

IGZInfo

A. Prof.
107-8611

Zeitschrift des Bundesverbandes Zwangsverwaltung IGZ e.V.

Aus dem Inhalt:

IGZ-Aktuell

Zertifikat (S. 153)

Kooperation zwischen IGZ und Exakta (S. 154)

Die Hauptniederlassung der VPS-Deutschland GmbH zieht um! (S. 156)

Schreiben des Bundesministeriums für Justiz v. 15.9.2008 zum Thema Energiepass (S. 157)

Praxis der Zwangsverwaltung

Keine Fortwirkung der Finanzierungsleistung des Mieters gegen Grundstückserwerber, Zwangs- und Insolvenzverwalter nach Abschaffung der §§ 57c, 57d ZVG (S. 159)

Vors. Richter am OLG a.D. Hans-Georg Eckert

Verwaltung von Mietkautionen beim Zwangsverwalter über ein Sammel-Treuhandkonto (S. 163)

Dr. Thomas Baumann

Kurz-Information zum Energieausweis (S. 164)

Rechtsanwalt/Zwangsverwalter/Fachanwalt Michael Gerhards

ABC der Zwangsverwaltung

Dauerwohnrecht

Veranstaltungshinweise

Entscheidungs- und Schrifttumsreport

Re

Au

67541#142#0408
Herrn Rechtsanwalt
Michael Gerhards
Hauptstr. 65
31515 Wunstorf

ZAP-Verlag · Feldsteige 100 · 48161 Münster
PVST · Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt
39 1

Vert.	Filet ngl	IGZ/ RGA	Mitl.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- merk.
SP	03. Nov. 2008		Rück- spr.
Rück- spr.	MICHAEL GERHARDS RECHTSANWALT		Zah- lung
ZZA			Stel- lung

November 2008

4. Jahrgang

Herausgeber:

Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann
Dipl.-Rpfl.in Silke Haut
Dipl.-Rpfl. Michael Heyrath
Dipl.-Rpfl. Prof. Udo Hintzen
RA Dr. Thomas Klipfel
RAin Dr. Petra Mork

RA Dr. Karsten Förster
(Vorsitzender)

Vorkonfigurierte Schnittstellen ermöglichen auch das Erstellen einer extern weiter zu verarbeitenden Datei, die der Zwangsverwalter z.B. in ein eigenes Reportingsystem einlesen kann.

MKP ist bundesweit inzwischen mehr als einhundertmal installiert. Die Nutzerzahl wächst ständig, und aufgrund der einfachen und intuitiven Bedienung wird das Programm als sehr nutzerfreundlich empfunden.

Der Einsatz lohnt etwa ab einem Kautionsbestand von rd. 70 Kautionen.

Interessierten Zwangsverwaltern stellen wir das Programm zu einer Sonderkondition von 30 % unter dem Listenpreis

zur Verfügung. Damit bezahlen Sie nur 540 € für die Einzelplatz- und 875 € für die Netzwerkversion.

Gerne stellen wir Interessenten weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Präsentationstermin bei Ihnen. Wenden Sie sich dazu bitte per Mail an PBB-CashManagement@Dresdner-Bank.com oder den Autor.

Dr. Thomas Baumann
Dresdner Bank AG
Tel. 030/3153 3090

thomas.baumann@dresdner-bank.com

Kurz-Information zum Energieausweis

von Rechtsanwalt/Zwangsverwalter/Fachanwalt für Familienrecht/Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Anhand nachfolgender Kurz-Information soll allen Betroffenen, insbesondere Vermietern die Möglichkeit gegeben werden, sich schnell und zuverlässig über die aktuellen Verpflichtungen und Möglichkeiten nach Einführung des Energieausweises zu informieren. Da die Vermietung zur ureigensten Aufgabe des Zwangsverwalters gehört, sind die Vorschriften zwingend zu beachten. Für weitergehende Informationen wird auf die ausführlichen Ausführungen von Frau Dipl.-Rechtspflegerin (FH) Silke Haut in der IGZInfo 2/2008, 67 ff. verwiesen.

I. Einführung/Rechtsgrundlage

Die Energieausweise haben ihre Rechtsgrundlage in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007, mit der jetzt die Vorgaben der EU-Richtlinie 2002/91 EG v. 16.12.2002 in nationales Recht umgesetzt wurden. Dabei sollen Energieausweise Auskunft über den Energiebedarf zur Beheizung, Kühlung und Warmwasserbereitung von Gebäuden sowie bei Nichtwohngebäuden auch über den Energiebedarf zu deren Lüftung und Beleuchtung geben. Die Energieausweise sollen Käufern bzw. Mietern aber auch den Vergleich von Gebäuden unter dem Aspekt der energetischen Wirtschaftlichkeit ermöglichen und Anhaltspunkte über die zu erwartenden Heizkosten geben.

1. Arten/Unterscheidung

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, den bedarfsorientierten Energieausweis (EBA) und den verbrauchsorientierten Energieausweis (EVA).

