
Green Building



Inhalt

Kontakt

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Dr. Michael Fritzsche
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Telefon +49 (211) 5660 0
Telefax +49 (211) 5660 110
michael.fritzsche@luther-lawfirm.com

-
- 04_ Gesetzgeber verschärft Klimaschutzanforderungen an Gebäude**
 - 08_ Der Energieausweis – Mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt**
 - 12_ Auswirkungen der EnEV 2009 auf das Werkvertragsrecht**
 - 18_ Mietrechtliche Aspekte der EnEV 2009**
 - 20_ Der Energieausweis in der Due Diligence – Haftungsfragen**
 - 26_ Haftung für unterlassene Energieeinsparmaßnahmen**
 - 30_ Energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude**
 - 34_ Der Passivhaus-Standard als Herausforderung für die Kommunen**
 - 38_ Die Erfüllung gesetzlicher Pflichten durch Contracting**
 - 44_ Neues Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen**
 - 48_ Die Aufholjagd hat begonnen!**
 - 52_ Internet-Adressen**
-



Gesetzgeber verschärft Klimaschutzanforderungen an Gebäude

Der Klimaschutz erreicht jetzt auch die Immobilienwirtschaft. Der Gesetzgeber verlangt ab 2009 die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich und stellt schärfere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.

Anfang 2007 stellten die Europäische Kommission und der Europäische Rat die Weichen für eine einheitliche Klima- und Energiepolitik in Europa. Danach soll bis 2020 der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch auf 20 % erhöht und die Energieeffizienz um 20 % gesteigert werden. Um diese Ziele zu erreichen, legte die Kommission im Januar 2008 einen Richtlinienentwurf zum Ausbau erneuerbarer Energien vor. Er sieht vor, dass zukünftig ein Mindestmaß an Energie in neuen oder renovierten Gebäuden aus erneuerbaren Energiequellen stammen muss. Wie hoch der Mindestanteil sein soll, sagt der Entwurf nicht.

Auf dieser Grundlage beschloss die Bundesregierung im August 2007 in Meseberg das sogenannte „Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP)“, das auch

Vorgaben für den Gebäudesektor enthält. Teile dieses Programms wurden inzwischen von der Bundesregierung in zwei Klimaschutzpaketen umgesetzt. Kernbestandteil des ersten Pakets ist das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008, das am 18. August 2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde und am 1. Januar 2009 in Kraft tritt. Das zweite Paket enthält die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), die im Herbst 2008 verabschiedet werden soll.

Das EEWärmeG verpflichtet Eigentümer neu errichteter Gebäude, einen Teil des Wärmeenergiebedarfs dieser Gebäude aus erneuerbaren Energien zu decken. Dazu können Geothermie, Umweltwärme, Sonnenenergie und Biomasse eingesetzt werden. Wird Sonne genutzt, muss damit mindestens 15 %



des Wärmeenergiebedarfs gedeckt werden. Die Größe der Sonnenkollektoren und weitere technische Anforderungen sind im Einzelnen gesetzlich geregelt. Der Mindestanteil beim Einsatz von Geothermie, Umweltwärme sowie fester und flüssiger Biomasse beträgt 50% des gesamten Wärmeenergiebedarfs. Bei Biogas reichen 30%. Die erneuerbaren Energiequellen können auch miteinander kombiniert werden. Ferner erlaubt das Gesetz mehreren Eigentümern, die gesetzlichen Anforderungen gemeinsam zu erfüllen.

Nach dem EEWärmeG können die Eigentümer auch auf den Einsatz erneuerbarer Energien verzichten. Allerdings müssen sie dann andere klimaschonende Maßnahmen ergreifen. Dafür können sie entweder mindestens 50% ihres Wärmeenergiebedarfs aus hocheffizienten Abwärme- oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen decken oder sie führen überobligatorische Maßnahmen zur Energieeinsparung durch. Sie können sich auch an Wärmenetze anschließen, die überwiegend aus hocheffizienten Abwärme- bzw. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder zu einem wesentlichen Anteil aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Was mit „wesentlich“ gemeint ist, lässt der Gesetzgeber offen.

Das EEWärmeG gilt für Gebäude, die ab dem 1. Januar 2009 errichtet werden. Es ist nicht anwendbar, wenn bereits vor dem 1. Januar 2009 ein Bauantrag gestellt oder eine Bauanzeige erstattet wurde.

Die geplante EnEV 2009 verschärft noch einmal die Energieeffizienzstandards der aktuellen EnEV 2007. Der zulässige jährliche Energiebedarf neuer Gebäude wird gegenüber heute um 30% reduziert. Außenbauteile müssen durchschnittlich 15% energieeffizienter sein. Für neue Wohngebäude gilt ab 2009 das sogenannte Referenzgebäudeverfahren. Dieses Verfahren war bisher nur für Nichtwohngebäude vorgeschrieben. Danach wird der maximal zulässige Primärenergiebedarf eines Neubaus individuell anhand eines in der EnEV 2009 genau beschriebenen Referenzgebäudes mit gleicher Geometrie, Ausrichtung und Nutzfläche unter der Annahme standardisierter Bauteile und Anlagentechnik ermittelt.

Wird eine Bestandsimmobilie in größerem Umfang umgebaut, müssen die neuen Bauteile ebenfalls um durchschnittlich 30% energieeffizienter sein. Größere Umbauten liegen vor, wenn bei einem Gebäude mehr als 10% der gesamten jeweiligen Bauteilfläche verändert werden soll. Bei Bestandsgebäuden sind zudem 30 Jahre alte, ungenügend gedämmte Heizkessel bis zum 1. Januar 2012 auszutauschen. Vor 1990 eingebaute Nachtstromspeicherheizungen dürfen ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr betrieben werden. Alle weiteren Nachtstromspeicherheizungen sind spätestens 30 Jahre nach ihrem Einbau verboten. Ab dem 1. Januar 2012 sind bisher ungedämmte Rohrleitungen und oberste Geschossdecken zu dämmen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind (wie auch schon nach der EnEV 2007) zunächst von einer solchen Nachrüstung befreit. Erst im Falle eines Eigentümerwechsels muss der neue Eigentümer in entsprechender Weise tätig werden.

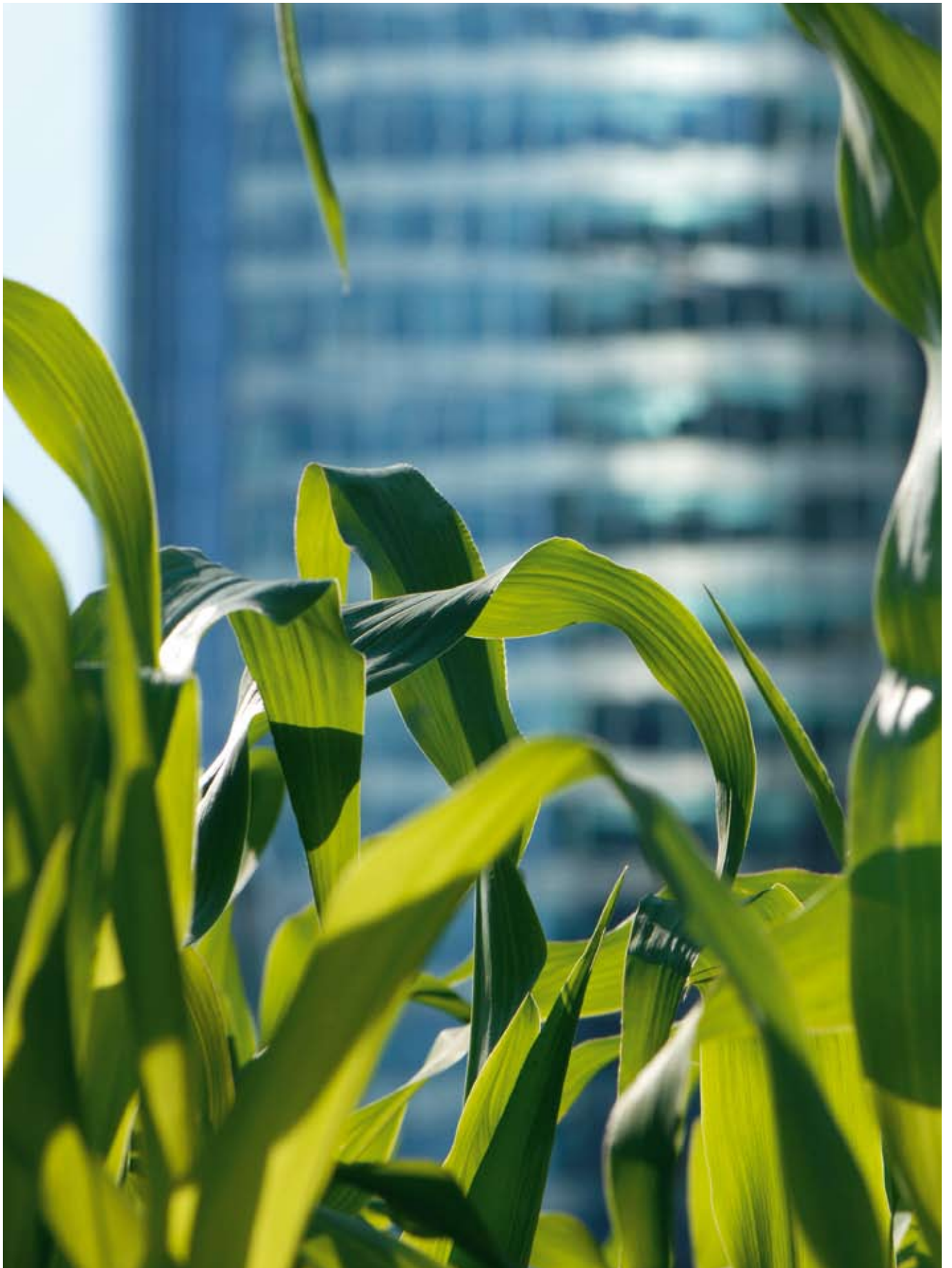


Die EnEV 2009 gilt für alle Gebäude, für die nach dem Inkrafttreten der Verordnung ein Bauantrag gestellt oder eine Bauanzeige erstattet wird. Auf frühere Anträge bzw. Anzeigen ist weiterhin die EnEV 2007 anzuwenden. Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist der Baubeginn für die Anwendbarkeit der EnEV 2009 maßgeblich.

