

IGZInfo

3

August 2014

www.igzwangsverwaltung.de

11. Jahrgang
Seite 89 bis 152

PRAXIS DER ZWANGSVERWALTUNG

BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht des Jahres 2013
Rechtsanwalt Jan-Markus Loebnau

Energieeinsparverordnung (EnEV)
Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards

Verkehrssicherungspflichten (Teil 1)
Rechtsanwalt Jens Wilhelm V

Bericht über die Jahrestagung Zwangsverwalter 2014 (ARGE DAV)
Rechtsbeistand Gerhard Schmidberger

ENTSCHEIDUNGS UND SCHRIFTTUMSREPORT

RECHTSPRECHUNG ZUR ZWANGSVERWALTUNG

Herausgeber:
Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann
zert. Zwangsverwalter

Silke Haut
Dipl.-Rpfl.in

Professor Udo Hintzen
Dipl.-Rpfl.

Isabel Jauernig
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Dr. Thomas Klipfel
Rechtsanwalt

Jan-Markus Loebnau
Rechtsanwalt

Dr. Karsten Förster
Rechtsanwalt
(Vorsitzender)

schuldner sind der Ehemann der Mieterin des Ladenlokals sowie zwei weitere Familienmitglieder. Die Eigentümer sind neben Eigentümern dieses Grundstücks noch Eigentümer weiterer Grundstücke und gründeten eine GbR mit dem Zweck der gewinnbringenden Verwaltung und Vermietung von den Grundstücken. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks überließen die Eigentümer die Grundstücke der GbR zur Nutzung. Die Miteigentumsanteile verblieben jedoch bei den Gesellschaftern. Die GbR vermietete das in Rede stehende Ladenlokal an die Beklagte. Der Zwangsverwalter als Kläger forderte Mietzahlung an sich und kündigte – auf Grund ausstehender Zahlungen – das Mietverhältnis schließlich fristlos. Der BGH verneint einen Zahlungsanspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung rückständiger Miete. Auf Grund der „eingeschalteten GbR“ steht die Mieterforderung nicht dem Eigentümer bzw. Schuldner zu, sondern einem Dritten, weshalb die §§ 148 Abs. 1, 21 Abs. 2 ZVG keine Anwendung finden. Es bestehen mietvertragliche Beziehungen allein zwischen der GbR und der Beklagten.

Ein Anspruch gem. § 546a BGB (Vorenthaltung der Mietsache) wird ebenfalls verneint, mit Hinweis darauf, dass kein Mietanspruch entfallen sei, der durch einen Anspruch nach § 546a BGB zu ersetzen wäre.

Der BGH sieht allerdings einen Zahlungsanspruch gem. der §§ 990 Abs. 1 Satz 1 und 2, 987 Abs. 1 BGB aus sog. „Eigentümer-Besitzer-Verhältnis“. Danach ist ein Besitzer grds. dem Eigentümer zur Herausgabe von Nutzungen verpflichtet, die er nach Eintritt der Kenntnis, dass er zum Besitz nicht berechtigt ist, zieht. Liegt Eigennutzung des Besitzers vor, wird der objektive Mietwert geschuldet.

Das Besitzrecht der Beklagten ergibt sich aus dem zwischen ihr und der GbR geschlossenen Mietvertrag. Gegenüber den Grundstückseigentümern wiederum ergibt sich ein Besitzrecht der Beklagten nur deshalb, weil zwischen Grundstückseigentümern und der GbR ein weiteres Besitzverhältnis bestand, in dem die Grundstückseigentümer die bloße Grundstücksnutzung zum Erreichen des Gesellschaftszwecks i.S.d. §§ 705, 706 BGB an die GbR geleistet haben.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Wesentliche Pflichten und Fristen

von Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. In ihr werden vom Verordnungsgeber auf der rechtlichen Grundlage der Ermächtigung durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf ihres Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude.

I. Historie

In ihrer ersten Fassung löste die EnEV die Wärmeschutzverordnung (WSchV) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab und fasste sie zusammen. Die erste Fassung trat am 1.2.2002 in Kraft, die zweite Fassung (EnEV 2004) am 8.12.2004. Zur Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über

Mit Anordnung der Beschlagnahme verliert der Vollstreckungsschuldner die tatsächliche Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis über sein Grundstück (§ 148 Abs. 2 ZVG), weshalb mit der erfolgten Beschlagnahme im Rahmen des angeordneten Zwangsverwaltungsverfahrens die GbR den berechtigten Besitz gegenüber der Beklagten *nicht mehr weiter gewährleisten* konnte.

Durch die Anordnung eines Zwangsverwaltungsverfahrens tritt der Zwangsverwalter nur in bestehende Mietverträge, nicht aber in vergleichbare Verträge (Gebrauchsüberlassungsverträge mit mietähnlichem Charakter) ein. Dies ist gesetzlich ausdrücklich so normiert. Im vorliegenden Fall ist der Zwangsverwalter nicht Gesellschafter der GbR geworden und war somit auch nicht Schuldner eines Anspruchs auf Beitragsleistung. Eine analoge Anwendung des § 152 Abs. 2 ZVG in Form von Nutzungsüberlassung scheidet ausdrücklich aus, weil sie nicht ansatzweise zu einer erforderlichen Gläubigerbefriedigung führt.

