 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
- Energiebedarfsausweis wird eingeführt

Die Anforderungen der §§ 3 –7 EnEV/2002 an zu einrichtende Gebäude galten 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 war die Energieeinsparverordnung EnEV 2002 anzuwenden, wenn mit der Bauausführung nach dem 31. Januar 2002 begonnen wurde, § 19 EnEV/2002.

Die §§ 3, 4 EnEV/2002 unterschied 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/2002, 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 wurden, § 2 Nr. 3 EnEV/2002.

Bei Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen durfte 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 m<sup>2</sup>a) sowie der Transmissionswärmeverlust bestimmte im Anhang zur Energieeinsparverordnung festgelegte Höchstwerte nicht überschritten werden.

Die Begrenzung des Jahres/Primärenergiebedarfs galt 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/2002.

Gem. § 5 EnEV/2002 musste 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 2002 festgelegten Werten genügen musste.

Dabei war auch ein zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderlicher Mindestluftwechsel sicherzustellen. Sollten dazu andere Lüftungseinrichtungen als Fenster benutzt werden, z.B. Lüftungsanlagen, mussten diese den in Anhang 4 zu EnEV 2002 festgelegten Werten entsprechen.

Nach § 6 EnEV/2002 waren 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/2002 eingehalten wurden.

### 3.2.2. Auswirkungen der EnEV auf den Gebäudebestand (Altbau)

Im Hinblick auf bestehende Gebäude regelte die EnEV 2002 bereits zwei Pflichtenkreise:

- **Unbedingte Nachrüstverpflichtung (auch „zwingend“ genannt)**  
Die unbedingten Nachrüstverpflichtungen waren öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und daher für den betroffenen Personenkreis zwingend, § 9 EnEV/2002
- **Bedingte Nachrüstverpflichtungen**  
Die bedingten Nachrüstverpflichtungen greifen, wenn wesentliche Änderungen an einem Gebäude vorgenommen werden. Diese Änderungen mussten gemäß § 8 EnEV/2002 so gestaltet werden, dass die in der EnEV vorgeschriebenen Energiewerte eingehalten werden.

Diese Nachrüstverpflichtungen finden sich in der EnEV 2009 nun in § 9 EnEV/2009 (Bedingte Nachrüstverpflichtung) und § 10 EnEV/2009 (Unbedingte Nachrüstverpflichtung) wieder. Bereits mit der EnEV 2002 wurden somit seitens des Verordnungsgebers erste zwingende Maßnahmen auch für den Gebäudebestand (Altbau) vorgeschrieben.

Die EnEV 2009 bekräftigt in § 9 EnEV/2009 und § 10 EnEV/2009 die Nachrüstverpflichtung und erweitert bzw. verschärft diese.

Werden beim Bauen im Bestand Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen, die den beheizten Bereich vom unbeheizten Außen- oder Kaltbereich abgrenzt, sind die Anforderungen der EnEV einzuhalten. Zu beachten ist dabei eine Bagatellgrenze (sobald mehr als 10 % der Gesamtfläche eines Außenbauteils verändert werden). Der Begriff „Änderung von Außenbauteilen“ ist in Anlage 3 der EnEV für die verschiedenen Außenbauteile wie folgt festgelegt:

#### Außenwände

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Erneuerung mit Hilfe von Bekleidungen in Form von Platten oder plattenartigen Bauteilen, Verschalungen oder Anbringung von Mauerwerks-Vorsatzschalen
- Erneuerung durch Einbau einer Dämmschicht
- Erneuerung des Außenputzes bei Wänden, deren Wärmedurchgangskoeffizient größer als  $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  ist

#### Fenster und Außentüren, Dachflächenfenster und Glasdächer

- Ersatz oder erstmaliger Einbau eines Fensters
- Einbau von zusätzlichen Vor- oder Innenfenstern
- Ersatz der Verglasung

#### Außentüren

- Bei Erneuerung dürfen nur Türen eingebaut werden, deren U-Wert  $2,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  nicht überschreitet.