Ausblick

Ab 2012 sollen die Anforderungen an die Energieeffizienz von neuen Gebäuden noch einmal um 30 % verschärft werden. Sollte sich abzeichnen, dass die Klimaschutzziele mit den oben beschriebenen Maßnahmen nicht erreichbar sind, muss damit gerechnet werden, dass die Klimaschutzanforderungen an Bestandsimmobilien weiter als jetzt mit der EnEV 2009 geschehen, gesteigert werden. Schon heute beispielsweise ermächtigt das EEWärmeG die Länder, die Nutzung erneuerbarer Energien auch für Bestandsimmobilien vorzuschreiben. In Baden-Württemberg ist ein solches Gesetz bereits in Kraft getreten. Mit einer Ausweitung dieser Regeln muss jedenfalls mittelfristig gerechnet werden.

Dr. Stefan Kobes
stefan.kobes@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (30) 52133 0



Der Energieausweis – Mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt

Wie viel Treibstoff ein Auto verbraucht, lässt sich den Verkaufsprospekten entnehmen. Wie viel Energie ein Gebäude benötigt, soll sich künftig aus dem Energieausweis ergeben.

Für Neubauten ist ein solcher Ausweis bereits seit 2002 vorgeschrieben. Ab dem 1. Juli 2008 wird er nun auch stufenweise für Bestandsgebäude eingeführt. Geregelt ist dies in der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007). Dabei bestimmen Baualter und Nutzung des Gebäudes, ab wann der Ausweis vorliegen muss. Bis Ende 1965 fertig gestellte Wohngebäude müssen bereits ab dem 1. Juli 2008 einen Energieausweis besitzen, jüngere Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009. Mit dem 1. Juli 2009 kommen die Nichtwohngebäude hinzu. Energieausweise sind 10 Jahre gültig.

Ausweispflicht

Wer ein Gebäude **errichtet** oder **baulich wesentlich verändert**, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen. Dieser ist der zuständigen Landesbehörde auf Verlangen vorzulegen. Eine wesentliche bauliche Veränderung liegt vor, wenn entweder bestimmte umfassende bauliche Änderungen nach der EnEV vorgenommen oder beheizte bzw. gekühlte Nutzflächen um mehr als die Hälfte erweitert werden.

Soll eine Immobilie **vermietet**, **verpachtet** oder **verkauft** werden, ist der Ausweis ebenfalls Pflicht. Der Ausweis ist in diesen Fällen dem potenziellen Mieter oder Käufer noch während der Entscheidungsfindung **zugänglich** zu machen, spätestens unverzüglich nach einem entsprechenden Verlangen. Für ein „Zugänglichmachen“ genügt dabei die Möglichkeit, den

Ausweis einzusehen. Der Eigentümer ist hingegen nicht verpflichtet, den Originalausweis oder eine Kopie auszuhändigen. Als potenzieller Mieter oder Käufer sind alle Interessenten anzusehen, die eine Anmietung bzw. einen Kauf des Gebäudes ernsthaft in Betracht ziehen. Dazu zählt etwa derjenige, der das Gebäude auf Veranlassung des Vermieters bzw. Verkäufers besichtigt. Ein einseitiges Miet- oder Kaufinteresse dürfte in der Regel noch nicht genügen. Abgrenzungsschwierigkeiten sind vorprogrammiert.

Werden in Gebäuden mit **mehr als 1000 m²** Nutzfläche öffentliche Dienstleistungen **mit Publikumsverkehr** erbracht, muss der Energieausweis an gut sichtbarer Stelle ausgehängt werden, unabhängig von einem Verkauf, einer Vermietung oder baulichen Veränderung.

Gebäude bis 50 m² Nutzfläche und mit Inkrafttreten der EnEV 2009 auch alle Baudenkmäler nach Landesrecht benötigen keinen Energieausweis.

Ausweisarten

Die EnEV 2007 kennt zwei Arten von Energieausweisen: Den **Bedarfsausweis** und den **Verbrauchsausweis**. Inhalt und Aufbau der Ausweise müssen jeweils einem von der EnEV 2007 vorgegebenen Muster entsprechen.

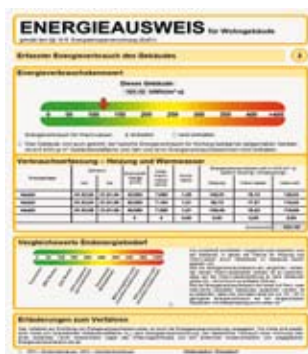
Beim **Bedarfsausweis** wird die gesamte Bausubstanz des Gebäudes zusammen mit der Heizungsanlage untersucht. Anhand dieser Daten wird berechnet, wie viel Energie das Gebäude **typischerweise** bei einem normalen Nutzerverhalten insgesamt für Heizung und Warmwasserbereitung sowie Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung benötigt. Unberücksichtigt bleibt, wie sich einzelne Nutzer bisher verhalten haben.

Der **Verbrauchsausweis** gibt den **tatsächlichen** Energieverbrauch des bisherigen Nutzers wieder. Dabei sind mindestens die drei vorhergehenden Kalender- oder Abrechnungsjahre als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Leerstand und klimatische Besonderheiten werden berücksichtigt. Musste wegen eines besonders harten Winters also mehr geheizt werden, fließt dies mit in die Berechnung ein. Keinen Aufschluss gibt der Energieausweis darüber, ob es sich bei dem Nutzer um einen Energiesparer oder Energieverschwender handelte und ob das Gebäude viel oder wenig genutzt wurde. Beim Verbrauchsausweis kann sich der zukünftige Nutzer somit nicht darauf verlassen, dass sein eigener Verbrauch mit den Angaben im Energieausweis übereinstimmen wird.

Bei der Errichtung eines Gebäudes und bei wesentlichen baulichen Veränderungen ist ein Bedarfsausweis zwingend vorgeschrieben. Das gleiche gilt ab Oktober 2008 für energetisch unsanierte Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen und wenn der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Bei Bestandsimmobilien kann der Eigentümer grundsätzlich zwischen beiden Ausweisarten frei wählen. Dieses Wahlrecht besteht ausnahmsweise auch bei energetisch unsanierten Wohngebäuden, wenn sie mindestens das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 einhalten.

Ausweisinhalt

Der Ausweis besteht aus vier DIN A4-Seiten. Diese enthalten Angaben zum Gebäude, der Ausweisart, dem Aussteller und dem sogenannten **Energiekennwert**. Dieser Wert kennzeichnet die **energetische Qualität** des Gebäudes. Er gibt an, wie viel Energie pro Quadratmeter im Jahr benötigt (Bedarfsausweis) bzw. verbraucht (Verbrauchsausweis) wird. Bei einem



Kennwert unter 150 kWh/m² pro Jahr handelt es sich in der Regel um ein energetisch gutes bis sehr gutes Gebäude. Je nach Ausweis- und Gebäudeart fließen in die Bildung des Kennwertes die bestimmten Energiemengen für Beheizung, Warmwasseraufbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung ein.

Daneben sind dem Ausweis regelmäßig Empfehlungen zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes beigefügt, sogenannte **Modernisierungsempfehlungen**. Der Aussteller ist zu diesen Hinweisen verpflichtet, wenn derartige Maßnahmen möglich sind.

Aussteller

Wer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist, regelt ein umfangreicher Katalog in der EnEV 2009. Die Aussteller müssen in der Regel eine bestimmte fachliche Qualifikation vorweisen können, etwa eine baunahe Ausbildung absolviert haben und eine Zusatzqualifikation oder Praxiserfahrung im Bereich effizientes Bauen besitzen. Eine bundesweite Ausstellerdatenbank wird von der Deutschen Qualifikation aller dort aufgeführten Aussteller wurde zuvor geprüft.

Ablauf der Ausweisausstellung

Benötigt ein Eigentümer einen Energieausweis, so muss er sich an einen qualifizierten Aussteller wenden. Einen Verbrauchsausweis auszustellen ist in der Regel recht unkompliziert. Denn in diesen fließen im Wesentlichen nur die bereits vorliegenden Verbrauchsdaten der letzten Jahre ein. Ein Bedarfsausweis erfordert hingegen mehr Aufwand. Die erforderlichen Daten zur energetischen Qualität der Bausubstanz

und der Heizungsanlage müssen in den meisten Fällen erst ermittelt werden. Dies macht regelmäßig eine Vor-Ort-Besichtigung des Gebäudes durch den Aussteller erforderlich. Liegen alle notwendigen Daten vor, berechnet der Aussteller mittels Software den Energiebedarf.

Kosten

Die Preise für Energieausweise sind gesetzlich nicht festgelegt. Wegen des geringeren Aufwandes ist ein Verbrauchsausweis erheblich günstiger als ein Bedarfsausweis. Derzeit beläuft sich der Marktpreis für einen Verbrauchsausweis auf nicht mehr als 50 Euro. Für Bedarfsausweise muss mit mindestens 400 Euro pro Gebäude gerechnet werden.

Ausblick

Vermieter und Verkäufer sollten den Energieausweis bewusst als Marketinginstrument ansehen und auf dem Markt mit der Energieeffizienz und den damit verbundenen geringeren Nebenkosten werben. Miet- und Kaufpreise von Immobilien werden insbesondere durch den Bedarfsausweis zukünftig beeinflusst werden. Verbrauchsausweise sind zwar zunächst günstiger aber langfristig oft unzureichend. Möchten etwa Eigentümer staatliche Förderprogramme nutzen, müssen sie zur Mittelbereitstellung unabhängig vom Alter des Gebäudes und der Anzahl der Wohneinheiten in der Regel einen Bedarfsausweis vorlegen.

Dr. Stefan Kobes
stefan.kobes@luther-lawfirm.com
 Telefon +49 (30) 52133 0



Auswirkungen der EnEV 2009 auf das Werkvertragsrecht

Durch die geplante Neuregelung der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die energetischen Anforderungen an Gebäude erheblich verschärft. Die novellierte EnEV 2009 soll am 1. Januar 2009 inkrafttreten und sowohl für Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Immobilien gelten.