Durch Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens wurde die GbR unberechtigte Fremdbesitzerin und war insoweit außer Stande, der Mieterin des Ladenlokals das erforderliche berechnete Besitzrecht zu überlassen.

Entsprechend § 152 Abs. 1 ZVG besteht insoweit zu Gunsten des Zwangsverwalters ein Anspruch auf Herausgabe der insoweit zu Unrecht erzielten Nutzung (vorliegend ist auf Grund von Eigennutzung der objektive Mietwert geschuldet).

Neben dem Herausgabeanspruch auf Nutzung respektive Zahlungsanspruch auf rückständige Miete (objektiver Mietwert) bejaht der BGH ebenfalls einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB, da die Mieterin als Beklagte insoweit gegenüber dem Zwangsverwalter nicht besitzberechtigt i.S.d. § 986 Abs. 1 BGB ist.

Ein Räumungsanspruch i.S.d. § 546 BGB wird verneint, weil ein mietrechtliches Schuldverhältnis zwischen Zwangsverwalter und Beklagter nicht erkennbar ist.

die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde eine Neufassung erstellt, die ab dem 1.10.2007 gültig war. Die EnEV 2009 war ab 1.10.2009 gültig und diente der Umsetzung der

* FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/FA für Familienrecht. Der Betrag beruht auf dem Vortrag des Verfassers anlässlich des 10. Deutschen Zwangsverwaltungstages (21./22.2.2014) in Hannover.

Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) im Gebäudebereich.

Die Novelle von 2013 setzt nun die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz mit Wirkung v. 1.5.2014 um, wobei fehlende Pflichtangaben in Immobilienanzeigen erst ab dem 1.5.2015 ordnungswidrig sind.

II. Prinzipien der EnEV

Die Zusammenführung von Heizungsanlagenverordnung und Wärmeschutzverordnung zu einer gemeinsamen Verordnung erweiterte den bisherigen Bilanzierungsrahmen in zweifacher Hinsicht:

- ▶ Zum einen werden mit der Einbeziehung der Anlagentechnik in die Energiebilanz auch die bei der Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Übergabe der Wärme entstehenden Verluste berücksichtigt. Dadurch ist nicht mehr die dem Raum zur Verfügung gestellte Nutzenergie, sondern die an der Gebäudegrenze übergebene Endenergie relevant.
- ▶ Zum anderen wird dieser Energiebedarf primärenergetisch bewertet, indem die durch Gewinnung, Umwandlung und Transport des jeweiligen Energieträgers entstehenden Verluste mittels eines Primärenergiefaktors in der Energiebilanz des Gebäudes Beachtung finden. Damit kommt sie einer Ökobilanz deutlich näher.

Dieser erweiterte Rahmen ermöglicht es, in der Gesamtbilanz eines Gebäudes den Faktor Anlagentechnik und den Faktor baulichen Wärmeschutz in gewissem Maße miteinander zu verrechnen, also eine schlechte Wärmedämmung mit einer effizienten Heizanlage auszugleichen oder umgekehrt.

Die Hauptanforderungsgröße für Neubauten ist in der EnEV der Jahresprimärenergiebedarf im Vergleich zu einem Referenzgebäude gleicher Geometrie und Abmessung und vorgegebenen technischen Eigenschaften. Zusätzlich einzuhalten ist ein vom Gebäudetyp abhängiger Grenzwert für den auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust.

Die EnEV stellt erstmals auch Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz und ermöglicht die Berücksichtigung solarer Wärmegewinne.

III. Geltungsbereich

Die Verordnung gilt in Deutschland

- ▶ für Gebäude mit normalen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von 19° C und jährlich mehr als vier Monate beheizt, sowie für Wohngebäude, die ganz oder deutlich überwiegend zum Wohnen genutzt werden)
- ▶ für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von mehr als 12° C und weniger als 19° C

und jährlich mehr als vier Monate beheizt werden) einschließlich ihrer Heizungs-, raumluftechnischen und zur Trinkwarmwasserbereitung dienenden Anlagen.

Unterscheidungen, inwieweit bestimmte Anforderungen nur für Neubauten, nur für bestehende Gebäude oder für beide gelten sollen, werden in den entsprechenden Abschnitten und bei den jeweiligen Regelungen gemacht.

Die EnEV gilt nicht für

- ▶ Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wurde,
- ▶ Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen,
- ▶ großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offen gehalten werden müssen,
- ▶ unterirdische Bauwerke,
- ▶ Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser etc.),
- ▶ Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

IV. Rechtsgrundlagen

1. EnEV 2007

Am 24.7.2007 hat das Bundeskabinett eine novellierte EnEV verabschiedet. Viele Regelungen der bisherigen Verordnung wurden unverändert übernommen; nur einige in Details leicht verändert. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an Wohngebäude und das Verfahren zur Bewertung der energetischen Qualität von Wohngebäuden. Auch die Anforderungen an Heizkessel sowie die Nachrüstverpflichtungen blieben unverändert bestehen.

