

Neuregelung der EnEV 2014

Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, Hannover / Solingen

A. Einführung

In Umsetzung der EU-Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 (2010/31/EU)¹ ist es für Deutschland als Mitglied der Europäischen Union bei Meidung von Strafzahlungen geboten, ihre Vorgaben und Inhalte in die eigene nationale Gesetzgebung zu transformieren. Dies wurde mit der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)² vollzogen, die sechs Monate nach ihrer Verkündung am 18.11.2013 am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist³. Sie führt wieder zu schärferen Anforderungen und Auflagen an die energetische Beschaffenheit im Neubau, belässt es aber im Grundsatz bei den bisher geltenden energetischen Anforderungen für bestehende Immobilien - von einigen Ausnahmen abgesehen. Die Neuerungen sind insgesamt im Folgenden vorzustellen.

B. Neubauten

Bis 2050 soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Deshalb sieht die neue EnEV 2014 für Neubauten eine Anhebung der Effizienzanforderungen um einmalig 25 % ab dem 1. Januar 2016 vor. Dies soll durch eine Absenkung des Primärenergieverbrauchs gewährleistet werden. Sie wiederum soll durch stärkere Anforderungen an die Sparsamkeit eingesetzter Heizsysteme im Energiebereich einerseits und andererseits durch bessere Dämmeigenschaften der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 % ab dem 1. Januar 2016 (Dach, Fassaden, Fenster, Türen) erreicht werden. Schon seit langem wird stark darüber gestritten, ob die gerechneten Einsparungen beim Energieverbrauch im Verhältnis zu den sich vertuernden Baukosten wirtschaftlich sein können.

Geht es um Um- oder um Ausbau, so gelten für Erweiterungen ab 50 m² Wohnfläche die neuen – schärferen – Anforderungen für den Neubau. Darunter bleibt die EnEV 2009 einschlägig.

Die verschärften neuen Energiestandards gelten, wenn

- der Bauantrag am Stichtag oder danach eingereicht wird,
- ein genehmigungsfreies Bauvorhaben der Behörde am Stichtag gemeldet wird oder bereits begonnen hat.

¹ Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13, ABl. L 155 vom 22.6.2010, S. 61)

² Ermächtigungsgrundlage zum Erlass: § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und 3, § 3 Abs. 2, § 4, jeweils in Verbindung mit § 5, § 5a Satz 1 und 2, § 7 Abs. 1a, Abs. 3 Satz 1 bis 3 und Abs. 4 sowie § 7b Abs. 1 und 2 des Energieeinsparungsgesetzes – EnEG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684)

³ EnEV 2014 vom 18. November 2013, BGBl. I 2013, Seite 3351 ff; BR-Drucks 113/13 vom 8.2.2013, BR-Drucks 113/13 (Beschluss) vom 11.10.2013

Dies ist nur zu verhindern, wenn

- der Bauantrag vor dem 1. Januar 2016 eingereicht wird, und
- bei genehmigungsfreien Neubauten der Baubeginn vor diesem Stichtag erfolgt.

Schließlich ist beabsichtigt, im Jahre 2021 für alle Neubauten in den Ländern der Europäischen Union den EU-Niedrigenergiegebäudestandard einzuführen. Genauere Bedingungen und Qualitätskriterien werden zurzeit erarbeitet. Sie sollen für Bürogebäude bis spätestens Ende 2016, für alle anderen Neubauten bis Ende 2018 festgelegt sein.

C. Immobilienbestand

Diese Verschärfungen wird es im Immobilienbestand nicht geben. Denn schon die geltende EnEV 2009 sieht insoweit hohe Anforderungen vor. Aber: Im Falle eines grundlegenden Umbaus oder eines grundlegenden Ausbaus müssen auch im Immobilienbestand die aktuellen Werte bei der Dämmung berücksichtigt werden. Dabei ist bereits von einem grundlegenden Um- oder Ausbau auszugehen, wenn mindestens 10 % der Gebäudesubstanz betroffen sind (§§ 9 Abs. 3, 11 Abs. 1 S. 2 EnEV 2014). Dieses unverändert gebliebene System verfolgte schon die EnEV aus dem Jahre 2009⁴.

Insgesamt gibt es - auch bei bestehenden Gebäuden - folgende Änderungen:

I. Heizkessel

Schon bisher durften Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut worden sind, nicht mehr betrieben werden. Sie mussten bis zum 31. Dezember 2006, spätestens aber unter bestimmten Voraussetzungen bis zum 31. Dezember 2008, ersetzt werden. Dies gilt weiter (§ 10 Abs. 1 Satz 1 EnEV 2014). Zusätzlich aber müssen nun auch Heizkessel ausgetauscht werden, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut worden sind und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen befeuert werden. Sie dürfen ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr betrieben werden. Sind derartige Heizsysteme nach dem 1. Januar 1985 verbaut worden, so dürfen diese Systeme maximal 30 Jahre lang genutzt werden (§ 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 EnEV 2014).

Ob diese neu bestehenden Regelungen eingehalten werden, wird von dem dazu bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger überprüft. Für Zuwiderhandlungen sieht die neue EnEV 2014 ein Bußgeld bis zu 50.000 € vor (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 EnEV 2014, § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG).