Die wesentlichen Änderungen des dem Bundesrat zur Beratung vorgelegten Entwurfs sind:

- Die energetischen Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf und die Wärmedämmung energetisch relevanter Außenbauteile werden um jeweils rund 30 % erhöht.
- Oberste Geschossdecken, soweit begehbar, müssen unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Für Klimaanlage wird die Nachrüstung mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen der Be- und Entfeuchtung zur Pflicht.
- Nachtstromspeicherheizungen, die älter als 30 Jahre sind, sollen in größeren Gebäuden langfristig

und stufenweise unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots außer Betrieb genommen werden.

- Maßnahmen zum Vollzug der Verordnung werden verstärkt: bestimmte Prüfungen sollen den Bezirksschornsteinfegermeistern übertragen werden; außerdem werden Nachweise bei der Durchführung bestimmter Arbeiten im Gebäudebestand und behördliche Stichprobenkontrollen eingeführt. Zudem sollen einheitliche Bußgeldvorschriften eingeführt werden.

Mit der Vorlage des Entwurfs der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) an den Bundesrat geht die neue Verordnung in die Zielgerade des Gesetzgebungsverfahrens. Das Inkrafttreten der EnEV 2009 ist nach wie vor zum 1. Januar 2009 geplant. Es ist derzeit jedoch



schwer einzuschätzen, ob im Rahmen der Beratungen der Länderkammer weitere Änderungen erfolgen, die zu einer Verzögerung der Beschlussfassung und des Inkrafttretens führen werden.

Der unklare Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung führt zu einer erheblichen Unsicherheit bei der aktuellen Planung von neu zu errichtenden Gebäuden und Modernisierungsmaßnahmen. Architekten, Planer und Bauherren sollten sich daher bereits heute fragen, ob bei anstehenden Bauvorhaben nicht bereits jetzt die (verschärften) Anforderungen der EnEV 2009 berücksichtigt werden müssen.

Nach dem aktuellen Entwurf der EnEV besteht Bestandsschutz für die Planung erst ab Bauantragstellung: § 28 EnEV 2009 (Entwurf) regelt, dass auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, die Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden ist.

Konsequenz ist daher, dass bei derzeit in der Planung befindlichen Bauvorhaben bereits die energetischen Anforderungen der EnEV 2009 berücksichtigt werden müssen, sofern abzusehen ist, dass der Bauantrag erst nach dem 1. Januar 2009 gestellt werden wird.

Die Verordnung ist – aus öffentlich-rechtlicher Sicht – nicht anzuwenden, wenn für das geplante Vorhaben vor Inkrafttreten der EnEV 2009 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wird.

Allerdings stellt sich die Frage, ob der Unternehmer dennoch – auch ohne ausdrückliche Regelung im Vertrag – die Einhaltung der verschärften Anforderungen der EnEV 2009 schuldet.

Hintergrund ist, dass öffentlich-rechtliche Ausnahmeregelungen (wie § 28 EnEV 2009 (Entwurf)) nicht per se auch im zivilrechtlichen Vertragsverhältnis gelten, d.h. der Unternehmer die Einhaltung der EnEV 2009 schuldet, auch wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht galt.

Für die baurechtliche Praxis sind folgende Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Der Bauantrag/die Bauanzeige wird vor Inkrafttreten der EnEV 2009 gestellt; auch die Abnahme der Bauleistung erfolgt vor dem Inkrafttreten.
 - > Es bleibt bei der bisherigen gesetzlichen Regelung. Die EnEV 2009 findet nur dann Anwendung, wenn die Parteien dies ausdrücklich vertraglich vereinbaren.
- Der Bauantrag/die Bauanzeige wird nach Inkrafttreten der EnEV 2009 gestellt; entsprechend erfolgt auch die Abnahme der Bauleistung erst nach dem Inkrafttreten der EnEV 2009.
 - > Die EnEV 2009 ist zwingend anzuwenden; andernfalls ist das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig.
- Der Bauantrag/die Bauanzeige wird vor Inkrafttreten der EnEV 2009 gestellt; die Abnahme der Bauleistung findet aber erst nach dem Inkrafttreten der EnEV 2009 statt.
 - > Haben die Parteien im Bauvertrag (BGB- und VOB/B-Vertrag) die Geltung der EnEV 2009 ausdrücklich oder mittelbar – durch die Vereinbarung, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, gesetzlichen Bestimmungen etc. einzuhalten sind – vereinbart, ist insoweit bereits das vertragliche Leistungssoll bestimmt.

Klärungsbedürftig ist dagegen der Fall, dass die Parteien insoweit keine Regelung getroffen haben. Dann



gelten, vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen, als Leistungssoll die anerkannten Regeln der Technik als vertragliche Mindeststandards (BGH, Urteil vom 27. Juli 2006, VII ZR 202/04 = NJW 2006, 3413). Deren Einhaltung sichert der Unternehmer üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss zu (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998, VII ZR 184/97 = NJW 1998, 2814).

Allerdings sind öffentlich-rechtliche (Bau-)Vorschriften, wozu auch die EnEV zählt, nicht zwangsläufig mit den anerkannten Regeln der Technik identisch. Da die EnEV jedoch öffentlich-rechtliche Anforderungen für den Gebäudebereich enthält, muss der Auftragnehmer seine Werkleistung hierauf einrichten, § 633 Abs. 2 BGB, § 4 Nr. 2 VOB/B.

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich der Stand zum Zeitpunkt der Abnahme. Dies lässt sich auch auf den Bereich öffentlich-rechtlicher Vorschriften übertragen, soweit die dortigen Regelungen die Werkleistung tangieren. Diese muss auch unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gebrauchts- und funktions-tauglich sein.

Nur Änderungen technischer Vorgaben nach der Abnahme, insbesondere also während der Gewährleistungsfrist, haben für den Unternehmer grundsätzlich keine nachteiligen Folgen (siehe aber OLG Nürnberg, in BauR 2005, 1680: Für die Bewertung der Ordnungsmäßigkeit einer Werkleistung zum Zeitpunkt der Abnahme sollen auch noch nachträglich erzielte neuere wissenschaftliche und/oder technische Erkenntnisse zu berücksichtigen sein).

Zivilrechtlich trägt damit der Unternehmer das Risiko einer Änderung technischer oder rechtlicher Anforder-

ungen zwischen Vertragsabschluss und Abnahme. Dies gilt auch für die energetischen Anforderungen an Gebäude. Speziell für die Vorgängerregelung der Energieeinsparverordnung hat dies das OLG Düsseldorf (IBR 2006, 549) entschieden: Wird während Beauftragung und Durchführung der Arbeiten eine neue Wärmeschutzverordnung verabschiedet, die bei Abnahme des Werkes inkraftgetreten ist, schuldet der Bauunternehmer grundsätzlich die Anwendung dieser neuen Verordnung mit den strengeren Anforderungen. Die frühere Fassung der Wärmeschutzverordnung kann nur ausnahmsweise dann das Leistungssoll bestimmen, wenn erstens der Bauantrag vor dem öffentlich-rechtlich maßgeblichen Stichtag eingereicht worden ist und zweitens der Auftraggeber von der neuen Wärmeschutzverordnung ausdrücklich in Kenntnis gesetzt wurde und von deren Anwendung im Bauvertrag abgesehen hat.

Diese Konsequenz ist unabhängig von der Vorhersehbarkeit der Neuregelungen. Die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf stellt allein objektiv auf die Rechtslage und damit den Stand zum Zeitpunkt der Abnahme ab. Der Auftragnehmer hat dies bei der Kalkulation, Preisverhandlung und Vertragsgestaltung zu beachten.

Insbesondere bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand ist wegen der Länge der Vergabeverfahren zum Teil ungewiss, ob der Bauantrag für die neu zu errichtenden Gebäude noch vor dem Inkrafttreten der neuen Verordnung gestellt werden kann. Falls der Zuschlag vor oder kurz nach Inkrafttreten der EnEV 2009 erteilt wird, besteht ein erhebliches Nachtragsrisiko, wenn die Ausschreibungsunterlagen auf die technischen Normen bei Vertragsschluss abstellen. In diesem Fall werden dann nur die energetischen Anforderungen der aktuellen EnEV 2007 Vertragsgegenstand und der Bieter muss die mit der Neuregelung verbundenen erhöhten Kosten noch nicht im Angebot einkalkulieren.



Die energetischen Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf, die Wärmedämmung relevanter Außenbauteile, die Dämmung oberster Geschossdecken und die Anforderungen an Klimaanlage erfordern eine völlig andere technische Gebäudekonzeption und damit veränderte technische Ausschreibungsunterlagen.

Sofern also abzusehen ist, dass der Bauantrag erst nach Inkrafttreten der Verordnung gestellt werden kann, empfiehlt es sich, in die Ausschreibungsunterlagen bereits heute die Anforderungen der EnEV 2009 aufzunehmen, damit keine Umplanung erforderlich wird. Hierbei sollte jedoch auf die aktuelle Entwurfsfassung abgestellt werden, damit die Leistung für den Bieter ausreichend kalkulierbar ist.

Nach § 9 Nr. 1 VOB/A ist die Leistung eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bieter die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können. Dem Auftragnehmer dürfen gemäß § 9 Nr. 2 VOB/A zudem keine ungewöhnlichen Wagnisse für Umstände und Ereignisse, auf die er keinen Einfluss hat, aufgebürdet werden.

Der Auftragnehmer soll danach nur gewöhnliche Wagnisse tragen müssen. Grundsätzlich bezieht sich diese Vorschrift also auf Fälle, in denen die Verteilung der vertraglichen Risiken anders geregelt werden soll, als dies nach dem allgemeinen Vertragsrecht der Fall wäre.

Für die Beantwortung der Frage, ob ein Wagnis „ungewöhnlich“ ist und daher nicht dem Auftragnehmer aufgebürdet werden darf, kommt es darauf an, ob die Höhe des Risikos und die Wahrscheinlichkeit seiner Verwirklichung für den branchenkundigen und erfahrenen Bieter selbst konkret einzuschätzen ist und er die daraus resultierenden Auswirkungen auf den

Angebotspreis zu ermitteln vermag. Hinsichtlich der baulichen Anforderungen kann der Bieter auf Basis des vorliegenden Entwurfs seinen Angebotspreis kalkulieren. Die dem Entwurf zugrunde liegenden energetischen Anforderungen an Gebäude sind nicht ungewöhnlich, sondern für den erfahrenen, fachkundigen und verständigen Bieter vorhersehbar und somit in seiner Festlegung des Angebotspreises durch Abschätzung der zu erwartenden Kosten kalkulierbar.