Folgende Aspekte der neuen Verordnung wurden im Vergleich zu den oben dargestellten Regelungen stark verändert oder sind neu hinzugekommen:

- ▶ Anforderungen an Nichtwohngebäude,
- ▶ Verfahren zur energetischen Bewertung von Nichtwohngebäuden,
- ▶ Berücksichtigung alternativer Energieversorgungssysteme,
- ▶ Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes,
- ▶ Energetische Inspektion von Klimaanlagen,
- ▶ Energieausweise für bestehende Gebäude.

2. EnEV 2009

Die Verordnung i.d.F. des Art. 1 der Verordnung v. 29.4.2009¹ wird umgangssprachlich als EnEV 2009 bezeichnet. Durch die Änderung der Energieeinspar- und Heizkostenverordnung werden nun die Beschlüsse zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) weitgehend umgesetzt. Ziel ist es, den Energie-, Heizungs- und Warmwasserbedarf um ca. 30 % zu senken. Ab 2012 sollen in einem weiteren Schritt

1 BGBl. I S. 954.

die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 % verschärft werden.

Die Bilanzierungsmethode der DIN V 18599 wird auch auf Wohngebäude ausgeweitet, allerdings in einer vereinfachten Version. Das bisherige vereinfachte Nachweisverfahren wird aufgegeben, ebenso die Formulierung von Maximalwerten in Bezug auf das Verhältnis (A/V). Für die Gebäudehülle wurden neue Referenzwerte festgelegt. Überarbeitet wurden auch die Anforderungen der Nachrüstung im Baubestand.

Die Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- ▶ Die Obergrenze des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs wurde für Neu- und Altbauten (bei Modernisierung) um durchschnittlich 30 % reduziert.
- ▶ Die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung von Neubauten wurden um durchschnittlich 15 % erhöht.
- ▶ In der Altbaumodernisierung mit wesentlichen baulichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster und Dach) wurde die energetische Anforderung um 30 % erhöht. Eine Erleichterung gilt nur noch, „wenn die Fläche des geänderten Bauteiles nicht mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft“ (§ 9 Abs. 3 EnEV). Das bedeutet, werden mehr als 10 % eines Baues (bemessen am gesamten Gebäude) verändert, greift die EnEV 2009. Vorher lag die Bagatellgrenze bei bis 20 % eines Baues bezogen auf die Ausrichtung/Himmelsrichtung des entsprechenden Baues.
- ▶ *Dachböden* müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. Je nach Raumnutzung kann die Geschossdecke oder eine Dachdämmung gewählt werden. Bei Neuerung besteht eine Nachrüstpflcht. Für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern besteht weiterhin die Freistellung, wenn der Eigentümer bereits am 1.2.2002 in seinem Haus wohnte.
- ▶ Klimaanlage, die die Feuchtigkeit der Raumluft verändern, müssen mit einer automatischen Regelung zur Be- und Entfeuchtung nachgerüstet werden.
- ▶ *Nachtspeicherheizungen*, die 30 Jahre oder älter sind, müssen bis zum 1.1.2020 durch effizientere Heizungen ersetzt werden. Dies betrifft insbesondere Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten und Nichtwohngebäude mit mehr als 500 qm Nutzfläche. Ausgenommen sind Gebäude, die nach dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1995 erbaut sind, oder wenn der Austausch unwirtschaftlich wäre. Das Gleiche gilt in Gebäuden, in denen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften der Einsatz von elektrischen Speicherheizsystemen vorgeschrieben ist.
- ▶ Der Vollzug der Verordnung wird strenger überprüft. Bestimmte Prüfungen werden dem Schornsteinfeger übertragen und Nachweise bei der Durchführung bestimmter Arbeiten im Gebäudebestand (Unternehmererklärungen) eingeführt.
- ▶ Es werden einheitliche Bußgeldvorschriften bei Verstößen gegen zentrale Vorschriften der EnEV eingeführt. Verstöße gegen bestimmte Neu- und Altbauanforderun-

gen der EnEV und die Bereitstellung und Verwendung falscher Daten beim Energieausweis werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

3. EnEV 2014

Das Energieeinspargesetz ist im Juli 2013 in Kraft getreten. Die Pflicht zur Stilllegung von Nachtspeicheröfen wurde gestrichen. Gleichzeitig wurde damit der Weg für die Energieeinsparverordnung frei. Die nächste Auflage der Energieeinsparverordnung wurde nach Zustimmung des Bundesrats und Verabschiedung durch die Bundesregierung am 16.10.2013 beschlossen. Die Änderungen wurden am 21.11.2013 im BGBl² verkündet und treten überwiegend am 1.5.2014 in Kraft.