Von der Austauschpflicht nicht betroffen sind

⁴ Bestätigend: BVerwG, Beschluss vom 18.6.2013 – 5 B 28/13, GE 2013, S. 1468 =IMR 2014, S. 82 (Anm. Jens Nusser)

- Brennwertkessel und Niedertemperaturheizkessel, die einen besonders hohen Wirkungsgrad haben. Mit „besonders hohem Wirkungsgrad“ gemeint sind möglichst niedrige Energieverluste beim Heizbetrieb, also zum Beispiel ein möglichst niedriger Abgaswärmeverlust. Idee ist also, dass auch die Abgaswärme in die Heizleistung wieder zurückgeführt werden soll. Mit diesem Ansatz gilt die neue Austauschpflicht nur für so genannte Konstanttemperaturheizkessel;
- Heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung mit weniger als 4 KW,
- Heizkessel nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 – 4 EnEV 2014.

Ausgenommen von der Austauschpflicht sind auch viele selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Für diese Immobilien gilt die schon in der EnEV 2002 ausgewiesene Regel weiterhin, wonach der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1. Februar 2002 in diesen Häusern mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, von den Austauschpflichten ausgenommen sind. Wechselt der Eigentümer allerdings, so muss der Nachfolger innerhalb von zwei Jahren seit Übernahme der Immobilie der dann eingreifenden Austauschpflicht nachkommen und neue Heizsysteme einbauen.

II. Nachtstromspeicherheizungen

In den Vorläufern der EnEV 2014 waren Übergangsfristen für die Außerbetriebnahme von Nachtstromspeicherheizungen enthalten (§ 10 a EnEV 2009⁵). Diese Verpflichtung wurde nicht übernommen, sondern ersatzlos gestrichen. Vorhandene Nachtstromspeicherheizungen dürfen deshalb auch künftig weiter genutzt werden.

III. Dämmung oberster Geschossdecken

Gemeint ist die Decke als Abschluss zu einem nicht ausgebauten Dachboden unter einem nicht gedämmten Dach. Bereits nach der EnEV 2009 musste diese oberste Geschossdecke nachträglich gedämmt werden, wenn der gemessene Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,24 Watt/m²-K überschritten war. Allerdings galt diese Verpflichtung als erfüllt, wenn anstelle der Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist (§ 10 Absatz 3 EnEV 2009). Die neue EnEV 2014 fasst diese Bestimmung konkreter und ordnet an, dass eine Dämmung der obersten Geschossdecke zur Einhaltung des genannten Wärmedurchgangskoeffizienten bis zum 31. Dezember 2015 notwendig wird, wenn die DIN 4108-2: 2013-02 in ihren Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nicht erfüllt ist. Genügt das Dach mit einer vorhandenen Dämmung bereits diesen Anforderungen, so muss die oberste Geschossdecke zusätzlich nicht gedämmt werden. Ausnahmen gelten wie zuvor für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen bereits am 1. Februar 2002 eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wurde (selbst bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser). Im Verkaufsfalle muss der Erwerber den Verpflichtungen allerdings binnen zwei Jahren nachkommen. Verstöße gegen diese Auflagen können jetzt mit Bußgeldern bis zu

⁵ Verordnung zur Änderung der EnergieeinsparVO vom 29.4.2009, BGBl. I 2009, Nr. 43, S. 954

50.000 € geahndet werden (§ 27 Abs. 1 Nr. 6 EnEV 2014, § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG).).

IV. Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen – soweit zugänglich

Beim Gebot zur Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen – soweit zugänglich – gibt es keine Änderungen. § 10 Abs. 2 EnEV 2014 ist wortgleich zu § 10 Abs. 2 EnEV 2009. Für Zuwiderhandlungen sieht die neue EnEV 2014 ein Bußgeld bis zu 50.000 € vor (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 EnEV 2014, § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 EnEG).

D. Pflichtangaben bei Verkauf und Vermietung

Die ab 1. Mai 2014 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 bestimmt in ihren §§ 16 a, 29 EnEV 2014, dass im Falle eines beabsichtigten Verkaufs und im Falle einer beabsichtigten Vermietung bei vorab geschalteter Annonce in kommerziellen Medien⁶ - Zeitungen, Zeitschriften, Internet einschließlich eigener Internetseiten des Verkäufers / Vermieters sowie des Maklers - die Daten bestehender Energieausweise zur Information des Lesers mit veröffentlicht werden müssen. Zivilrechtliche Wirkungen sind damit nicht verbunden.⁷

Bei dem Gebot zur Veröffentlichung energetischer Eigenschaften der Immobilie spielt es keine Rolle, ob dies auf der Grundlage von Energieausweisen erfolgt, die ab dem 1. Mai 2014 ausgestellt sind, oder auf der Basis solcher Ausweise, die bereits bestehen. Denn sie gelten auch nach neuem Recht weiter, solange sie ab ihrer Ausstellung nach altem Recht gültig sind (10 Jahre; § 29 Abs. 1 EnEV 2014).

Da sich die Ausweise in ihren Inhalten voneinander unterscheiden, sind nur die aus dem jeweils bestehenden Ausweis entnehmbaren Werte in die Annonce aufzunehmen (Einzelheiten in §§ 29 Abs. 2 und 3, 16 a Abs. 1 EnEV 2014). In Bezug auf Energieausweise, ausgestellt ab dem 1. Mai 2014, gilt dies für folgende Angaben:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis)
- den im Energieausweis genannten Energiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes (z. B. Öl, Gas, Strom, Pellets u.a.)
- das im Energieausweis genannte Baujahr und
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Die Energieausweise nach der neuen EnEV 2014 sind inhaltlich detailreicher auszustellen. Dazu ändert sich das Erscheinungsbild. Aufzunehmen sind die wesentlichen Gebäudedaten, eine neue Registriernummer, der Vergleichsbalken (Energietabel) mit den neuen Energieeffizienzklassen A+ bis H (§§ 16 – 19 EnEV 2014 in Verbindung mit Anlage 10 - statt des bisherigen Bandtachometers zur Anzeige des energetischen Standards) sowie Vergleichswerte und

⁶ Nicht umfasst sind private kostenfreie Kleinanzeigen, so z. B. kostenfreie Aushänge an schwarzen Brettern in Supermärkten u. ä.: BR-Drucks. 113/13, S. 98

⁷ Vgl. BR-Drucks. 113/13, S. 98

Modernisierungsempfehlungen. Auch nach neuem Recht sind Verbrauchs- und Bedarfsausweise möglich.