Weder Auftragnehmer noch Auftraggeber haben Einfluss auf mögliche Änderungen am Entwurf der EnEV im laufenden Gesetzgebungsverfahren. Um dem Bieter insoweit eine sichere Kalkulationsgrundlage zu geben, sollte auf einen bestimmten Stand der Entwurfsfassung abgestellt werden.

Ein Nachtragsrisiko für den Auftraggeber besteht in diesem Fall nur noch dann, wenn im Rahmen des weiteren Verfahrens eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen erfolgt.

Fazit

Wird bei Kalkulation und Abschluss eines Bau- oder Baurägervertrages absehbar, dass die Abnahme des Werkes erst nach Inkrafttreten der Neuregelung, voraussichtlich also nach dem 1. Januar 2009, erfolgen wird, sollten Architekten, Planer und Bauherren so frühzeitig wie möglich bei ihrer Planung die (verschärften) Anforderungen der EnEV 2009 berücksichtigen. Bei laufenden Ausschreibungsverfahren sollte – soweit die EnEV 2009 nicht verpflichtend sein soll – noch vor Inkrafttreten ein Bauantrag gestellt werden.

Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten sollte in den Bauverträgen ausdrücklich vereinbart werden, welche Fassung der EnEV gelten soll. Hierbei sollte für den

Fall, dass nicht die neue Fassung der EnEV und auch nicht das EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz) Vertragsinhalt werden soll, ausdrücklich vorgesehen werden, dass von der Anwendung der strengeren energetischen Anforderungen nach der EnEV 2009 bzw. dem EEWärmeG abgesehen wird.

Auftragnehmer sollten bereits in ihrem Angebot verständlich und beweiskräftig darauf hinweisen, dass die angebotene Leistung den Vorgaben der EnEV 2007 entspricht und das Abweichen von den verschärften Neuregelungen nach der EnEV 2009 deutlich machen.

Öffentliche Auftraggeber sollten im Rahmen von geplanten Ausschreibungen die einzelnen Anforderungen der EnEV 2009 in den Ausschreibungsunterlagen zur Grundlage machen. Hierbei sollte bis zum Inkrafttreten der EnEV 2009 auf eine bestimmte Entwurfsfassung abgestellt werden, damit die Leistung für den Bieter ausreichend kalkulierbar ist.

Jutta Wittler
jutta.wittler@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (221) 9937 0

Friederike Sieberg, LL.M. Eur.
friederike.sieberg@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (221) 9937 0

Dr. Bernhardine Kleinhenz
bernhardine.kleinhenz@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (40) 18067 0

Stefan Hitter
stefan.hitter@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (211) 5660 0

Mietrechtliche Aspekte der EnEV 2009

Der Entwurf der EnEV 2009 verschärft nach den mit der EnEV 2007 eingeführten Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude nun das Anforderungsniveau an Neubauten und Bestandsgebäude.

Die mietrechtliche Relevanz bleibt indes unverändert, sodass die mit der EnEV 2007 getroffenen Bestimmungen nach wie vor für Mieter und Vermieter Bedeutung haben:

Seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) müssen Gebäudeeigentümer den Energieausweis, der den jeweiligen Energiebedarf oder -verbrauch des Gebäudes erkennen lässt, erstellen lassen, wenn sie ein Haus oder eine Wohnung vermieten wollen. Das gilt sowohl für bestehende Wohnimmobilien als auch für Büro- und Dienstleistungsgebäude. Für Neubauten gilt die Pflicht schon seit 2002.

- Die EnEV 2007 gewährt dem Mieter indes keinen Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises, da die Pflicht des Vermieters zur Erstellung des Energieausweises rein öffentlich-rechtlicher Natur ist. Auch ein Anspruch auf Übergabe des Energieausweises oder einer Kopie desselben besteht nicht. Der Vermieter hat jedoch die Pflicht zur Zugänglichmachung des Ausweises; allein für Bau- und Denkmäler entfällt nach der neuen EnEV 2009 die Aushangpflicht. Allerdings ist sowohl der Kreis der Berechtigten als auch die zeitliche Schiene eingeschränkt: Der Vermieter hat den Energieausweis dem „potenziellen Mieter“ zugänglich zu machen. Dabei ist strittig, ob das Zugänglichmachen auf den Zeitraum bis zum Vertragsabschluss begrenzt ist. Dem Wortlaut nach (potenzieller Mieter) ist jedoch davon auszugehen, dass eine Informationspflicht im laufenden Mietverhältnis nicht besteht.
-



Sofern der Vermieter dem Verlangen des potenziellen Mieters nicht nachkommt, löst dies keinerlei Ansprüche aus, die gerichtlich durchsetzbar wären. Eine fehlende oder verweigerte Zugänglichmachung des Energieausweises stellt allerdings eine Ordnungswidrigkeit dar, die entsprechend geahndet werden kann. Im Übrigen können sich Konsequenzen für den Vermieter hinsichtlich eines möglichen Wettbewerbsnachteils ergeben. Die Wirksamkeit eines abgeschlossenen Mietvertrages wird durch den Verstoß gegen die Pflichten des Vermieters nicht berührt.

Ab dem 1. Juli 2008 wird der Energieausweis für Bestandsgebäude stufenweise je nach Gebäudeart und Baualter zur Pflicht.

- Da dem Energieausweis eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zugrunde liegt, diesem daher ein allein informatorischer Charakter zugewiesen ist, führt weder die Bezugnahme auf den Energieausweis noch die Aushändigung oder Beifügung desselben zum Mietvertrag zu einem Anspruch des Mieters bei einem nachteiligen Abweichen der tatsächlichen Werte von den Werten des Energieausweises. Denkbar ist jedoch ein Mietminderungs- sowie ein Schadensersatzanspruch, sofern die Werte ausdrücklich zugesichert oder als Soll-Beschaffenheit der Mietsache vereinbart worden sind.
- Die mit dem Energieausweis verbundenen Modernisierungsempfehlungen führen ebenfalls, vorbehaltlich ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarungen, zu keinem Anspruch des Mieters auf Durchführung der dort genannten Maßnahmen. Der Vermieter kann aber die in den Empfehlungen aufgeführten Maßnahmen bei Vorliegen der hierfür erforderlichen Voraussetzungen durchsetzen und gegebenenfalls eine Mieterhöhung wegen Modernisierung verlangen.

- Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises fallen grundsätzlich nicht unter den Begriff der Betriebskosten und sind damit nicht umlagefähig. Auch sind sie im Regelfall keine Baunebenkosten, die im Rahmen der Modernisierung umgelegt werden könnten. Beides ist jedoch in der Literatur durchaus strittig. Im Hinblick auf die Angaben im Energieausweis ist festzustellen, dass diese aufgrund ihres grundsätzlich informativen Charakters allein nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit führen können.

Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass sich insbesondere im Hinblick auf die vertragliche Einbeziehung des Energieausweises mietrechtliche Probleme, d.h. Fragestellungen bezüglich etwaiger Mieter-/Vermieterrechte ergeben können, die im Einzelfall einer sorgfältigen rechtlichen Überprüfung bedürfen.

Rüdiger Bonnmann
ruediger.bonnmann@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (221) 9937 0

Andrea Pfeiffer
andrea.pfeiffer@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (221) 9937 0



Der Energieausweis in der Due Diligence – Haftungsfragen

Im Rahmen einer rechtlichen Due Diligence Prüfung bei Immobilientransaktionen ist zu untersuchen, ob die Vorgaben der EnEV (bzw. EnEV 2009) erfüllt sind. Praxisrelevant ist insbesondere die Verpflichtung des Eigentümers zur Erstellung eines Energieausweises (§§ 16, 29 EnEV).

Der Verkäufer sollte, sofern ein Energieausweis für das Transaktionsgebäude noch nicht erstellt wurde, die Erstellung des Energieausweises (zumindest derzeit für alle Wohngebäude) umgehend in Auftrag geben (grundsätzlich wird pro Gebäude ein Energieausweis ausgestellt, es sei denn, es handelt sich um gemischt genutzten Gebäude im Sinne von § 22 EnEV 2009, sodass Wohn- und Nichtwohn-Einheit getrennt zu behandeln sind). Bei Wohnungseigentum trifft die Verpflichtung zur Vorlage (des Energieausweises für das gesamte Gebäude) den verkaufswilligen Wohnungseigentümer, unabhängig davon, ob die Erstellung eines Energieausweises bereits von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen oder beauftragt wurde.

Der potenzielle Käufer/Mieter sollte (möglichst frühzeitig) sein Recht ausüben, die „Zugänglichmachung“ des Energieausweises zu verlangen. Allerdings ist auch bei Vorlage eines Energieausweises durch den Verkäufer eine eigene technische Bewertung der darin enthaltenen Informationen zu empfehlen (durch die Angaben des Energieausweises kann er seine bauliche und technische Analyse jedoch gezielter vornehmen und notwendige oder gewünschte Investitionen einfacher feststellen).

Unabhängig von Haftungsfragen bezüglich des Inhalts oder der Zugänglichmachung empfiehlt sich für den Käufer eine kaufvertragliche Regelung, die den Verkäufer zur Übergabe des Energieausweises an den Erwerber verpflichtet, da eine solche Verpflichtung in der EnEV nicht geregelt ist. Da der Energieausweis



eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren besitzt, kann sich der Käufer somit die Kosten der Neuerstellung eines Energieausweises sparen.

1. Haftungsrechtliche Grundlagen

Die europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie 2002/91/EG regelt ausdrücklich, dass Energieausweise lediglich der Information dienen sollen und etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieses Ausweises sich ausschließlich nach den einzelstaatlichen Vorschriften richten. Folglich können sich mögliche Haftungsgrundlagen zunächst direkt aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und der EnEV ergeben. Das EnEG bestimmt in § 5 a Satz 3, dass Energieausweise lediglich der Information dienen und regelt in § 8 (Bußgeldvorschrift) die Behandlung von Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeit (vgl. § 27 in der EnEV). Weitere Rechtsgrundlagen für Ansprüche auf Schadensersatz werden weder im EnEG noch in der EnEV/EnEV 2009 konkretisiert, jedoch auch nicht ausgeschlossen. In Betracht kommt daher eine darüber hinausgehende Haftung nach allgemeinen Grundsätzen und Vorschriften (insbesondere den vertraglichen und vorvertraglichen Ansprüchen und Folgen des BGB).