Die Überarbeitung der EnEV findet ihren eigentlichen Ursprung im Kyoto-Protokoll von 1997 und dem damit verbundenen Ziel der Bundesregierung, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Inhaltliche Grundlage des aktuellen Beschlusses ist die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU). Danach sollen ab 2021 nur noch Niedrigstenergie-Häuser gebaut werden. Ziel der Bundesregierung ist darüber hinaus ein weitgehend klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Die Verordnung ist ein Zwischenschritt auf diesem Weg.

V. Änderungen der EnEV 2014

Zu den wichtigsten Änderungen zählen:

1. Vorgaben für das Bauen

a) Neubauten

Verschärfung der Anforderung im Neubau an die Mindestqualität der Gebäudehülle; hierbei steigen die Anforderungen an die Dämmung um durchschnittlich 20 %, an die Energieeffizienz um durchschnittlich 25 %, und zwar ab 1.1.2016. Dafür kommt es auf das Datum der Einreichung des Bauantrags bzw. der Bauanzeige an. Bis Ende 2018 sollen die Anforderungen festgelegt werden, die ab 2021 für Niedrigstenergie-Gebäude gelten.

Für Neubauten von Behördengebäuden gilt dies bereits ab 2019; als Grundpflicht aus dem bereits im Juli 2013 in Kraft getretenen EnEG. Die konkreten Vorgaben für Behördengebäude an die energetische Mindestqualität von Niedrigstenergie-Gebäuden werden rechtzeitig bis spätestens Ende 2016 festgelegt.

b) Bestandsbauten

Keine Anhebung der Anforderungen für bestehende Gebäude; diese bleiben unverändert, auch bei Sanierung. D.h. aber auch: Die Vorschriften für die Dämmung von Geschossdecken und Isolierung von Rohren bleiben bestehen. Wer sie immer noch nicht umgesetzt hat, riskiert weiterhin Bußgeld. I.Ü. kann sich die Neuregelung auf die KfW-Förderung auswirken, die sich an den Maßstäben für Neubauten orientiert.

² BGBl. 13, 3951.

c) Heizkessel

Bisher durften Heizkessel für Öl oder Gas, die vor dem 1.10.1978 eingebaut worden waren, nicht mehr genutzt werden. Künftig gilt das für Heizkessel mit Einbau vor 1.1.1985. Was später eingebaut wurde, muss spätestens nach 30 Jahren aus dem Verkehr gezogen werden. Nach Angaben der Bundesregierung werden allerdings Heizkessel in der Praxis im Durchschnitt ohnehin nach 24 Jahren ersetzt.

Diese Regeln gelten nicht für Niedrigtemperaturkessel und Brennwertkessel sowie Anlagen mit weniger als vier oder mehr als 400 Kilowatt Nennleistung.

Außerdem sind viele selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser von der Pflicht ausgenommen. Hier gilt die bereits seit der EnEV 2002 bestehende Regelung fort, nach der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1.2.2002 in diesen Häusern mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, von der Austauschpflicht ausgenommen sind. Diese Pflicht trifft erst einen neuen Eigentümer, egal ob er durch Kauf, Erbschaft, Schenkung oder Versteigerung Besitzer der Immobilie wurde – ein wichtiger Punkt für die Preiskalkulation. Der neue Eigentümer muss den Heizkessel dann innerhalb von zwei Jahren ersetzen.

2. Vorgaben für Energieausweise

a) Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte

Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung: Auf Wunsch des Bundesrates ist Teil dieser Pflicht nun auch die Angabe der Energieeffizienzklasse. Diese umfasst die Klassen A+ bis H. Die Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Verstöße sind ab dem Frühjahr 2015 bußgeldbewährt.

D.h.: Liegt für das zum Verkauf oder zur Vermietung anstehende Wohngebäude ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht, also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse, vor, besteht keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige. Auf diese Weise können sich die Energieeffizienzklassen nach und nach am Markt etablieren.

b) Pflicht zur Vorlage

Präzisierung der bestehenden Pflicht zur Vorlage des Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern und Mietern: Bisher war vorgeschrieben, dass Energieausweise „zugänglich“ gemacht werden müssen. Nun wird präzisierend festgelegt, dass dies zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts geschehen muss.

c) Pflicht zur Aushändigung

Darüber hinaus muss der Energieausweis nun auch an den Käufer oder neuen Mieter ausgehändigt werden (Kopie oder Original) und zwar spätestens bei der Besichtigung des Objekts.

d) Pflicht zum Aushang

Einführung der Pflicht zum Aushang von Energieausweisen in bestimmten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr, der nicht auf einer behördlichen Nutzung beruht, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. Davon betroffen sind z.B. größere Läden, Hotels, Kaufhäuser, Restaurants oder Banken.

Erweiterung der bestehenden Pflicht der öffentlichen Hand zum Aushang von Energieausweisen in behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auf kleinere Gebäude (mehr als 500 m², bzw. ab Juli 2015 mehr als 250 m² Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr).