#### Steildächer

- Ersatz oder erstmaliger Einbau

- Ersatz oder neuer Aufbau der Dachhaut bzw. von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen
- Anbringung oder Erneuerung von innenseitigen Bekleidungen
- Einbau einer Dämmschicht
- Einbau von zusätzlichen Bekleidungen oder Dämmschichten zum unbeheizten Dachraum

#### Flachdächer

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Ersatz oder neuer Aufbau der Dachhaut bzw. von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen
- Anbringung oder Erneuerung von innenseitigen Bekleidungen
- Einbau einer Dämmschicht

#### Wände und Decken zu unbeheizten Räumen

- Ersatz oder erstmaliger Einbau
- Anbringung oder Erneuerung von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen, Feuchtigkeitssperren oder Drainagen
- Aufbau oder Erneuerung von Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite
- Anbringung von Deckenbekleidungen auf der Kaltseite
- Einbau von Dämmschichten

#### Vorhangfassaden

- Ersatz oder erstmaliger Einbau

Die Anforderungen der EnEV sind dann erfüllt, wenn

- a) bei den vorgenannten Bauteilen die in der Anlage 3 der EnEV genannten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden, oder
- b) für das Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 der Jahres-Primärenergiebedarf und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) bzw. der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (Nichtwohngebäude) berechnet werden. In diesem Fall dürfen die errechneten Werte maximal 40 % über dem Wert des Referenzgebäudes liegen.

Wird bei der Erweiterung oder dem Ausbau eines Gebäudes die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um zusammenhängend mindesten 15 m<sup>2</sup> und höchstens 50 m<sup>2</sup> vergrößert, müssen die betroffenen Außenbauteile die unter Punkt a) genannten Anforderungen erfüllen.

Überschreitet die Erweiterung 50 m<sup>2</sup>, ist der Nachweis für die betroffenen Außenbauteile gemäß Punkt b) zu führen. Allerdings ist dann eine Überschreitung der Werte des Referenzgebäudes um 40 % nicht zulässig.

Wird beim Bauen im Bestand der erforderliche EnEV-Nachweis gemäß Punkt b) geführt, ist auch ein Energieausweis auszustellen. Beim Nachweis gemäß Punkt a) ist kein Energieausweis auszustellen.

#### Bestehende Nachrüstverpflichtungen im Bestand:

- Betrieb von Öl- und Gasheizkesseln von vor 1978 ist nicht gestattet.  
Ausnahme: Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie Heizungsanlagen mit Nennleistung weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.
- Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen.
- Ausnahme:  
Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die o. g. Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002.

#### Verschärfung der Nachrüstverpflichtungen im Bestand:

- Dämmung der obersten, nicht begehbaren, aber zugänglichen Geschossdecken: U-Wert 0,24 W/m<sup>2</sup>K (bisher 0,30 W/m<sup>2</sup>K).
- Ausdehnung dieser Pflicht zur Dämmung auch auf begehbare oberste Geschossdecken ab 2012.
- Wichtig: Diese Regelung gilt nur bei bisher ungedämmten Geschossdecken, alternativ ist die Dämmung des darüber liegenden, bisher ungedämmten Daches möglich.
- Ausnahme:  
Bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die o. g. Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002.

#### Ausweitung der Nachrüstverpflichtungen bei Klimaanlage und RLT-Anlagen auf Bestandsanlagen:

- Gültig bei
  - Klimaanlage mit Kältebedarf von mehr als 12 kW
  - RLT-Anlagen mit Zuluft-Volumenstrom  $\geq 4.000 \text{ cm}^3/\text{h}$
- Bisher: Beim Einbau von Anlagen und Erneuerungen von Zentralgeräten sind diese mit Regelungseinrichtungen zur Be- und Entfeuchtung auszustatten.
- Neu: Ausweitung der Nachrüstverpflichtung auf Bestandsanlagen.
- Frist zur Nachrüstung: innerhalb von 6 Monaten nach durchgeführter, verpflichtender Inspektion.

#### Austauschpflicht für alte Nachtspeicherheizungen

- Verpflichtung gilt für Wohngebäude mit mindestens 6 Wohneinheiten bzw. für Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m<sup>2</sup> beheizter Nutzfläche.
- Außerbetriebnahme von mind. 30 Jahre alten Heizungen bis 2019.
- Geräte, die nach 1990 eingebaut worden sind, müssen erst 30 Jahre nach Einbau ausgetauscht werden.
- Ausnahmen:  
Gebäude die nach der 3. Wärmeschutzverordnung gebaut oder saniert worden sind und Passivhäuser.

### 3.3. Energieeinspargesetz EnEG „2005“ vom 08.07.2005

Die EnEV 2002 musste in einigen Bereichen geändert und ergänzt werden, da aufgrund der Richtlinien dringender Handlungsbedarf bestand. Die einleitend genannte Richtlinie 2002/91 EG Gebäuderichtlinie, sollte in den Mitgliedsstaaten bis spätestens 4. Januar 2006 in nationales Recht umgesetzt werden. Ein Kernstück der Richtlinie, der Energieausweis, war noch nicht umgesetzt worden. Damit dieser in der EnEV berücksichtigt werden konnte, musste der Gesetzgeber zunächst eine gesetzliche Grundlage schaffen.