Diese Regelung betrifft allerdings nur neue Energieausweise für Wohngebäude, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung ausgestellt werden. Anders formuliert: Gibt es für das zum Verkauf oder zur Vermietung anstehende Wohngebäude bereits einen gültigen Energieausweis nach bisherigem Recht, in dem die Energieeffizienzklasse also nicht angegeben ist, behalten diese Ausweise ihre Gültigkeit. Deshalb besteht in diesen Fällen keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige. Auf diese Weise sollen sich nach der Vorstellung des Verordnungsgebers die Energieeffizienzklassen nach und nach am Markt etablieren können. Im Einzelnen:

Soweit die Energieausweise noch nach altem Recht ausgestellt sind, also in der Zeit vom 1. Oktober 2007 bis zum 30. April 2014, sind sie inhaltlich in den Angaben energetischer Kennwerte weniger detailreich. Sie gelten weiterhin, solange bis sie nach dem dort ausgewiesenen Zeitablauf ungültig werden (zehn Jahre ab Ausstellung). Lassen sich aber weniger energetische Angaben aus älteren Ausweisen entnehmen, dann ist es nur logisch, dass der Verkäufer oder Vermieter nur diese Werte in seine Annonce auch mit aufnehmen kann (§ 29 Abs. 2 und 3 EnEV). Aufzunehmen⁸ sind dann

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- der im Energieausweis genannte Energiebedarfs- oder Energieverbrauch für das Gebäude je nach Art des Ausweises; Enthält der Energieverbrauchskennwert den Energieverbrauch für Warmwasser nicht, so ist der Kennwert um eine Pauschale von 20 kWh pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 EnEV 2014),
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, und schließlich
- das im Energieausweis genannte Baujahr des Hauses.

Um lange Anzeigentexte und hohe Kosten zu vermeiden, können die Angaben können in den Anzeigen sinnvoll, also für den Leser verständlich, abgekürzt werden⁹. Ein offizielles Verzeichnis des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie¹⁰ dazu existiert nicht. Für den Leser unverständliche Kürzel führen zur Gefahr einer wettbewerbsrechtlichen Abmahnung. Folgende Kürzel kommen infrage:

- Art des Energieausweises (§ 16 a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
 - Energiebedarfsausweis (EBA)
 - Energieverbrauchsausweis (EVA)
- Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Ausweises in Kilowattstunden pro m² und Jahr (kWh/(m²a) - (§ 16 a Abs. 1 Nr. 2 EnEV))
- Energieträger (§ 16 a Abs. 1 Nr. 3 EnEV))

⁸ Vgl. als „Lesehilfe“ zum Auffinden der anzugeben Merkmale in „alten“ Energieausweisen die Bekanntmachung „Arbeitshilfe – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und alte Energieausweise“ vom 17.4.2014, BAnz. AT vom 30.4.2014 B1, S. 1 – 25

⁹ Vgl. BR-Drucks. 113/13, S. 98

¹⁰ Die Bekanntmachung „Arbeitshilfe – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und alte Energieausweise“ vom 17.4.2014, BAnz. AT vom 30.4.2014 B1, S. 1 – 25 enthält derartige Angaben nicht.

- Heizöl (Öl)
- Erdgas, Flüssiggas (Gas)
- Koks, Braunkohle, Steinkohle (Ko)
- Fernwärme (FW)
- Solarthermie (ST)
- Brennholz, Holzhackschnitzel, Holzpellettheizung (Hz.)
- Elektrische Energie, Wärmepumpe (E)
- Baujahr (Bj) - (§ 16 a Abs. 1 Nr. 4 EnEV)
- Energieeffizienzklasse (EEK) A+ - H - (§ 16 a Abs. 1 Nr. 5 EnEV)

Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen wie z. B. bei bisher selbst genutzten Einfamilienhäusern, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden. Ein gültiger Ausweis muss dann aber spätestens beim Besichtigungstermin vorliegen.

Für die Erfüllung der Vorlagepflicht ist der Hauseigentümer in seiner Eigenschaft als Verkäufer oder Vermieter verantwortlich, ebenso für die inhaltliche Gestaltung der Zeitungsannonce. Ob ein Makler oder ein Verwalter mit der Anzeigenschaltung beauftragt wird, bleibt dabei ohne Belang.

Unterlässt ein Verkäufer oder ein Vermieter diese Pflichtangaben, so hat das zwei Konsequenzen:

Verkäufer und Vermieter, deren Anzeigen die Energieangaben nicht enthalten, begehen ab dem 1. Mai 2015 eine Ordnungswidrigkeit¹¹, für die ein Bußgeld von bis zu 15.000 € ausgesprochen werden kann (§ 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV 2014, § 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 EnEG). Vor dem 1. Mai 2015 werden Bußgelder also nicht verhängt¹².

Allerdings sehen Wettbewerbshüter und Abmahnvereine in unterlassenen Pflichtangaben einen Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht (§ 3 Abs. 1, 4 Nr. 11 UWG). Damit drohen unangenehme und teure Abmahnungen, garniert mit strafbewährten Unterlassungserklärungen bei Meidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung dazu. Natürlich gibt es dazu noch keine Rechtsprechung. Dennoch sollten die erörterten rechtlichen Vorgaben beherzigt und die dort geforderten Pflichtangaben unbedingt gemacht werden.