3. Stärkung des Vollzugs der EnEV

Einführung unabhängiger Stichprobenkontrollen durch die Länder für (neue) Energieausweise und Berichte über die Inspektion von Klimaanlagen (gemäß EU-Vorgabe).

4. Bußgelder – Ordnungswidrigkeiten erheblich erweitert

Wie auch die EnEV 2009 verweist die neue EnEV 2014 auf das geltende EnEG – im Falle der EnEV-Novelle ist es das neue EnEG 2013. In diesem Gesetz sind die jeweiligen Bußgelder geregelt, die bei Ordnungswidrigkeit anfallen können. Darüber hinaus sind für zusätzliche Verstöße gegen die EnEV die Sanktionen in § 27 (Ordnungswidrigkeiten) zu berücksichtigen:

- ▶ Nutzung alter Heizkessel trotz Betriebsverbot; ungedämmte Leitungen nicht wie gefordert isoliert; oberste zugängliche Geschossdecke, die nicht der Baunorm entspricht nicht pflichtgemäß gedämmt.

Bußgeld bis zu 50.000 €

- ▶ Energieausweis bei Verkauf oder Neuvermietung nicht wie gefordert übergeben oder vorgelegt, oder fehlende Veröffentlichung der Pflichtangaben in kommerziellen Anzeigen.

Bußgeld bis zu 15.000 €, allerdings erst ab 1.5.2015

- ▶ Sachverständiger trägt die zugeteilte Registriernummer nicht ein oder die Unterlagen und Daten für die Stichprobenkontrolle sind nicht wie gefordert übermittelt.

Bußgeld bis zu 5.000 €

5. Vollzug der EnEV 2014 in der Praxis – Vergleich zur EnEV 2009

a) Registriernummer beantragen

Wie es die EU-Gebäuderichtlinie 2010 fordert, führt die EnEV 2014 ein neues System ein, welches den Behörden erlauben soll, Stichproben von Energieausweisen oder Inspektionsberichten für Klimaanlagen auszuwählen und anhand der Unterlagen zu kontrollieren.

Aussteller von Energieausweisen und Inspektoren für Klimaanlagen beantragen künftig über das Internet bei der zuständigen Behörde eine Registriernummer. Dieses regelt

die EnEV 2014 im § 26c (Registriernummern). Dabei müssen sie ihren Namen und Anschrift, das Bundesland und die Postleitzahl des betroffenen Gebäudes angeben sowie das Ausstellungsdatum des Berichtes oder des Gebäude-Ausweises. Die Inspektoren müssen zusätzlich noch die Nennleistung der inspizierten Klimaanlage ausweisen. Bei Energieausweisen müssen auch die Art der Berechnung (Energiebedarf oder -verbrauch) und des Gebäudes (Wohn- oder Nichtwohnbau) mit angegeben sein.

Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) mit Sitz in Berlin wird ab dem 1.5.2014 die Rolle der zentralen Kontrollstelle übernehmen – jedoch höchstens 7 Jahre lang. Dies regelt die neue EnEV 2014 im § 30 (Übergangsvorschrift über die vorläufige Wahrnehmung von Vollzugsaufgaben der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik). Diese Regelung soll die Länder entlasten und ihnen Zeit einräumen ihre eigenen Kontrollstellen zu organisieren. Allerdings wird das DIBt keine vollständigen Prüfungen der Energieausweise oder Inspektionsberichte durchführen, sondern nur die verpflichtende Wirkung der Eingabedaten prüfen, die dem Energieausweis zugrunde liegen und die Ergebnisse im Energieausweis, einschließlich der Modernisierungsempfehlungen. Die EnEV 2014 auch regelt ausdrücklich, dass das DIBt diese Aufgaben nur wahrnimmt soweit sie elektronisch gelöst wird.

b) Energieausweise und Inspektionsberichte kontrollieren

Anhand der einzelnen Registriernummer sollen die Baubehörden nach EnEV 2014 künftig für Inspektions-Berichte und Energieausweise Stichproben auswählen und anhand der angeforderten Unterlagen kontrollieren, ob sie die EnEV-Vorgaben erfüllen.

Wie das in der Praxis aussehen soll, regelt die EnEV 2014 im § 26d (Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage) folgendermaßen: Die Behörden müssen demnach entweder:

- ▶ untersuchen, wie glaubwürdig die Eingaben und Ergebnisse im Energieausweis sind,
- ▶ die Eingaben, Ausgaben und Modernisierungsempfehlungen prüfen,
- ▶ eine vollständige Prüfung der Berechnungen im Energieausweis durchführen und sogar das betreffende Haus besichtigen (aber nur mit Einverständnis des Eigentümers),
- ▶ keine weitere Stichprobenkontrolle, wenn ein bereits nach geltendem Landesbaurecht kontrollierter Energieausweis erneut ausgewählt wird.

c) Anträge und Daten digital übermitteln

Sachverständige, die eine Registriernummer für einen Energieausweis oder für einen Inspektionsbericht für eine Klimaanlage benötigen, sollen diese über Online-Formulare anfordern. Die Details dazu regelt die EnEV 2014 im § 26c (Registriernummern). Dabei müssen sie für Energieausweise angeben:

- ▶ die Art (Bedarf oder Verbrauch),
- ▶ Art des Gebäudes (Wohn- oder Nichtwohnbau, Neubau oder Bestand).