Der *Energiebedarfsausweis (EBA)* wird auf Grundlage des theoretischen Energiebedarfs des Gebäudes durch einen entsprechend zertifizierten Fachmann auf Basis der analysierten Beschaffenheit der Gebäudehülle sowie der Heizungsanlage erstellt und ist *unabhängig vom Verhalten der Bewohner*. Der Energieberater sieht sich die Dämmung der Decken und Wände, die Heizanlage und die Fenster an; ggfs. werden Vorschläge zur Modernisierung unterbreitet.

Der *Energieverbrauchsausweis (EVA)* wird auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs der letzten 3 Jahre er-

stellt und gibt den *tatsächlichen Verbrauch* des jeweiligen Gebäudes an. Nachteilig ist die Abhängigkeit von den Gewohnheiten der Bewohner. Dafür ist dieser kostengünstiger; jedoch eher für Mehrfamilienhäuser gedacht.

2. Wie sieht der Energieausweis aus?

Der Aufbau des Energieausweises ist einheitlich. Beide Varianten bestehen aus jeweils 4 Seiten sowie einer Seite mit Hinweisen zur kostengünstigen Modernisierung. Dieser gestaltet sich wie folgt:

1. *Deckblatt* mit allgemeinen Gebäudedaten (Alter, Adresse, Art des Gebäudes, Alter der Heizungsanlage, Anzahl der Wohneinheiten, Größe der Nutzfläche, Gebäudefoto, Unterschrift und Stempel des Ausstellers),
2. *Bedarfsausweiseite* mit energetischer Einstufung/Bewertung des Energiebedarfs einer Immobilie („Energietagelabel“),
3. *Verbrauchsausweiseite* mit energetischer Einstufung/Bewertung des Energieverbrauchs einer Immobilie („Energietagelabel“),
4. *Fachlerläuterungen* (Begriffe werden definiert und erklärt),
5. *Modernisierungsempfehlungen* (nur Ratschläge, keine Verpflichtung).

Immer dann, wenn an einer Immobilie kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz möglich sind, muss der Energieausweis Modernisierungsemp-

fehlungen enthalten. In rechtlicher Hinsicht kommt damit zwischen dem Eigentümer und dem Aussteller ein Werkvertrag zustande.

3. Gültigkeit

Beide Varianten des Energieausweises sind ab dem Ausstellungsdatum 10 Jahre gültig. Für den Fall, dass das Objekt aber innerhalb dieser 10 Jahre modernisiert werden sollte, empfiehlt sich die vorzeitige Erstellung eines neuen Ausweises, um die verbesserte Energieeffizienz des Gebäudes nachweisen zu können.

4. Vorlagepflicht

Ein Verkäufer bzw. Vermieter ist verpflichtet, einem potenziellen Käufer bzw. Mieter (potenzieller Käufer bzw. Mieter ist erst derjenige, dessen Interesse konkret ist; d.h.,

wenn der Interessent sich zu einer vereinbarten Haus- oder Wohnungsbesichtigung an Ort und Stelle einfindet) – *erst auf direkte Nachfrage* – den Energieausweis vorzulegen. Hierbei sind *drei Grundsätze* zu beachten:

- Der Verkäufer bzw. Vermieter ist nicht verpflichtet, von sich aus den Energieausweis vorzulegen. Kann er ihn – auf direkte Nachfrage – nicht vorlegen, begeht er eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden kann.
- Es gibt keinen Anspruch auf Kopie des Energieausweises. Die bloße Vorlage und Einsichtsmöglichkeit genügt.
- Mieter in bereits bestehenden Vertragsverhältnissen haben keinen nachträglichen Anspruch auf Vorlage oder Aushändigung des Energieausweises.

5. Welche Art von Energieausweis ist wann nötig?

Energiebedarfsausweis (EBA)	Energieverbrauchsausweis (EVA)
– generell für Neubauten	– genügt für alle anderen bereits bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäude
– bei Umbauten von Gebäuden, durch die sich die beheizte oder gekühlte Nutzfläche um mehr als 50 % erhöht oder durch die sich die Isolationseigenschaften verändern	
– für Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen, deren Bauantrag noch vor dem 1.11.1977 gestellt wurde und die nicht mindestens die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (WSVO) 1977 erfüllen	
Kosten:	– Kosten:
200 € (Ein- und Zweifamilienhaus)	– ab ca. 35 €
und mehr als 1.000 € (große Objekte)	

Ab dem 1.10.2008 erstellt werden, sieht die Verordnung folgende Unterscheidungen vor:

Wann ist welche Ausweisart erforderlich?		Wohngebäude		Nicht-Wohngebäude	Neubauten und Umbauten
Bauantrag gestellt	bis 1965	1966 – 1977	ab 1978	generell	generell
Ausweispflicht besteht ab	1.7.2008	1.1.2009		1.7.2009	16.3.2002
bis 30.09.2008	ab 5 WE: EBA oder EVA wählbar		EBA oder EVA wählbar		nur EBA zulässig
ab 01.10.2008	bis 4 WE: nur EBA zulässig *				

* Werden nach Modernisierungen mindestens die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt, ist auch für diese Gebäude der EVA ausreichend.