In diesem Kontext ist vor allem darauf hinzuweisen, das bei Vermietungsannoncen immer der Endpreis angegeben werden muss¹³. Dies erschließt sich aus § 1 Preisangaben-Verordnung (PAngV), war immer schon so, und hat mit der novellierten Energieeinsparverordnung nichts zu tun. Nach der genannten Vorschrift sind Preise für Waren oder Leistungen (Vermietung wird als Leistung begriffen) einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile anzugeben (Endpreis). Das ist grundsätzlich zu beachten, vor allen Dingen aber bei der Vermietung von Ferienwohnungen. Werden dort neben der Miete Reinigungskosten oder Pauschalen für zur Verfügung gestellte Bett- und Tischwäsche oder für Handtücher verlangt, so müssen die dafür berechneten Preise exakt angegeben und

¹¹ § 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV 2014 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 der Zweiten VO zur Änderung der EnergieeinsparVO vom 18.11.2013, BGBl. I 2013, S. 3951, 3989

¹² Art. 2 Abs. 2 der Zweiten VO zur Änderung der EnergieeinsparVO vom 18.11.2013, BGBl. I 2013, S. 3951, 3989

¹³ OLG Schleswig, Urteil vom 22. März 2013 - 6 U 27/12, NJW-Spezial 2013, 291

mit der Miete zu einem Endpreis addiert werden. Wird dies nicht beherzigt und unterbleibt die Angabe eines Endpreises, so handelt der Inserent wettbewerbswidrig (§ 3 Abs. 1, 4 Nr. 11 UWG¹⁴). Gleichzeitig handelt es sich wettbewerbsrechtlich um eine unzulässige Irreführung durch Unterlassen (§§ 3 Abs. 1, 3 Abs. 2, 5a Abs. 2, Abs. 3 Nr. 3 UWG¹⁵). Folge dieses Wettbewerbsverstößes ist der Anspruch eines Wettbewerbers oder zum Beispiel eines dazu berechtigten Wettbewerbshüter- oder Abmahnvereins auf Unterlassung weiteren Handelns, der üblicherweise zur Meidung eines Prozesses mit der Forderung auf Abgabe einer strafbewährten Unterlassungserklärung einhergeht und vor allem dem Inserenten die Rechnung für die empfangene Abmahnung aufgibt.

E. Vorlage des Energieausweises im Verkaufsfall und Vermietungsfall

Bisher waren Energieausweise auf Anforderung von Kaufinteressenten oder Mietinteressenten inhaltlich zugänglich zu machen. Nun muss dies zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kaufobjekts bzw. des Mietobjekts erfolgen, ohne dass ein solches Ansinnen durch die Interessentin vorgebracht wird. Dem Käufer oder dem neuen Mieter ist schließlich der Energieausweis in Kopie oder im Original auszuhändigen (§ 16 Abs. 2 EnEV 2014; bei Verstoß dagegen: Bußgeld bis zu 15.000 € - § 27 Abs. 2 Nr. 3 EnEV 2014, 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 EnEG). Nach richtigem Verständnis sind diese Verpflichtungen aber rein öffentlich-rechtlicher Natur. Ein zivilrechtlicher Anspruch auf Vorlage und Übergabe des Energieausweises entsteht daraus nicht.¹⁶ Insofern hat sich durch die EnEV 2014 zu ihrer bisherigen Fassung nichts geändert.

In bestehenden Mietverhältnissen bedarf es auch nach neuem Recht keiner Vorlage (§§ 5a S. 3 EnEG, 16 Abs. 2 EnEV 2014). Denn hier kennt der Mieter das Betriebskostenniveau. Einer Information über die energetischen Qualitäten der Mieträume bedarf es deshalb nicht mehr.¹⁷

F. Pflicht zum Aushang von Energieausweisen

In Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr müssen Energieausweise, soweit sie bereits vorliegen, nun ausgehängt werden. Dies betrifft zum Beispiel größere Ladengeschäfte, Hotels, Kaufhäuser, Restaurants oder Banken. Auch in behördlich genutzten Gebäuden der öffentlichen Hand mit starkem Publikumsverkehr wird die schon bestehende Aushangpflicht auf kleinere Gebäude erweitert. Ab dem Inkrafttreten der EnEV 2014 gilt sie auch bei Gebäudeflächen von mehr als 500 m² (§

¹⁴ So: LG Aachen, Urteil vom 2. April 2002 - 41 O 143/01; LG Osnabrück, Urteil vom 5.10.2007 - 12 O 1178/07; LG München I, Urteil vom 20.11.2007 - 33 O 7816/07

¹⁵ Vergleiche insgesamt: LG Rostock, Urteil vom 24. Februar 2012 - 6 HK O 172/11; LG Köln, Beschluss vom 18. April 2012 - 31 O 194/12; LG Düsseldorf, Urteil vom 10. Oktober 2012 - 12 O 301/12; LG Köln, Urteil vom 20.9.2012 - 31 O 240/12; LG Dortmund, Urteil vom 12. Oktober 2012 - 25 O 219/12; OLG Schleswig, Urteil vom 22. März 2013 - 8 U 27/12; LG Aurich, Urteil vom 27.3.2013 - 6 U 997/12; OLG Hamm, Urteil vom 4.6.2013 - I-4 U 22/13; OLG Rostock, Beschluss vom 17. Februar 2014 - 2 U 20/13

¹⁶ Bellinghausen, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch, 4. Aufl. 2014, § 8 Rn. 130, S. 171; so auch BR-Drucks. 113/13, S. 98

¹⁷ So zum alten Recht bereits: Bellinghausen, in: Hannemann / Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch, 4. Aufl. 2014, § 8 Rn. 129, S. 171

16 Abs. 4 EnEV 2014), ab dem 8. Juli 2015 greift sie ab einer Nutzfläche von 250 m² (§ 16 Abs. 3 EnEV 2014, jeweils in Verbindung mit Anlage 6 oder 7).