Inspektoren von Klimaanlage müssen auch die Nennleistung der Anlage mit anführen. In Ausnahmefällen ist der Antrag auch in Papierform zulässig, wenn die digitale Übermittlung für den Fachmann eine unbillige Härte bedeuten würde. Auch die Energieausweise und Inspektionsberichte werden Sachverständige digital, per E-Mail als eingescannte Dokumente übermitteln. Dabei ist aber auch die Papierform ausnahmsweise gestattet.

d) Behörden werten die Daten umfassend (und nicht personenbezogen) aus

Wie von den Ländern über den Bundesrat erwirkt, dürfen die Landesbehörden die Daten, die sie anlässlich der Stichprobenkontrollen sammeln auch für ihre sonstigen Statistik- und Melde-Aufgaben nicht personenbezogen verwenden. Die neue Verordnung regelt diese Aspekte in der EnEV 2014 § 26e (Nicht personenbezogene Auswertung von Daten).

Die Auswertung zum Energieausweis umfasst Angaben zur:

- ▶ Art des Ausweises (Bedarf, Verbrauch),
- ▶ Anlass der Ausstellung (Verkauf, Neuvermietung),
- ▶ Art des Gebäudes (Wohn- oder Nichtwohnbau, Neubau oder Bestand),
- ▶ Gebäudeeigenschaften (Wärmeschutz der Gebäudehülle und Anlagentechnik),
- ▶ Energiekennwerte (Endenergiebedarf oder -verbrauch, Primärenergiebedarf oder -verbrauch),
- ▶ Energieträger für Heizung und Warmwasser,
- ▶ erneuerbare Energien,
- ▶ Land und Landkreis des Gebäudes ohne den Ort zu nennen.

6. Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im Neubau auf eine moderate Anforderungserhöhung und bei Sanierungsmaßnahmen auf Anreize durch den Ausbau und Aufstockung von Fördermaßnahmen gesetzt wird. In der Politik wird hier auch von einer Modernisierungsoffensive gesprochen. Etwa 80 % der Deutschen heizen mit veralteter Technik. Dennoch erfasst die EnEV 2014 nur wenige dieser überholten Heizungen. Rd. 11 Mio. alte Niedertemperaturheizungen fallen nicht unter die Austauschpflicht, entsprechen aber auch nicht dem Stand der Technik. Der Bundesverband Erneuerbare Energie hat die EnEV daher als „wirkungslos“ kritisiert.

VI. Perspektiven bis 2050

Das Bundeskabinett hat am 29.9.2010 das Energiekonzept der Bundesregierung für die nächsten Jahrzehnte verabschiedet.³

³ Die wichtigsten Aspekte der angestrebten „Modernisierungsoffensive für Gebäude“: Broschüre des BMWi, Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung.

1. Sanierungsfahrplan bis 2050

Mit der Novelle der EnEV 2014 wird das Niveau „klimaneutrales Gebäude“ für Neubauten bis 2020 auf der Basis von primärenergetischen Kennwerten eingeführt. Der daran ausgerichtete Sanierungsfahrplan für Gebäude im Bestand beginnt 2020 und führt bis 2050 stufenweise auf ein Zielniveau einer Minderung des Primärenergiebedarfs um 80 %. Das geltende Wirtschaftlichkeitsgebot ist dabei einzuhalten.

2. Standard für 2020

Der Standard für 2020 wird vergleichsweise moderat gewählt, so dass zunächst nur die energetisch schlechtesten Gebäude betroffen sind; diese müssen aber i.d.R. auch bauphysikalisch saniert werden. Bei der Sanierung haben die Eigentümer die Wahl zwischen Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Verbesserung der Anlagentechnik oder dem Einsatz erneuerbarer Energien. Sie können auch selbst entscheiden, in welcher zeitlichen Reihenfolge Einzelmaßnahmen durchgeführt werden oder ob einmalig vollständig saniert wird. Ersatz-Neubau soll im Gebäudesanierungsprogramm förderfähig werden.

3. Staatliche Förderung

Sofern der Eigentümer die Zielwerte vorzeitig erfüllt oder übererfüllt, erhält er dafür eine staatliche Förderung. In diesem Sinne wird bspw. das bewährte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch unter Berücksichtigung von Stadtquartieren fortgeführt und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten besser ausgestattet. Darüber hinaus werden steuerliche Anreize für die Förderung der Sanierung geprüft.