2. Zivilrechtliche Haftung

a) Haftung bei Zugänglichmachung eines inhaltlich unrichtigen Energieausweises

Enthält der Energieausweis falsche Daten, kann der Verkäufer hieraus haften, wenn der Inhalt des Energieausweises Beschaffenheitsvereinbarung geworden ist. Hiervon wird aber im Regelfall ohne entsprechende ausdrückliche Regelung im Kaufvertrag nicht auszugehen sein. Insbesondere wird allein durch die Vorlage des Energieausweises im Rahmen der Vertragsverhandlungen der dort ausgewiesene Energiebedarf bzw. -verbrauch nicht zur vertraglich vom Verkäufer geschuldeten Sollbeschaffenheit. Die Beifügung einer Kopie des Energieausweises in einem Kaufvertrag oder Mietvertrag dürfte für sich genommen ohne weitere Anhaltspunkte ebenfalls noch keine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen, auch wenn dies im Schrifttum teilweise bereits dann angenommen wird, wenn der Energieausweis lediglich bei den Verhandlungen vorlag.

Ist mithilfe des Energieausweises keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Zusicherung vereinbart worden, leiten sich aus der (öffentlich-rechtlichen) Vorlagepflicht keine anderen als die auch bislang im Kaufvertragsrecht geltenden Rechte und Ansprüche her. Ohne Beschaffenheitsvereinbarung begründen falsche Angaben im Energieausweis daher ohne das Hinzutreten besonderer Umstände (z. B. Arglist) keine gewährleistungsrechtlichen Folgen. Gewährleistungsansprüche des Käufers kommen folglich in Betracht, wenn sich aus anderen Klauseln des Kaufvertrages die energetische Soll-Beschaffenheit des Gebäudes ergibt und die Ist-Beschaffenheit davon abweicht oder wenn die schlechte energetische Qualität auf baulichen Mängeln beruht (z. B. fehlende oder mangelhafte Isolierung), die für sich genommen bereits Gewährleistungsansprüche auslösen.



Sofern im Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss vereinbart ist, sind Ansprüche des Käufers allerdings nach § 444 BGB begrenzt, d.h. der Verkäufer haftet nur, wenn ihm die Unrichtigkeit des Energieausweises und die tatsächlich mangelhafte energetische Qualität des Gebäudes bekannt waren und er dies dem Käufer arglistig verschwiegen hat. Da der Energieausweis regelmäßig auf der Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten erstellt wird, kann eine solche Haftung des Verkäufers nur dann entstehen, wenn die Unrichtigkeit des Energieausweises auf bewusst fehlerhafte Angaben des Verkäufers zurückzuführen ist. Sofern die Unrichtigkeit des Energieausweises auf Berechnungsfehlern des Ausstellers oder durch Übernahme von Daten des Eigentümers, die begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben, beruhen, wird teilweise eine direkte Haftung des Ausstellers gegenüber dem Käufer für möglich gehalten, weil die Vorlage des Energieausweises gegenüber einem potenziellen Käufer explizit in der EnEV vorgesehen und dieser somit in den Schutzbereich des zwischen Eigentümer/Verkäufer und Aussteller über die Erstellung des Energieausweises geschlossenen Vertrages einbezogen sei.

b) Nichtvorlage/Nicht-Zugänglichmachen des Energieausweises

Gemäß § 16 Abs. 2 EnEV besteht eine Vorlagepflicht. Wird die Vorlage ausdrücklich verlangt, muss diese unverzüglich erfolgen. Mangelnde Kenntnis von der Vorlagepflicht entbindet den Eigentümer nicht davon. Aus dem Wortlaut des § 16 EnEV („potenzieller Käufer/Mieter“) ergibt sich grundsätzlich keine Verpflichtung, dem tatsächlichen neuen Eigentümer/Mieter nach Unterzeichnung des Vertrages (da ihm nunmehr die Eigenschaft als „potenzieller“ Käufer/Mieter fehlt) auf dessen Verlangen den Energieausweis zugänglich zu machen.

Der potenzielle Käufer/Mieter hat – auch ohne den Energieausweis – die Möglichkeit, sich wie bisher über den energetischen Zustand des Gebäudes zu informieren (Einsicht der Bauunterlagen, Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre, gegebenenfalls Verbrauchserfassung im Einzelnen der letzten Jahre), sodass der Energieausweis lediglich der einfacheren Kenntnisnahme dient. Dementsprechend kann dem Käufer, der ohne Vorlage des Energieausweises den Kaufvertrag unterschreibt, entgegengehalten werden, dass er das damit verbundene Risiko bewusst eingegangen ist. Andererseits würde bei einer Versagung der späteren Durchsetzbarkeit einer früheren Vorlageverpflichtung der sich bewusst rechtswidrig verhaltende Verkäufer ohne ersichtlichen Grund bevorzugt.

Streitentscheidende obergerichtliche Entscheidungen darüber, ob der potenzielle Käufer oder Mieter einen eigenen durchsetzbaren Anspruch auf Vorlage/Zugänglichmachung des Energieausweises bzw. auf Schadensersatz bei Nichtvorlage hat, gibt es bislang nicht. Grundsätzlich dürfte § 16 Abs. 2 EnEV als abdingbare Vorschrift zu werten sein. Verzichten die Parteien jedoch nicht ausdrücklich im Vertrag auf die Vorlage des Energieausweises, müsste allein in dem Umstand, dass der Vertrag unterzeichnet wurde, ein Verzicht auf die Vorlage zu sehen sein. Am Fall, dass der Käufer/Mieter keine Kenntnis von der Verpflichtung zur Vorlage aus § 16 Abs. 2 EnEV hat, wird deutlich, dass die Interpretation, grundsätzlich einen Verzicht in der Unterzeichnung des Vertrages zu sehen, als nicht sachgerecht erscheint.

Hinsichtlich der gesetzlichen Mängelansprüche gelten die Ausführungen unter a) entsprechend, d.h. ohne vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung kommen Ansprüche nur in Ausnahmefällen wie arglistigem Verhalten in Betracht. Hiervon unabhängig zu beurteilen ist, welchem Zweck die Vorlage des Energieausweises



dient und welcher Schaden dadurch entstanden sein kann. Es ist zweifelhaft, ob z. B. die dem Käufer nach Vertragsschluss als neuem Eigentümer entstehenden Kosten für die Erstellung des Energieausweises ein ersatzfähiger Schaden sein können, denn eine Verpflichtung des Verkäufers zur Übergabe eines Energieausweises (im Gegensatz zur bloßen „Zugänglichmachung“ oder Einsichtsgewährung) besteht ja gerade nicht.

In Betracht kommt auch ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss. Hat der Käufer, aufgrund der hartnäckigen Weigerung des Verkäufers zur Vorlage eines Energieausweises im Vorfeld des Kaufvertrages zur Abklärung der energetischen Situation des Gebäudes in gleicher Weise wie dies einem vorgelegten Energieausweis zu entnehmen gewesen wäre, Kosten aufgewandt, sind diese Kosten vom Verkäufer zu erstatten. Darüberhinaus können aber auch weitergehende Ansprüche bestehen, wenn der Energieausweis eine besonders ungünstige energetische Qualität ausweist und der Käufer bei entsprechender Kenntnis den Vertrag nicht oder nicht so abgeschlossen hätte.

c) Haftung bei Nichtaushang des Energieausweises

Sanktionen eines Verstoßes gegen die in § 16 Abs. 3 EnEV/EnEV 2009 ab dem 1. Juli 2009 vorgesehene Aushangpflicht für den Energieausweis in Gebäuden mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche für Behörden und öffentliche Dienstleistungen sind derzeit nicht vorgesehen und nicht ersichtlich.

d) Haftung eines Mieters bei Fehlen des Energieausweises bei der Untervermietung

Hingewiesen werden muss an dieser Stelle auch auf die einen (Haupt-)Mieter treffende Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises bei Vertragsverhandlungen mit einem potenziellen (Unter-)Mieter. Da dem (Haupt-)Mieter eine Untervermietung ohne rechtliche Konsequenzen gar nicht möglich ist, wenn er einen Energieausweis für das Gebäude nicht vorlegen kann, ist in diesen Fällen die Annahme eines inzidenten Anspruchs des (Haupt-)Mieters gegen den Vermieter/Eigentümer zur Vorlage des Energieausweises bei Nennung eines potenziellen Untermieters denkbar, sofern der (Haupt-)Mietvertrag eine Untervermietung zulässt. Die Aufnahme einer Regelung im Mietvertrag dahingehend, dass, sollte dem Eigentümer ein Energieausweis vorliegen, dieser im Rahmen der Untervermietungsverhandlungen des Mieters verpflichtet ist, einem potenziellen (Unter-)Mieter auf Verlangen des Mieters den Energieausweis zugänglich zu machen, ist daher für (Haupt-)Mieter eine sinnvolle und kostengünstige Lösung.

3. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 27 Absatz 2 Nr. 1 EnEV handelt der Verkäufer/Vermieter ordnungswidrig, wenn er den Energieausweis vorsätzlich oder fahrlässig (ab EnEV 2009: vorsätzlich oder leichtfertig) nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht; ordnungswidrig ist auch die Erstellung des Energieausweises oder einer Modernisierungsempfehlung durch einen Nichtberechtigten. Darüberhinaus handelt mit Wirksamwerden der EnEV 2009 ordnungswidrig, wer einen Energieausweis erstellt, ohne dafür Sorge zu tragen, dass die darin enthaltenen Daten den Anforderungen der EnEV entsprechen und Daten des Eigentümers

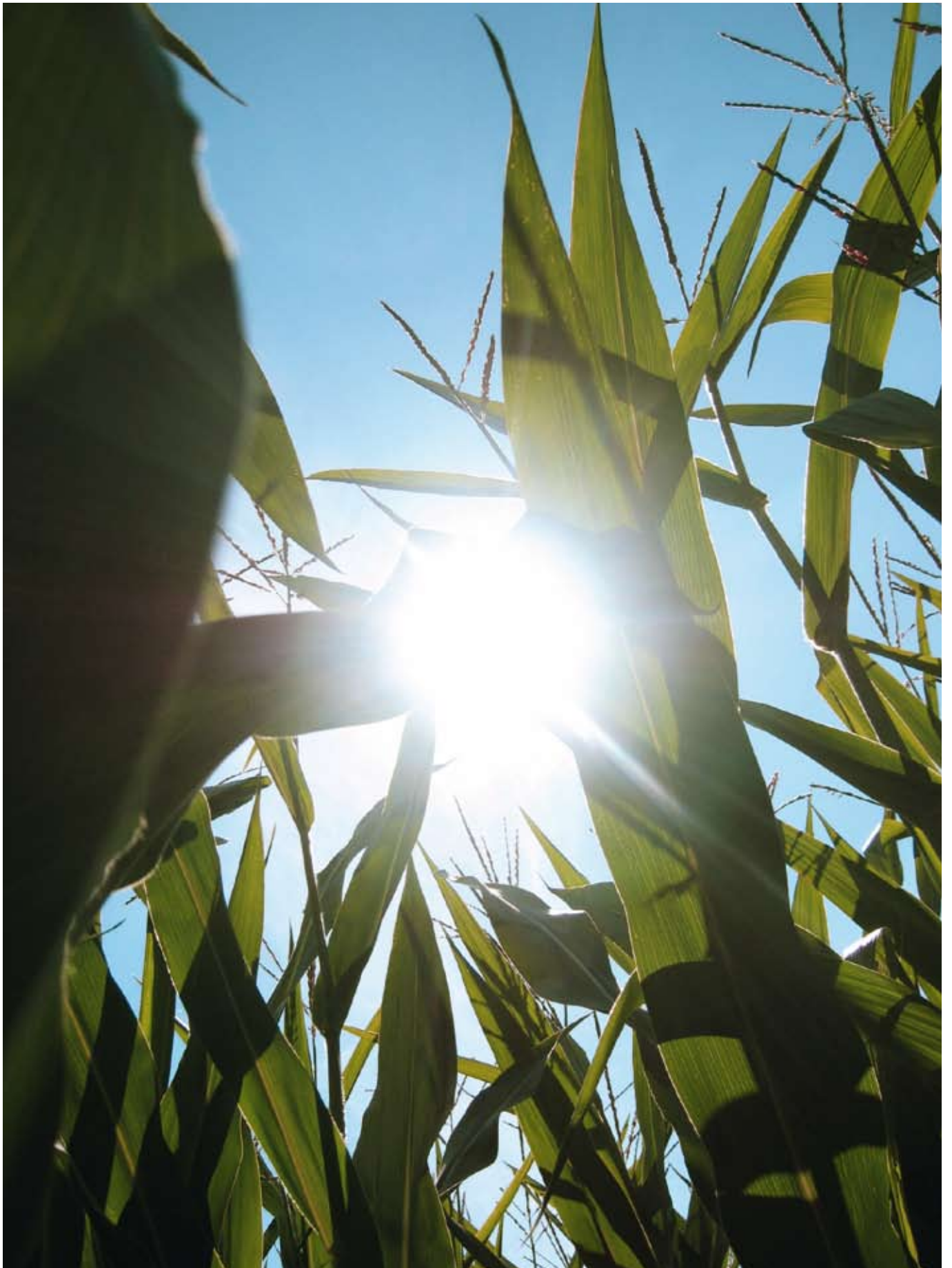
übernimmt, obwohl begründeter Anlass zu Zweifeln an deren Richtigkeit besteht. In Verbindung mit § 8 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2 EnEG ist eine Geldbuße von bis zu 15.000 Euro möglich.

Fazit

Ohne vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung kommen zivilrechtliche Ansprüche wegen eines inhaltlich falschen oder nicht vorgelegten Energieausweises nur in Ausnahmefällen wie arglistigem Verhalten in Betracht. Der Katalog der mit dem Energieausweis zusammenhängenden und mit bis zu 15.000 Euro zu ahndenden Ordnungswidrigkeiten wird 2009 erweitert. Im Rahmen einer Due Diligence ist es für den Käufer empfehlenswert, eine entsprechende technische Überprüfung des Inhalts des Energieausweises gegebenenfalls in Verbindung mit einer konkreten Sichtung der Bauunterlagen und der Gegebenheiten vor Ort vorzunehmen.

Carsten Brutschke, LL.M
carsten.brutschke@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (30) 52133 0

Dörthe Stalman, LL.M.
doerthe.stalman@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (211) 5660 0



Haftung für unterlassene Energieeinsparmaßnahmen

Die EnEV stellt an den Eigentümer weitere Anforderungen, z. B. in Bezug auf Umbaumaßnahmen oder hinsichtlich der Überprüfung und Modernisierung energierelevanter Anlagen, deren Nichtbeachtung öffentlich-rechtliche sowie gegebenenfalls im Verkaufsfall zivilrechtliche Sanktionen auslösen kann.

1. Neubauten

Beim Neubau sind von den Architekten, Planern und Bauherren die Vorgaben der EnEV zu beachten. Nach Wirksamwerden der EnEV 2009 können Verstöße gegen die Bauvorschriften der §§ 3 und 4 EnEV 2009 (Jahres-Primärenergiebedarf, Transmissionswärmeverlust, sommerlicher Wärmeschutz) als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 27 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 iVm § 8 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 2). Verstöße gegen die Anforderungen der §§ 5 – 7 EnEV (Prüfung alternativer Energieversorgungssysteme, Dichtheit, Mindestluftwechsel, Wärmeschutz) sind dagegen nicht öffentlich-rechtlich sanktioniert.

Im schuldrechtlichen Bereich beim Erwerb eines nicht diesen Anforderungen genügenden Gebäudes ergeben sich somit Mängelansprüche. Darüberhinaus ist es im Rahmen der Kaufvertragsregelungen käuferseits sinnvoll, eine schuldrechtliche Verpflichtung des Verkäufers aufzunehmen, dass die Vorgaben der EnEV/EnEV 2009 bei der Neubauerrichtung eingehalten wurden und dass der Verkäufer für den Fall der Nichteinhaltung hierfür die Haftung übernimmt, mindestens aber seine (Nachbesserungs-/Mängel)ansprüche gegen die den Bau durchführenden Unternehmen abtritt, um die Durchsetzung solcher Ansprüche zu erleichtern.



2. Änderungen an Bestandsgebäuden

Bei Änderungen, Erweiterungen und Ausbau von Gebäuden dürfen gemäß § 9 EnEV 2009 die geänderten Bauteile, sofern diese mehr als 10% der gesamten Bauteilfläche ausmachen, nunmehr strengere Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten.

Mit der EnEV 2009 ist nun auch die Nichteinhaltung der Bestimmungen der EnEV 2009 bezüglich Änderungen an Bestandsgebäuden als Ordnungswidrigkeit geregelt und kann ab dem 1. Januar 2009 mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Wie bei Neubauten hat ein Erwerber eines nicht diesen Bestimmungen entsprechenden Gebäudes oder Gebäudeteils grundsätzlich Mängelansprüche gegen den Verkäufer.

3. Heizung und Dämmung in Bestandsgebäuden

Unverändert ist gemäß § 10 Ziffer 1 EnEV 2009 der Eigentümer verpflichtet, vor dem 1. Oktober 1978 eingebaute Öl- und Gasheizkessel, sofern diese noch nicht bis zum 31. Dezember 2006 umgerüstet wurden, bis zum 31. Dezember 2008 außer Betrieb zu nehmen (Ausnahmen bestehen für bestimmte Nieder-temperatur- und Brennwertkessel). Neu regelt die EnEV 2009 in § 10 a die maximalen Betriebszeiten für Nachtspeicherheizungen. Bestimmte Ausnahmen hierzu sollen unangemessene Aufwendungen verhindern.

Ist die zulässige Betriebszeit einer Nachtspeicherheizung bei Abschluss des Kaufvertrages noch nicht abgelaufen, dürfte das Bestehen einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht über die Nichtausführung der (in Zukunft erforderlichen) Umrüstung zweifelhaft sein, da das Gebäude den Anforderungen der EnEV noch genügt. Ist die Umrüstungsfrist bei Ver-

tragsschluss hingegen abgelaufen, dürften sowohl Mängelansprüche und Ansprüche aus vorsätzlicher Verletzung einer Aufklärungspflicht bestehen, es sei denn, dem Käufer war dieser Mangel positiv bekannt.

Bei der Inbetriebnahme von Heizkesseln und dem Einbau von heizungstechnischen Anlagen sind die Bestimmungen und Wirkungsgrade der §§ 13 und 14 EnEV/EnEV 2009 zu beachten. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Ebenso unverändert besteht in § 10 Ziffer 2 und 3 EnEV 2009 die Verpflichtung fort, dass bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, und dass bisher ungedämmte, nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschossdecken (z.B. Decke zum Spitzboden) von Wohn- und Nichtwohngebäuden gedämmt werden müssen – alternativ kann das bislang ungedämmte Dach darüber entsprechend gedämmt werden.

Durch die EnEV 2009 wird jedoch die neue Verpflichtung in § 10 Ziffer 3 eingeführt, dass nach dem 31. Dezember 2011 auch begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume entsprechend gedämmt sein müssen – alternativ kann das bislang ungedämmte Dach darüber entsprechend gedämmt werden (Ausnahmen hiervon bestehen im Rahmen unangemessenen Aufwands oder Aufwendungen).

Besondere Bedeutung erlangen diese Dämmungsregelungen beim Verkauf von Gebäuden. Da die Verpflichtung bezüglich Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden mit mindestens drei Wohnungen oder Wohngebäuden mit zwei, von denen jedoch keine durch den Eigentümer am 1. Januar 2002 bewohnt

wurde, uneingeschränkt besteht, ist das ungedämmte Gebäude grundsätzlich mangelhaft. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Verkäufer am 1. Februar 2002 eine Wohnung selbst bewohnt hat, wird die Verantwortung für die Dämmung auf den Käufer übertragen. Dieser muss innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumsübergang (Grundbucheintragung) die Dämmung vornehmen.