G. Folgefragen

I. Energieausweis als Beschaffenheitsvereinbarung oder als zugesicherte Eigenschaft der Mietsache?

Keine Aussage im Verordnungstext findet sich zu der in mietrechtlichen Fachkreisen umstrittenen Frage, ob durch die Pflicht zu seiner Vorlage der Inhalt des Energieausweises zum Inhalt des Mietvertrags in Form einer so genannten Beschaffenheitsvereinbarung oder als zugesicherte Eigenschaft wird. Deshalb ist mit der Grundaussage in § 5a S. 3 EnEG

„Energieausweise und Angaben aus Energieausweisen, die in Immobilienanzeigen gemacht werden müssen, dienen lediglich der Information.“

weiter davon auszugehen, dass der Vermieter für die inhaltlich ausgewiesenen energetischen Qualitäten des Hauses vertraglich oder gesetzlich nicht gegenüber dem Mieter einstehen muss¹⁸, wenn er

- zumindest im Vertrag ausreichend deutlich macht, dass er mit der Übergabe des Energieausweises lediglich einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur reinen Information (§ 5 a S.3 EnEG) nachkommt und damit weitere vertragliche Erklärungen jedweder Art nicht verbunden sein sollen¹⁹, oder wenn
- er den Energieausweis weder in Kopie noch im Original dem Vertrag beiheftet, sondern gesondert vorlegt und übergibt und dabei beweisbar deutlich macht, das er damit ausschließlich seiner öffentlich-rechtlichen Vorlagepflicht nachkommt.

Dasselbe gilt für den Kaufvertrag in Verkaufsfällen.

II. Modernisierung

Die seit der EnEV 2009 zwischenzeitlich mit der Mietrechtsreform 2013 in Kraft gesetzte Neuregelung des Modernisierungsmietrechts spricht den Energieausweis, und insgesamt die gesamte EnEV sowie das EnEG als Ermächtigungsgrundlage nicht an²⁰. Deshalb gelten in den nachfolgend nur kurz angerissenen Fragen die bisher dazu etablierten Auffassungen weiter.

1. EnEV-bedingte Änderungen als Modernisierung?

¹⁸ Vgl. auch BR-Drucks. 113/13, S. 98

¹⁹ Näher Horst, Einfluss der EnEV 2009 auf das Mietverhältnis, WImmoT – Tagungsband 2009, S. 137 ff; Horst, in: Hannemann / Horst, Das neue Mietrecht 2013, S. 20 ff

²⁰ Klinski, Schnittstellen zwischen Mietrecht und Energierecht, WuM 2012, S. 354, 361 f

Auch wenn eine EnEV-bedingte Änderung auf aktuellem Standard geschuldet sein mag, weil

- alte Heizkessel ausgetauscht werden, weil sie vor dem 01. Oktober 1978, bzw. vor dem 1. Januar 1985 in Betrieb genommen wurden (§§ 9 Abs. 1 EnEV 2004, 10 EnEV 2007, 10 EnEV 2009, 10 Abs. 1 EnEV 2014),
- oberste Geschossdecken oder im Falle eines ausgebauten Dachgeschosses die Dachhaut unter den dort fixierten Voraussetzungen gedämmt werden (§ 9 Abs. 2 und 3 EnEV 2004, § 30 Abs. 2 und 3 EnEV 2007, § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009, § 10 Abs. 3 EnEV 2014),
- Heiz- und Warmwasserleitungen – soweit zugänglich – gedämmt werden (§ 9 Abs. 2 und 3 EnEV 2004, § 30 Abs. 2 und 3 EnEV 2007, § 10 Abs. 2 EnEV 2009, § 10 Abs. 2 EnEV 2014) und
- im Falle der Sanierung energetisch bedeutsamer Bauteile (insbesondere Dach, Fenster, Türen, Außenwände) aktuelle energetische Standards auch im Immobilienbestand erreicht werden, wenn mindestens 10 Prozent der einschlägigen Gebäudemasse von der Sanierung betroffen ist (§ 9 Abs. 3 EnEV 2009 und – unverändert - §§ 9 Abs. 3, 11 Abs. 1 S. 2 EnEV 2014).

so handelt es sich bei der EnEV-gerechten Herrichtung des Gebäudes nach richtiger Ansicht um eine Modernisierung²¹. Denn es handelt sich um eine Maßnahme wegen Umständen, die vom Vermieter nicht zu vertreten ist (§ 555b Nr. 6 BGB; § 11 Abs. 6 II. BV, § 6 Abs. 1 S. 1 NMV 1970²²), wenn sie keine Erhaltungsmaßnahme (Instandhaltung und / oder Instandsetzung - § 555a Abs. 1 BGB) mit umfasst.