4. Marktanzreiz

Für die Weiterentwicklung der erneuerbaren Energien im Gebäudebestand wird das Marktanzreizprogramm zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien im Wärmemarkt ab 2011 mit zusätzlichen Mitteln aus dem Sondervermögen nach Maßgabe des Wirtschaftsplans des Energie- und Klimafonds fortgeführt. Darüber hinaus wird eine haushaltsunabhängige Förderung durch ein Anreizsystem für erneuerbare Wärme innerhalb des Marktes geprüft.

5. KfW-Förderprogramm

Darüber hinaus wird die Bundesregierung ein Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“ bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auflegen. Ziel dieses Programms ist es, umfassende und lokal angepasste Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien auf unbürokratische Weise anzustoßen und damit vielfältige Synergieeffekte zu nutzen.

6. Mietrecht novellieren

Mit dem Ziel, verstärkt Energieeffizienzpotentiale im Gebäudebereich zu heben, wird die Bundesregierung das Mietrecht ausgewogen novellieren und für energetische Sanierungen investitionsfreundlicher gestalten. Es ist des-

halb auch zu überprüfen, ob und wie auch die Vergleichsmietenregelung geändert werden kann, um Fehlanreize für die Sanierung von Gebäuden zu vermeiden.

7. Energieeinspar-Contracting steuerlich berücksichtigen

Die Möglichkeiten des Energie-Contracting werden erweitert, damit vor allem auch im Mietwohnungsbereich bestehende Einsparpotenziale effizient realisiert werden können. Die Bundesregierung wird deshalb die erforderlichen rechtlichen Änderungen umsetzen, um einen einheitlichen rechtlichen Rahmen für Wärmeliefer-Contracting zu schaffen. Ab 2013 soll Energieeinspar-Contracting bei der Öko-Steuer nur dann steuerbegünstigt sein, wenn ambitionierte Energieeinsparvorgaben erfüllt werden.

8. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz überprüfen

Die Bundesregierung wird prüfen, ob in dem EE-WärmeG die bestehenden Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energieträger stärker technologieoffen gestaltet werden.

9. Energiesteuern im Wärmemarkt neu anpassen

Die Energiesteuern im Wärmemarkt werden mittelfristig in mehreren Schritten stärker nach den CO₂-Emissionen der fossilen Energieträger ausgerichtet. Die Anpassung erfolgt aufkommensneutral.

10. Qualifizierung von Handwerkern verbessern

Vor dem Hintergrund der steigenden Anforderungen an den energetischen Standard von Gebäuden wird die Bundesregierung die Wirtschaft auffordern, sich zu einer verbesserten und regelmäßigen Fortbildung von Handwerkern zu verpflichten und – wo notwendig – die Ausbildungsordnungen anzupassen.

11. Bundesregierungs-Bauten vorbildlich planen und bauen

Die Bundesregierung wird für ihre künftigen Neubauten und bei bestehenden Liegenschaften eine Vorbildfunktion bei der Reduzierung des Energieverbrauchs einnehmen.

VII. EnEV und Mietrecht

1. Dämmung

a) Verpflichtung

Die EnEV schreibt für Bauherren und Immobilieneigentümer Maßnahmen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch ihrer Gebäude vor. Nach der EnEV 2009 war die Wärmedämmung von Dachböden bis Ende 2011 vorzunehmen. Betroffen ist praktisch nur ein Teil der Altbauten. Dabei müssen nur „bisher ungedämmte“ oberste Geschossdecken gedämmt werden, wobei die Pflicht entfällt, wenn das Dach gedämmt ist. Die Dämmung ist nach dem Wortlaut der Verordnung nur dann erforderlich, wenn bisher überhaupt keine Dämmung vorhanden ist. Dies gilt nun ab 31.12.2011 auch für entsprechende Geschossdecken, die

begebar sind. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1.2.2002 selbst bewohnt hat, gilt die Verordnung erst zwei Jahre nach dem Verkauf für den neuen Eigentümer.

Zudem gilt eine Ausnahme von der Dämmpflicht, „soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.“ Dies dürfte ohne SV-Gutachten nicht zu ermitteln sein.

b) Überprüfung – BMVBS

Eine Überprüfung durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Berlin hat (bisher) nicht stattgefunden; Schätzungen sind nicht bekannt.

Auf Anfrage, wie die Umsetzung der Verordnung geprüft wird, weist das BMVBS daraufhin, dass die Zuständigkeit des Ministeriums auf die Gesetzgebung im Energieeinsparrecht des Bundes beschränkt sei und die Ausführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) den Ländern obliege. Hierzu wörtlich:

„Wird eine oberste Geschossdecke pflichtwidrig nicht gedämmt, ist der Zustand des Gebäudes ab dem Fristablauf baurechtswidrig – gegen rechtswidrige Bauzustände kann die zuständige Behörde auf Grund landesrechtlicher Eingriffsbefugnisse die notwendigen Maßnahmen ergreifen.“

c) Überprüfung – dena

Die Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) in Berlin verfügt ebenfalls nicht über die gewünschten Zahlen, da für die Prüfung der Umsetzung der Umrüstung die rechtliche Lage schwierig sei soll.