Carsten Brutschke, LL.M.
carsten.brutschke@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (30) 52133 0

Dörthe Stalman, LL.M.
doerthe.stalman@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (211) 5660 0

4. Klimaanlage in Bestandsgebäuden

Weiterhin unverändert bleibt die in § 12 EnEV verankerte energetische Prüfungspflicht von Klimaanlage, erstmals im zehnten Jahr der Inbetriebnahme (für Anlagen, die am 1. Oktober 2007 schon älter als vier Jahre waren, gelten kürzere Zeiträume) und dann wiederkehrend mindestens alle zehn Jahre. Der neue § 12 Absatz 6 EnEV 2009 regelt, dass die Inspektionsberichte zukünftig von der nach Landesrecht zuständigen Behörde verlangt werden können. Wie bisher, kann die ordnungswidrige nicht oder nicht rechtzeitige Durchführung der Inspektion durch den Anlagenbetreiber sowie die Durchführung der Inspektion von einer nicht fachkundigen Person mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Beim Einbau von Klimaanlage müssen die neuen Bestimmungen des § 15 EnEV 2009 beachtet werden. Eine ordnungsrechtliche Bußgeld-Sanktionsmöglichkeit bei Nichteinhaltung der Vorgaben besteht, die Einhaltung dürfte aber ausreichend im Rahmen der Abnahme der Anlage oder der Betriebsgenehmigung gesichert sein. Bei Nichteinhaltung der technischen Vorgaben bestehen jedoch beim Kauf grundsätzlich Mängelansprüche.



Energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

Bislang galt für denkmalgeschützte Gebäude, dass mit ihnen – im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien – für den Eigentümer sowohl besondere Belastungen als auch Vorteile verbunden sind. Neben höheren Versicherungskosten sind Investitionen in derartige Gebäude aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen zumeist mit höheren Kosten verbunden.

Dagegen gibt es steuerliche Vorteile bei Baudenkmalern gemäß § 7 i EStG, die jedoch entscheidend auch von der Erzielung von Mieteinnahmen abhängen. Da in der Vergangenheit viele Mieter einer Studie zufolge angaben, lieber in einem denkmalgeschützten Gebäude als in einer Neubauwohnung zu wohnen, stellte sich der Erwerb und die Sanierung mit anschließender Vermietung trotz höherem Sanierungsaufwand häufig als lohnenswerte Investition dar.

Dies könnte sich durch die klimapolitischen Zielsetzungen der EU und der Bundesregierung wie sie sich in der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007), insbesondere der Einführung der Energieausweispflicht u. a. bei Veräußerung, Verpachtung und Vermietung

mit Wirkung zum 1. Juli 2008, niederschlagen, grundlegend ändern. Verantwortlich dafür könnten gerade Regelungen sein, die auf den ersten Blick eine Privilegierung denkmalgeschützter Gebäude zum Ziel haben.

In § 24 Abs. 1 EnEV 2007 ist geregelt, dass von den Anforderungen der EnEV 2007 abgewichen werden kann, soweit bei Baudenkmalern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen der Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Diese vermeintliche Privilegierung ergibt sich unmittelbar aus der Verordnung.



Ergänzt wird diese Regelung durch die in § 16 Abs. 4 EnEV 2007 geregelte Befreiung für Baudenkmäler von der Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen im Falle des Verkaufs, der Vermietung, Verpachtung und des Leasings. Die von der Bundesregierung am 18. Juni 2008 beschlossene Fassung der EnEV 2009, wie sie zum 1. Januar 2009 inkrafttreten soll, hält an dieser Regelungslage fest und ergänzt sie konsequent um die Befreiung von der in § 16 Abs. 3 geregelten Aushangpflicht für Energieausweise.

Hintergrund dieser von den Bundesländern über den Bundesrat veranlassten Ausnahme war die Überlegung, dass andernfalls der besondere architektonische oder historische Wert dieser Gebäude gefährdet würde und zudem von dieser Kategorie Gebäude kein klimapolitisch relevantes Einsparpotenzial zu erwarten sei. So wird im Beschluss des Bundesrates (vgl. BR-Drs. 282/07, S. 3) darauf verwiesen, dass in Bayern und vergleichbar in anderen Bundesländern nur etwa 0,7% des Wohngebäudebestandes denkmalgeschützt seien.

Die noch geltende EnEV 2007 definiert ebenso wie die aktuelle Fassung der EnEV 2009 in § 2 Nr. 3 a Baudenkmäler als nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten. Ob im Einzelfall ein Baudenkmal im Sinne der EnEV vorliegt, ist somit auf der Grundlage des jeweils einschlägigen Landesrechts zu entscheiden. Für Baudenkmäler, die die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 hingegen nicht erfüllen, bleiben die Anforderungen der EnEV 2007 bzw. 2009 bestehen. Insoweit hat bereits die Regierungsbegründung zur EnEV 2007 klargestellt, dass aufgrund des klaren Wortlauts der zugrunde liegenden europäischen Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamteffizienz von Gebäuden (ABl. EG 2003 Nr. L 1, S. 65) eine umfassende Freistellung ausgeschlossen ist.

Für den Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes ergibt sich damit zwangsläufig die wesentliche Frage, wer entscheidet, ob die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 EnEV 2007 bzw. 2009 erfüllt sind.

Gemäß § 26 Abs. 1 EnEV 2007 bzw. 2009 ist der Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich. In der EnEV 2009 wird dies in Absatz 2 um weitere Personen, wie z.B. den Bauleiter und den Unternehmer erweitert. Desweiteren sieht die EnEV 2009 in § 27 Abs. 1 Nr. 3 erstmals vor, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder auch nur leichtfertig entgegen den in § 9 Abs. 1 Satz 1 geregelten Vorgaben bauliche Änderungen – die bei einer Sanierung immer vorliegen dürften – ausführt.

Der Bauherr und die in § 26 EnEV 2009 genannten Personen tragen somit das Risiko einer Fehleinschätzung, welche gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Energieeinspargesetzes mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro bewehrt ist. Aufgrund der Unbestimmtheit der Rechtsbegriffe „Beeinträchtigung der Substanz oder des Erscheinungsbildes“ sowie „unverhältnismäßig hoher Aufwand“ ist dieses Risiko als durchaus hoch einzustufen. Entsprechend empfehlen manche Kommunen, die in eigener Verantwortung vorzunehmende Einschätzung gegebenenfalls nach Beratung durch das Landesamt für Denkmalpflege zu treffen. Damit ist dem Ratsuchenden im Zweifel jedoch wenig geholfen, wird das Landesamt doch kaum eine Gewähr dafür übernehmen, dass seine eigene Auslegung der EnEV korrekt ist, da die nach Landesrecht zuständige Behörde für die Anwendung und Auslegung der EnEV in den meisten Bundesländern zunächst die untere Bauaufsichtsbehörde ist. Für den Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes könnte damit das Risiko einer Fehleinschätzung und mithin eines Bußgeldes proportional zum

Umfang der Genehmigungs- und Anzeigefreistellungen in den Landesbauordnungen steigen.

Daneben stellt sich die Frage, ob sich der Eigentümer für eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes unter Einhaltung der Vorgaben der EnEV 2007 bzw. 2009 entscheiden kann, auch wenn dadurch die Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt werden, welche Pflichten also die Eigentümer treffen, wenn die Vorgaben der EnEV nicht mit denkmalpflegerischen Belangen in Einklang zu bringen sind. Dies ist aufgrund der konkreten Ausführungsvorgaben der EnEV nicht unwahrscheinlich. Es sind gerade im Hinblick z.B. auf Vorgaben zur Schichtdicke bei der Wärmedämmung oder zur Fenstergestaltung durchaus Konstellationen denkbar, in denen denkmalschützende Vorgaben in Widerspruch zu energetischen Anforderungen stehen.

§ 24 Abs. 1 EnEV 2007 bzw. 2009 scheint eine solche Entscheidung des Eigentümers gegen denkmalschützende Regelungen zu ermöglichen, da nach dem Wortlaut von den Vorgaben der EnEV abgewichen werden kann, nicht jedoch muss. Zudem soll der Denkmalschutz nach der oben genannten Intention von EU und Bundesregierung nicht per se Vorrang vor dem Klimaschutz haben.

Dagegen zeichnet sich in der kommunalen Praxis ab, dass den Belangen des Denkmalschutzes ein genereller Vorrang eingeräumt wird und die denkmalrechtlich genehmigte Sanierung versagt wird, wenn Maßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen würden. In diesem Fall enthielt § 24 Abs. 1 für den sanierungswilligen Eigentümer keine Privilegierung, sondern eine deutliche Einschränkung. Dem Eigentümer wäre es insbesondere auch nicht möglich, im Fall einer Vermietung die bei energie- und kostenbewussten Mietern wich-