Mit § 5a EnEG wurde die Grundlage geschaffen, um Regelungen über Energieausweise für Bestandsgebäude in Energieeinsparverordnungen aufzunehmen. Als wesentliches Element sieht die Gebäuderichtlinie Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz erstmals auch für bereits bestehende Gebäude vor. Dies war bislang lediglich für neu zu errichtende oder für grundlegend modernisierte Gebäude notwendig. Bislang gab es im Wesentlichen folgende Ausweise:

- **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. (...).“*

Der Begriff Energieausweis hat teilweise zu Irritationen geführt. Der Energieausweis ist nicht zu verwechseln mit ähnlich lautenden Energiebedarfs- bzw. Wärmebedarfsausweisen, die lediglich Vorläufer des jetzigen Ausweises sind und im Gegensatz zum Energieausweis nicht den Gebäudebestand betrafen.

## 4. Der Energieausweis nach EnEV 2009

Nach langem politischem Tauziehen hat die Bundesregierung am 27. Juni 2007 von § 5a EnEG Gebrauch gemacht und die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV/2007) unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bundesrates vom 8. Juni 2007 verabschiedet. Die EnEV 2007 wurde im Bundesgesetzblatt verkündet<sup>1</sup> und trat am **01.10.2007** in Kraft (vgl. § 31 EnEV/2007). Die EnEV 2009, die seit **01.10.2009** gilt, behält diese Regelung bei.

Sinn und Zweck des Energieausweises ist es, Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes zu liefern. Bauherren, Käufer, Mieter und Leasingnehmer sollen sich ein Bild über die energetische Qualität des Gebäudes machen können. Damit soll mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen und zusätzliche „Anreize“ gegeben werden, insbesondere die beim Altbestand vorhandenen erheblichen Energiesparpotentiale zu nutzen und zu realisieren. Deshalb beinhaltet der Energieausweis nicht nur Angaben zur energetischen Gebäudequalität, sondern enthält auch konkrete Modernisierungsempfehlungen. Insgesamt soll der Ausweis nur der Information dienen und keinen Nachrüstungsverpflichtungen bzw. zivilrechtliche Ansprüche des Käufers, Mieters oder Leasingnehmers auslösen.

### 4.1. Anwendungsbereich der EnEV 2009

Die EnEV 2009 gilt grundsätzlich für alle Gebäude, deren Räume unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, § 1 Abs. 1 Nr. 1 EnEV/2009. Eine Reihe von Gebäuden sind gem. § 1 Abs. 2 EnEV/2009 vom **Anwendungsbereich** der EnEV, damit auch von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises, ausgenommen.

#### **(1) Diese Verordnung gilt**

1. für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und
2. für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumlufth- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von 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 und Zelte,
6. Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden und 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

<sup>1</sup> BGBl 2007 I, 1519

*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 Satz 1 Nr. 1 befinden, ist nur § 13 anzuwenden.*

Die Ausnahmetatbestände nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 5 EnEV/2009 entsprechen dem bisherigen Recht. Es handelt sich hierbei um von der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie nicht erfasste Baulichkeiten wie unterirdische Bauten, Baustellencontainer, etc. oder es handelt sich um Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf nach Art. 4 Abs. 3 RL.

Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Nr. 6 EnEV/2009 betrifft „provisorische“ Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer bis einschließlich 2 Jahren. Damit sind Gebäude gemeint, die an einem Ort errichtet werden und nach Ablauf einer kurzen Nutzungszeit wieder beseitigt werden.

Die Ausnahme des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 EnEV/2009 betrifft Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind.

Weitere Ausnahmetatbestände gelten in § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 EnEV/2009 für Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als 4 Monaten jährlich bestimmt sind sowie sonstige handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als 4 Monate beheizt sowie jährlich weniger als 2 Monate gekühlt werden.

**MERKE:**

Gebäude, die nicht in den Anwendungsbereich der EnEV fallen, benötigen auch keinen Energieausweis. Die freiwillige Erstellung eines Energieausweises ist dagegen möglich.

**Kanzlei am  
Steinmarkt**

**Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt**

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

RECHTSANWÄLTE  
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0  
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80  
E-Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)

.....