2. Gewährleistung

Eine Minderung nach § 536b BGB dürfte ausgeschlossen, wenn der Mangel (ungedämmtes Dach) bei Vertragsabschluss bekannt war.

a) Rechtliche Möglichkeiten

Da die EnEV dem Mieter keinen Anspruch auf Dämmung des Dachgeschosses gibt, hat dieser auch keine Möglichkeit, den Ausbau einzuklagen.

b) Rechtsprechung

Eine mangelhafte Isolierung kann den Mieter zu einem Abzug von der Heizkostenabrechnung berechtigen; aber nur dann, wenn der Wärmeverlust durch die fehlende Isolierung übermäßig hoch ist und der Vermieter den Mieter bei Einzug nicht über die Beschaffenheit der Wohnung aufgeklärt hat.⁴

Der Vermieter kann die erhöhten Heizkosten, die durch den Wärmeverlust wegen mangelhafter Wärmeisolierung entstehen, nicht auf den Mieter abwälzen. Er ist verpflichtet, für eine ausreichende Wärmeisolierung nach dem Stand der Technik zu sorgen.⁵

Eine mangelhafte Isolierung berechtigt auch zu einer Mietminderung.⁶

Ein Mangel liegt nur dann vor, wenn die Isolierung nicht den Mindestanforderungen an den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses (nicht heutige Stand) entspricht.⁷ Dies dürfte ohne SV-Gutachten nicht zu beurteilen sein.

3. Sanktionen

a) Ordnungswidrigkeit

Ein Verstoß gegen die Verordnung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Strafe bis zu 50.000 € geahndet werden kann. Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit wegen eines Verstoßes gegen die Dämmpflicht belangt zu werden (derzeit) noch gering, da die Gemeinden nicht über ausreichend Personal verfügen, um die Umsetzung der EnEV 2009 zu kontrollieren.

b) Musterprozesse drohen

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Mieter bei zu hohen Nebenkosten die Vermieter verklagen, wenn diese die Gebäude nicht ordnungsgemäß gedämmt haben. Auch könnten Mietervereine entsprechende Musterprozesse führen, um die Besitzer zur Umsetzung zu zwingen.

c) Anreiz

- ▶ Abwägung Kosten der Sanierung vs Amortisierung der Investitionen
- ▶ Frage der Zeit
- ▶ Spanne bei der Dämmung der obersten Geschossdecken zwischen 20 – 50 €/m²
- ▶ Im ungünstigsten Fall sind die Kosten in 15 Jahren durch geringere Heizkosten amortisiert
- ▶ Armaturen und Leitungen der Heizungen; Kosten etwa 40 €/pro Armatur
- ▶ bei 10 – 15 Armaturen also 400 – 600 €
- ▶ Der größte Anreiz, ineffiziente Gebäude zu sanieren, hat aber der Besitzer durch die langfristigen Einsparungen i.d.R. selbst

4. Mieterhöhung nach Sanierung und Dämmung?

a) Sanierung der Fassade

Die Sanierung einer Hausfassade ist als reine Instandhaltungsmaßnahme des Gebäudes ausschließlich Sache des Vermieters. Eine Umlage der Kosten auf die Mieter ist daher nicht möglich.

4 LG Frankfurt, Urt. v. 16.12.1986 – 2/11 S 387/84, WM 1987, 119.

5 AG Bensheim, Urt. v. 10.6.1987 – 6 C 795/86, WM 1987, 315.

6 LG Waldshut-Tiengen, Urt. v. 28.12.1990 – 1 S 57/90, NJW-RR 1991, 592 = WM 1991, 479.

7 LG Berlin, Urt. v. 14.7.2009 – 65 S 114/06 sowie BGH, Urt. v. 6.10.2004 – VIII ZR 355/03, zur Trittschalldämmung.

b) Dämmung der Fassade

Wird aber gleichzeitig eine zusätzliche Dämmung angebracht, so kann auch eine Modernisierungsmaßnahme vorliegen. Bei Modernisierungen sind die anfallenden Kosten bis zu 11 % p.a. auf die Mieter umlegbar. In diesen Fällen müssen Gesamtkosten genau aufgeteilt werden. Die Kosten des nach EnEV 2007 erforderlichen Wärmedämmverbundsystems sind ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle umlagefähig.⁸

c) Keine Kostenbegrenzung

Die Mieterhöhung wird wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das

Verhältnis zu der erzielten Heizkostensparnis begrenzt.⁹

Die Mieterhöhung betrug etwa 27 %, die erzielbare Energieeinsparung maximal 12 % (der Heizkosten). Die Mieter argumentierten, dass der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit missachtet hat und daher eine Verpflichtung Mieterhöhung mitzutragen nur insoweit bestünde, als diese nicht außer Verhältnis zur erwartenden Ersparnis von Heizkosten stehen. Dieser Auffassung hat der BGH jedoch eine Absage erteilt.

⁸ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.6.2013 – 5 B 28.13, IMR 2014, 82.

⁹ BGH, Urt. v. 3.3.2004 – VIII ZR 149/03.