Die Gegenauffassung beruft sich darauf, das Gebäude unterschreite ab der Geltung der jeweils aktuellen EnEV-Vorschriften die gesetzlichen energetischen Mindeststandards und werde damit mangelhaft.²³ Dies überzeugt nicht. Denn der EnEV ist aber keinerlei Rechtsreflex im Privatrecht zuzubilligen.²⁴

²¹ BGH, Urteil vom 4.3. 2009 – VIII ZR 110/08, NZM 2009, 394, nach juris Rn. 16; AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6.8.2013 – 5 C 366/12, Grundeigentum 2013, S. 1589 f; AG Frankfurt, Urteil vom 6.5.2010 – 33 C 4250/09, ZMR 2010, S. 860; für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ebenso: OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 6.12.2012 – 5 B 1.13, IMR 2013, A. 388; zust. von Seldeneck / Grützmacher, EnEV-Energieeinsparungen zustimmungsfrei und sonstige Modernisierungen ohne Mietobergrenze?, GE 2013, S. 718 f; VG Berlin, Urteil vom 24.11.2011 – 16 K 31.10, GE 2012, S. 137 ff, Rn. 30 der Entscheidungsgründe nach juris; Horst, Wohnungs- und nachbarrechtliche Folgefragen des Energiepasses, NZM 2008, S. 145,147; Flatow, Auswirkungen der EnEV 2007 / 2009 auf Miet-, Kauf- und Werkverträge, NJW 2008, S. 2886, 2889 f; Friers, Die Bedeutung der Energieeinsparverordnung für das Mietverhältnis, WuM 2008, S. 255, 257; Brückner, Ist die energetische Modernisierung nach EnEV eine Mängelbeseitigung des Vermieters?, GE 2011, S. 1411, 1412 f; Kinne, Duldungspflicht des Mieters bei Wertverbesserungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen, GE 2012, S. 521 ff; differenzierend: Eisenschmid, in: Börstinghaus / Eisenschmid, Modernisierungs-Handbuch, 2014, Kap. 2 Rn.12 - 14, S. 10 f: bei bedingten freiwilligen Maßnahmen des Vermieters nach § 9 Abs. 1, 3 EnEV – Modernisierung, bei unbedingten – unmittelbar verpflichtenden Maßnahmen nach § 10 EnEV – Instandhaltung und keine Modernisierung nach § 555b Nr. 6 BGB, da die EnEV nur zur Stilllegung alter Heizungen verpflichtete und sich der Einbau einer neuen Heizung als Verpflichtung nicht aus der EnEV, sondern aus der mietvertraglichen Heizpflicht ergebe.

²² BVerwG, Beschluss vom 18.6.2013 – 5 B 28/13, GE 2013, S. 1468 =IMR 2014, S. 82 (Anm. Jens Nusser); OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 6.12.2012 – 5 B 1.13, IMR 2013, A. 388; VG Berlin, Urteil vom 24.11.2011 – 16 K 31.10, GE 2012, S. 137 ff, Rn. 30 der Entscheidungsgründe nach juris

²³ Langenberg, in: Schmidt-Futterer, 11. Auflage 2013, § 560 BGB Rn. 115; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, 11. Auflage 2013, § 535 BGB Rn. 130; Artz, Ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes, WuM 2008, S. 259,263; Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage 2008,535 BGB Rn. 8; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.10.2010 – 3 C 23/10, GE

Eine dritte Meinung will eine Modernisierung nur dann annehmen, wenn der Vermieter bei der Durchführung der baulichen Maßnahme eine Wahlmöglichkeit hat. Kann er noch zwischen einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und einem modernisierten Zustand frei entscheiden, so soll eine Modernisierung vorliegen. Bringt die Instandsetzung dagegen notwendig eine Verbesserung mit sich, weil der Markt eine veraltete Technik nicht mehr zulässt, so sei der Vermieter aufgrund dieser Situation praktisch gezwungen, eine moderne Technik einzusetzen. Dann solle eine Ersetzung vorliegen, die der Instandhaltung gleich zu setzen sei und die Annahme einer Modernisierung ausschließe.²⁵ Dies werde für den preisgebundenen Wohnungsbau durch die in § 11 Abs. 4 II. BV niedergelegte wirtschaftliche Betrachtungsweise gestützt und müsse auch für den preisfreien Wohnungsbau gelten.²⁶

Auch diese Auffassung überzeugt nicht. Denn es kommt nicht auf eine Marktsituation mit oder ohne Auswahlmöglichkeiten in technischer Hinsicht oder auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise an, sondern ausschließlich auf die Frage, ob der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Baumaßnahme noch vertragsgemäß, also mangelfrei ist oder nicht. Dies richtet sich allein nach dem vertraglich definierten Sachzustand. Ist die Mietsache danach noch vertragsgemäß und wird sie durch die energetische Baumaßnahme höherwertig, ist von einer Modernisierung auszugehen, anderenfalls von einer instandsetzenden Mängelbeseitigung. Auch der Austausch veralteter, weitgehend abgeschriebener Bauteile und Anlagen durch moderne Ausstattungen ist deshalb solange komplett als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, wie mit der Baumaßnahme keine instandsetzende Beseitigung eingetretener Mängel einhergeht. Auf die Einordnung des Bauteils oder der Anlage als veraltet oder weitgehend abgeschrieben kommt es nicht an.²⁷

2. Anspruch des Mieters auf Durchführung gesetzlich vorgeschriebener energetischer Sanierungen?

Muss zur Beseitigung eines Baumangels saniert werden, ist § 9 Abs. 3 EnEV zu beachten. Ist die zu sanierende Fläche größer als 10%²⁸ der gesamten Bauteilfläche, so hat die Sanierung mit EnEV-Standard zu erfolgen.