6. Was ist bei gemischt genutzten Gebäuden zu beachten

- Gebäudeflächen, die *überwiegend zur Bewohnung* bestimmt sind, unterliegen den Bestimmungen für Wohngebäude
- Flächen, die überwiegend *nicht zur Bewohnung* bestimmt sind, zählen zu den Nichtwohngebäuden (= gewerblich genutzte Flächen)

- Ist der kleinere Nutzungsanteil nicht nur geringfügig, müssen separate Energieausweise erstellt werden.

7. Modernisierungsempfehlungen

Alle Energieausweise – Bedarfs- und Verbrauchsausweise – müssen, wenn möglich, kostengünstige Modernisierungsempfehlungen enthalten. Die Modernisierungsemp-

fehlungen können alle Bau- und Anlageteile betreffen und sollen zeigen, mit welchen Maßnahmen der Eigentümer bei seinem Gebäude kostengünstig Energie einsparen kann.

Die Modernisierungsempfehlungen dienen lediglich der Information des Eigentümers. Ihre Umsetzung ist nicht verpflichtend. Doch je höher die Energiepreise steigen, desto mehr lohnt sich für Eigentümer die energetische Sanierung ihres Gebäudes. Maßnahmen wie die Dämmung von Dach und Wänden oder das Erneuern der alten Heizungsanlage können den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten erheblich senken. Sie steigern den Marktwert des Gebäudes.

8. Gesamtenergieeffizienz

Im Energieausweis werden der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf des Gebäudes angegeben.

Der *Endenergiebedarf* gibt die nach technischen Regeln berechnete, vom konkreten Gebäude jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an.

Der *Primärenergiebedarf* bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sog. „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien).

Je niedriger der Wert für den Primärenergiebedarf, desto besser die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

II. Umsetzung/Anwendung

Der Energieausweis ist ein reines Informationspapier über die Immobilie – nicht mehr und nicht weniger! Selbst ein fehlerhafter Energieausweis kann also keine Auswirkungen auf abgeschlossene Kauf- oder Mietverträge haben, wenn man ihn nicht eigenhändig in den Miet- oder Kaufvertrag aufgenommen hat.

1. Mietverträge – Achtung!

Seitens des Vermieters/Verkäufers sollte der Energieausweis somit nie in Kopie ausgehändigt oder zum Vertragsbestandteil gemacht werden, da dann das Risiko besteht, dass der Energiebedarf oder Energieverbrauch eine „zugesicherte Eigenschaft“ der Miet- oder Kaufsache werden könnte.

Die Gefahr hieraus resultierender Rechtsstreitigkeiten können beide Parteien vermeiden, indem Sie im Kauf- oder Mietvertrag eine ausdrückliche vertragliche Regelung treffen. Eine mögliche Formulierung – z.B. unter „Sonstige Vereinbarungen“ – könnte wie folgt lauten:

2. Klausel unter „Sonstige Vereinbarung“

Mit der Vorlage und selbst einer Aushändigung des Energieausweises für Gebäude ist keine ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung zur Beschaffenheit der Mietsache verbunden. Insoweit lassen sich aus ihm auch keine Ansprüche oder Modernisierungspflichten ableiten. Darüber stimmen die Parteien überein. Der Energieausweis dient, wie in § 5a Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und auch in Art. 7 der EU-Energieeffizienz-Richtlinie bestimmt, lediglich der Information.

ABC DER ZWANGSVERWALTUNG

In dieser neu aufgenommenen Rubrik „ABC der Zwangsverwaltung“ sollen in loser Folge schlagwortartig die Grundlagen der Zwangsverwaltung mit Vertiefungshinweisen für Mitarbeiter der Kanzleien, Banken und Gerichte dargestellt werden. Die kurze Darstellung wird durch Schemata stark vereinfacht dargestellt und ist damit besonders auch an Auszubildende und „Neulinge“ auf dem Gebiet der Zwangsverwaltung gerichtet.

Dauerwohnrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in der Zwangsverwaltung, § 31 Abs. 1 WEG

Das Dauerwohnrecht ist ein dingliches Recht im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Wird ein solches Recht eingeräumt, so ist der Begünstigte berechtigt, in einer bestimmten Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten Gebäude unter Ausschluss des Eigentümers zu wohnen oder diesen Bereich in anderer Weise zu nutzen, § 31 Abs. 1 Satz 1 WEG.

Es ist statthaft, das Dauerwohnrecht auf außerhalb des Gebäude liegende Grundstücksteile zu erstrecken, wenn die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt, § 31 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Die Abgeschlossenheit der im Rahmen des Dauerwohnrechts überlassenen Wohnung ist Voraussetzung dafür, dass das Dauerwohnrecht wirksam entsteht, § 32 Abs. 1 WEG.

Das Dauerwohnrecht ist veräußerbar und vererblich, aber bedingungsfeindlich, § 33 Abs. 1 WEG. Dem Dauerwohnberechtigten steht auch das Recht zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums zu, § 33 Abs. 3 WEG.

Das Dauernutzungsrecht unterliegt den Bestimmungen des Dauerwohnrechts, § 31 Abs. 2 WEG. Es ist kein die Anordnung der Zwangsverwaltung hinderndes Recht.