Es unterliegt keinem Zweifel, dass dem Mieter in Fällen von Bauschadenssanierungen gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ein mietvertraglicher Erfüllungsanspruch zusteht. Er kann Schadensbeseitigung verlangen. Ebenso steht

2010, S. 1691: EnEV-gebotene Erneuerungen unterfallen der Instandsetzung und führen zu einem Erfüllungsanspruch des Mieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB; für die Zuerkennung weiterer Gewährleistungsansprüche:

²⁴ LG Berlin, Urteil vom 4. Februar 2011 - 63 S 181/10, GE 2011, S. 485 = InfoM 2011, S. 158

²⁵ Blank, Mietrecht und Energieeffizienz, WuM 2008, S. 313; Beyer, Die Durchführung energiesparender Maßnahmen, GE 2009, S. 944; Eisenschmid, Energetische Renovierung im Bestand, WuM 2009, S. 624, 627; Eisenschmid, in: Börstinghaus / Eisenschmid, Modernisierungshandbuch, 2014, Kap. 2 Rn. 9 ff, S. 9 f; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 554 BGB Rn. 19 ff, insbesondere Rn. 20; AG Frankfurt, Urteil vom 6.5.2010 - 33 C 4250/09 - 26, zitiert nach juris; AG Hamburg Sankt Georg, Urteil vom 26.7.2012 - 913 C 21/12, ZMR 2012, S. 964 f

²⁶ So Eisenschmid, a.a.O.

²⁷ Vgl. im Einzelnen Horst, in: Hannemann / Horst, Das neue Mietrecht 2013, S. 82 ff Rn. 329 ff

²⁸ Vorher lag die „Bagatellgrenze“ noch bei 20 %: dazu OLG Hamm, Beschluss vom 18.11.2008 – I-15 Wx 139/08, WuM 2009, 252

ihm ein Zurückbehaltungsrecht an den unverbrauchten Mietanteilen neben seinem Minderungsrecht zur Verfügung, solange der Schaden nicht beseitigt ist.

Erstreckt sich der Schaden nicht auf 10 Prozent der Bauteilfläche und will der Vermieter nicht in vollem Umfang EnEV-gerecht sanieren, so kommt es für den Mängelbeseitigungs- und Erfüllungsanspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB darauf an, ob der Mietvertrag Beschaffenheitskriterien auf EnEV-Standard ausweist oder nicht. Bejahendenfalls kann ein solcher Anspruch nicht zweifelhaft sein, im anderen Falle ist er nicht zuzubilligen.²⁹

In den praktisch häufigen Fällen, in denen der Mietvertrag nicht speziell auf aktuelle energetische Standards nach der EnEV abhebt, kommt es nur auf die vertraglich definierte Beschaffenheit der Mietsache an. Sie kann auch auf die technischen Regeln und Vorschriften abstellen, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galten. Der Mieter hat deshalb keine weiter gehenden Ansprüche auf Herbeiführung einer energetisch optimierten Qualität nach aktuellen Werten, weder in Form eines Erfüllungsanspruchs aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB noch auf Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme. Der Mieter kann also mangels konkreter Beschaffenheitskriterien im Mietvertrag zum geschuldeten energetischen Sachzustand keine EnEV-gerechte Gebäudeausstattung verlangen³⁰. Auch das nur für das Betriebskostenrecht geltende Wirtschaftlichkeitsgebot vermittelt keine Ansprüche³¹.

Es gibt deshalb keine gesetzliche Verpflichtung, wonach eine bestimmte energetische Qualität zu gewährleisten ist³². Anders ist dies nur, wenn die Mietsache z. B. in technischer Hinsicht oder nach sonstigen bedeutsamen Wohnmerkmalen einen deutlich überholten Standard aufweist.³³

²⁹ Näher: Horst, in: Hannemann / Horst, Das neue Mietrecht 2013, S. 21 ff

³⁰ BGH, Urteil vom 7.7.2010 – VIII ZR 85/09, NZM 2010, S. 618 – st. Rspr. des BGH, vgl. die weiteren Nachweise in dieser Entscheidung; LG Berlin, Urteil vom 4. Februar 2011 - 63 S 181/10, GE 2011, S. 485 = InfoM 2011, S. 158; Derleder, Anpassungspflichten des Vermieters von Wohn- und Gewerberaum, NZM 2012, S. 487 ff; Brückner, Ist die energetische Modernisierung nach EnEV eine Mängelbeseitigung des Vermieters?, GE 2011, S. 1411, 1412 f; ; Halama, Ansprüche des Mieters auf Durchführung und Unterlassen einer energetischen Modernisierung, DWW 2014, S. 211, 211 – 215;

³¹ BGH, Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12, NZM 2014, S 163 ff = DWW 2014, S. 89 ff; BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, NJW 2008, S. 142 Rn. 18, jeweils mit weiteren Nachw. zur zust. herrschenden Auffassung in der Literatur; Brückner, Ist die energetische Modernisierung nach EnEV eine Mängelbeseitigung des Vermieters?, GE 2011, S. 1411, 1412 f; ; Halama, Ansprüche des Mieters auf Durchführung und Unterlassen einer energetischen Modernisierung, DWW 2014, S. 211, 213 – 215; anders nur für überdimensionierte und deshalb unwirtschaftliche Heizungsanlagen: OLG Düsseldorf, WuM 1984, S. 54 – Annahme eines Sachmangels; anderer Ansicht: Milger, Die Umlage von Kosten der Wärmelieferung unter besonderer Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM 2008, S. 1, 8; Blank, Mietrecht und Energieeffizienz, WuM 2008, S. 311, 315 – Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bejaht

³² So bereits: BGH, Urteil vom 17.06.2009 – VIII ZR 131/08, NJW 2009, S. 2441 = MietRB 2009, S. 243 = WuM 2009, 457; Horst, Die Auswirkungen der EnEV auf das Mietrecht, ZAP Fach 4, S. 1221 ff; kritisch Blank, Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache, MDR 2009, S. 181, der zwar nicht über den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz argumentierend, wohl aber über das Betriebskostenrecht zu dem Ergebnis kommt, das eine unwirtschaftliche Anlage nicht als vertragsgemäß vereinbart werden könne.

³³ BGH, Urteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08; im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174; Horst, Der Umgang mit Standards zur Bewertung eines Mietmangels, NZM 2010, S. 177 ff; Horst, Das mietrechtliche Verständnis neuer Technologien zur energetischen Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum, NZM 2010, S. 761 ff; Rathjen,

Beispiel:

Entspricht eine veraltete Heizungsanlage dem vertraglich vereinbarten Standard und funktioniert sie fehlerfrei, so hat der Mieter keinen Anspruch auf Modernisierung der Anlage, auch wenn er im Vergleich zu moderneren Anlagen erhöhte Heizkosten zu tragen hat.³⁴

Allgemein gilt, dass der Mieter mangels anderslautender ausdrücklicher Vereinbarungen nur erwarten kann, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dabei ist unter anderem das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen.³⁵

3. Mietermodernisierung

Von der Frage, ob der Mieter den Vermieter zu einer Modernisierungsmaßnahme verpflichten kann, ist die Frage zu unterscheiden, ob der Mieter gegen den Vermieter Anspruch auf Duldung einer modernisierenden Baumaßnahme hat, die der Mieter selbst auf eigene Kosten durchführen möchte. Gesetzliche Bestimmungen, die diese Frage beantworten, existieren nicht. Deshalb kommt es zunächst darauf an, ob der Mietvertrag selbst Regelungen hierzu trifft. Ist das nicht der Fall, so kommt es für die Beantwortung der Ausgangsfrage auf die Art der gewünschten Baumaßnahme an. Will der Mieter aber die Wohnung durch Eingriff in oder generell durch Veränderung der Bausubstanz verändern, so braucht er hierfür die Zustimmung des Vermieters. Er hat keinen eigenen Anspruch gegen den Vermieter auf die eigene Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.³⁶ Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im alleinigen Ermessen des Vermieters, dass er jedoch nicht rechtsmissbräuchlich ausüben darf.³⁷ Da der Mieter keinen Anspruch auf eine optimierte energetische Qualität hat, ist der Vermieter in seinem Entscheidungsermessen nicht gebunden.

4. Durchführung der Modernisierung durch den Vermieter

Im Unterschied zu dem - vorbehaltlich seiner Überleitungsvorschriften bis zum 30.4.2013 geltenden - bisherigen Recht (Duldungspflicht nach § 242 BGB³⁸) kommt es im Rahmen einer Modernisierung nach § 555b Nr. 6 BGB zu einer Duldungspflicht

Zum Modernisierungsanspruch des Mieters bei Wohn- und Geschäftsraummiete, ZMR 1999, S. 458 ff.

³⁴ BGH, Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12, NZM 2014, S. 163 ff = DWW 2014, S. 89 ff; BGH, Urteil vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12, NJW 2013, S. 2417 Rn. 22; BGH, Urteil vom 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NJW-RR 2012, S. 262 Rn. 10, BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, DWW 2008, 17; I

³⁵ BGH, Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12, NZM 2014, S. 163 ff = DWW 2014, S. 89 ff; LG Karlsruhe, Urteil vom 23.9.2005 – 9 S 157/07, DWW 2005, 426; näher: Horst, in: Hannemann / Horst, Das neue Mietrecht 2013, S. 21 – 32

³⁶ AG Potsdam, Urteil vom 17. 2.2000 – 26 C 354/99, WuM 2000, S. 179

³⁷ BGH, Urteil vom 14.9.2011 – VIII ZR 10/11, NZM 2012, 154 = DWW 2012, 52 = ZMR 2012, 174 = MDR 2011, S. 1465; ebenso: BGH, Urteil vom 25. März 1964 - VIII ZR 211/62, WM 1964, 563; vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Mai 1963 - VIII ZR 252/61, WM 1963, 643 f.

³⁸ BGH, Urteil vom 4.3. 2009 – VIII ZR 110/08, NZM 2009, 394, nach juris Rn. 16; AG Frankfurt, Urteil vom 6.5.2010 – 33 C 4250/09, ZMR 2010, S. 860

des Mieters nach Interessenabwägung nach § 555 d BGB.³⁹ Auffällig ist hier, dass der Vermieter z.B. durch gesetzliche Gebote und Anordnungen veranlasst Baumaßnahmen ausführen muss, gleichwohl aber der Mieter unter Berufung auf eigene Härtegründe widersprechen und den Vermieter so in eine Zwangslage bringen kann.⁴⁰ Ansonsten bleibt es bei den allgemeinen Prinzipien.

H. Vollzug der novellierten EnEV 2014

Die Bundesländer bekommen die Möglichkeit, unabhängige Stichprobenkontrollen zur Einhaltung der genannten Vorgaben - Inhalt und Handhabung von Energieausweisen sowie Inspektionsberichte zu Klimaanlageanlagen – einzuführen (§ 26d EnEV 2014).

Dr. Horst, 27. 8. 2014

³⁹ Deutscher Bundestag, Drucksache 17/10485 vom 15.8.2012, S. 29

⁴⁰ Vgl. bereits zum bisherigen Recht im Rahmen einer Duldungspflicht nach § 242 BGB für die Verweigerung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nach EnEV-Vorgabe: AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6.8.2013 – 5 C 366/12, Grundeigentum 2013, S. 1589 f