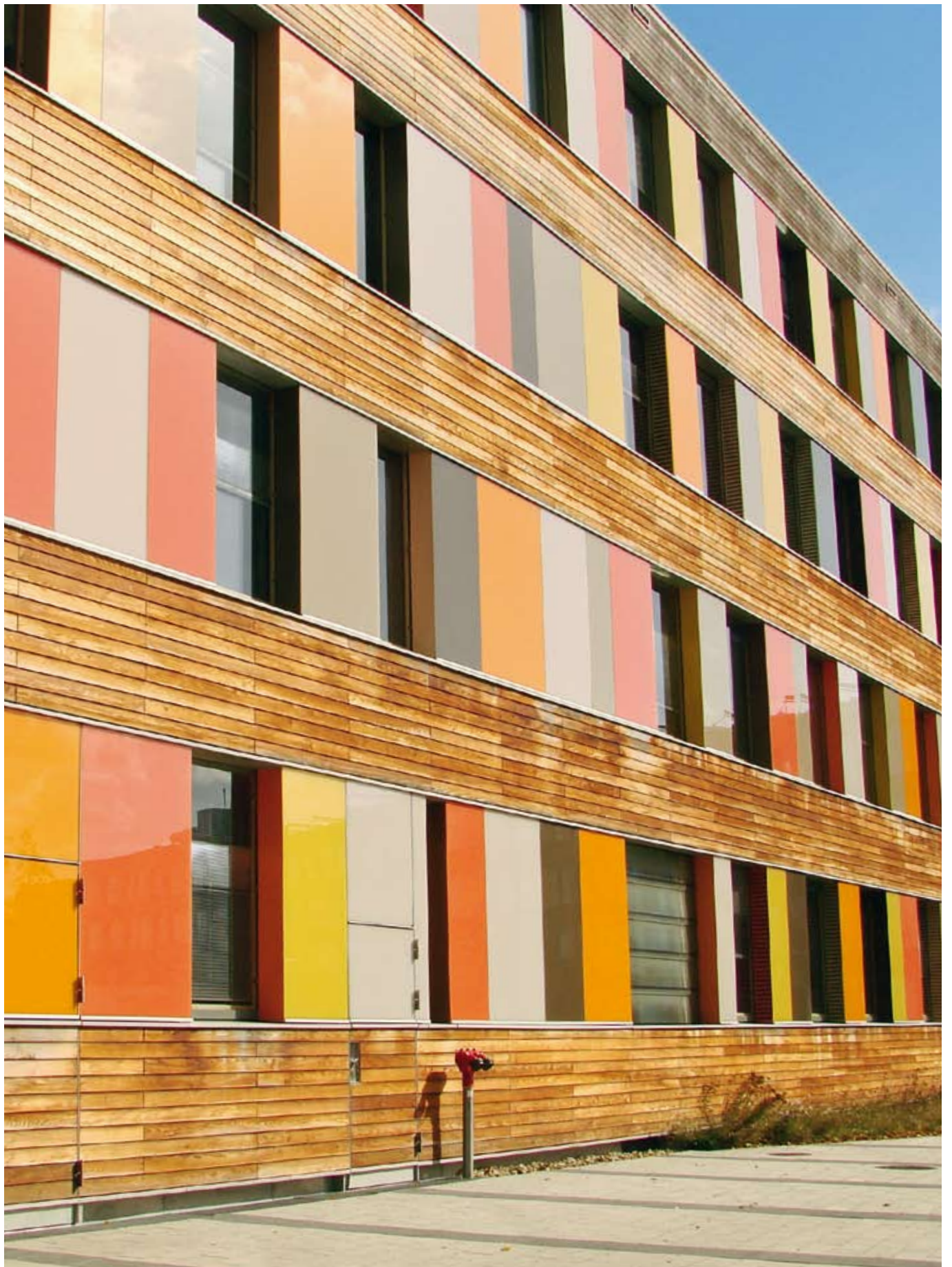
tige Einhaltung der EnEV durch Vorlage des Energieausweises dokumentieren zu können.

Ausblick

Der Bundesrat hat zwar in seinem Beschluss zur EnEV 2007 klar ausgeführt, dass es dem Eigentümer unbenommen bleibt, denkmalrechtlich erlaubnispflichtige Maßnahmen nach der EnEV durchzuführen. Was aber gelten soll, wenn sich EnEV und landesgesetzlicher Denkmalschutz unversöhnlich gegenüber stehen, ist weiterhin völlig ungeklärt. Soll dann der Verfassungsgrundsatz – Bundesrecht vor Landesrecht – zum Tragen kommen? Die Beantwortung dieser Frage bleibt wohl der Praxis vorbehalten.

Dr. Barbara Schmidt
barbara.schmidt@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (341) 5299 0

Sebastian Schäller
sebastian.schaeller@luther-lawfirm.com
Telefon + 49 (341) 5299 0



Der Passivhaus-Standard als Herausforderung für die Kommunen

Obwohl die EnEV 2007 gerade erst zum 1. Oktober 2007 inkraftgetreten ist und die neue EnEV 2009 bislang lediglich in einer Entwurfsfassung vorliegt, scheint es so, als seien die Tage der durch sie normierten Standards bereits jetzt gezählt.

Immer häufiger findet sich in der Beratungspraxis zu öffentlichen Hochbauten und zur Frage, nach welchem energetischen Standard gebaut oder saniert werden soll, die Bezugnahme auf die EnEV 2012, die zum jetzigen Zeitpunkt weder als Entwurf noch in ihren Eckpunkten offiziell existiert. Allein die Annahme, dass auch diese eine Senkung des zulässigen Primärenergiebedarf um voraussichtlich weitere 30% gegenüber der EnEV 2009 bringen wird, scheint zum jetzigen Zeitpunkt vorhersehbar.

Eine Befassung mit den im Jahr 2012 voraussichtlich geltenden energetischen Standards bereits heute wird verständlich, wenn man bedenkt, dass zumindest im, dem Vergaberecht unterliegenden, öffentlichen Hochbau von der ersten Projektidee bis zur Einreichung des Bauantrages – als nach öffentlichem Recht

maßgeblichem Zeitpunkt für die jeweils einzuhaltende Fassung der EnEV – nicht selten zwei bis drei Jahre vergehen können. Es verwundert daher nicht, dass viele öffentliche Auftraggeber über die Anforderungen der jeweils geltenden EnEV hinausgehen und im Sinne einer Selbstverpflichtung einen höheren energetischen Standard für Neubauten oder Sanierungen in Bezug auf kommunaleigene und kommunal genutzte Gebäude festschreiben.

So hat beispielsweise der Stadtrat der Stadt Leipzig im Frühjahr 2008 beschlossen, dass alle neu zu errichtenden Gebäude der Stadtverwaltung, städtischer Einrichtungen und Eigenbetriebe sowie Gebäude, die im Wege einer Public Private Partnership für die Stadt errichtet werden, im Mindeststandard eine um 30% bessere Energieeffizienz aufweisen müssen,



als die Energieeinsparverordnung verlangt. Vorrangig wird angestrebt, dass diese Gebäude sogar dem Passivhaus-Standard genügen und entsprechend konzipiert werden. Kann dieser nicht erreicht werden, sind die Gründe hierfür darzulegen. Bei Sanierungen muss sichergestellt werden, dass Passivhaus-Komponenten eingesetzt werden (Dämmung, Fenster, Lüftung mit Wärmerückgewinnung von 75 %). Der Passivhaus-Standard ist jedoch auch bei Sanierungsobjekten und sogar bei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden anzustreben.

Ein gleichlautender Beschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main im Herbst letzten Jahres. Der Gemeinderat der Stadt Stuttgart hat im Juli 2008 beschlossen, dass künftig bei Neubauvorhaben der Stadt die Grenzwerte der EnEV um 40 % statt bisher 20 % zu unterschreiten sind. Im Wohnungsbau sind sogar die Anforderungen für ein sogenannte KfW 60-Energiesparhaus zu erfüllen.

Nach der vom Passivhaus-Institut Darmstadt entwickelten Definition ist ein Passivhaus ein Gebäude, in dem eine behagliche Temperatur sowohl im Winter als auch im Sommer ohne separates Heiz- bzw. Klimatisierungssystem zu erreichen ist. Es bietet erhöhten Wohnkomfort bei einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m²a) und einem Primärenergiebedarf einschließlich Warmwasser und Haushaltstrom von unter 120 kWh/(m²a). Es kommt umgerechnet mit weniger als 1,5 l Heizöl je m² und Jahr aus.¹

Zahlreiche Passivhaus-Projekte sind bereits realisiert worden oder befinden sich derzeit in der Phase ihrer Entstehung. Die erste zertifizierte Passivhaus-Schule Deutschlands entstand 2005 mit der Montessori-Schule in Aufkirchen. Weitere Passivhaus-Schulen wurden bereits in Eschborn, Frankfurt am Main und Dinslaken errichtet. Im Juli 2008 hat auch der Stadt-

rat der Stadt Leipzig beschlossen, zwei Gebäude eines Gymnasiums als Pilotprojekt im Passivhaus-Standard zu sanieren. Der dabei vorgelegte Energieeffizienzvergleich gibt eine um 58 % höhere Energieeffizienz im Vergleich zum Standard der Energieeinsparverordnung 2007 an. Angesichts der vorgesehenen passivhauspezifischen Baumaßnahmen, die unter anderem Fenster mit dreifach Verglasung, eine äußere Wärmedämmung von 25 cm und eine spezielle Zu- und Abluftanlage vorsehen, ist schnell die Frage nach der Haushaltsverträglichkeit eines derart intensiven Klimaschutzes aufgeworfen.

Die öffentliche Hand im allgemeinen und die Kommunen im Besonderen unterliegen dem haushaltsrechtlichen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Haushaltsführung. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass Baumaßnahmen allein nach der Höhe der Investitionskosten zu beurteilen sind. Vielmehr ist eine lebenszyklusorientierte Betrachtung anzustellen. Amortisationen höherer Investitionskosten selbst über Jahrzehnte aufgrund niedrigerer Betriebskosten sind in die Berechnung mit einzubeziehen. Entsprechend regelt z.B. die seit Februar 2008 im Freistaat Sachsen geltende Neufassung der Verwaltungsvorschrift Energieeffizienz (Az.: 46-B1003/1-26/17-6621), dass der erforderliche Wirtschaftlichkeitsnachweis für eine investive Maßnahme als erbracht gilt, wenn die Amortisation der Mehrkosten gegenüber einer konventionellen Standardlösung bei z. B. einer Kombination aus technischen und baulichen Maßnahmen nicht mehr als 30 Jahre beträgt.

Hinsichtlich einer Sanierung im Passivhaus-Standard wird nach ersten Berechnungen zumindest in einem der genannten Projekte gegenüber einer herkömmlichen Modernisierung nach EnEV von einem Amortisationszeitraum von 18 Jahren ausgegangen, da sich z. B. die jährlichen Energiekosten gegenüber dem

EnEV-Standard auf ca. ein Drittel reduzieren sollen. Dementsprechend wäre die Haushaltverträglichkeit im konkreten Fall sichergestellt. Die Umsetzung eines Erweiterungsneubau als Niedrigenergiehaus, worauf der Projektträger zugunsten des EnEV-Standards verzichtete, weil sich die Mehrkosten erst in 23 Jahren amortisiert hätten, wäre damit ebenfalls haushaltsrechtlich wirtschaftlich und demzufolge zulässig gewesen.

Die Höherwertigkeit des Passivhaus-Standards gegenüber dem EnEV-Standard scheint keinen Zweifel an die Klimaverträglichkeit der Maßnahme zuzulassen. Unstreitig ist die Einzelklimabilanz eines Passivhauses besser als die Einzelbilanz eines nach der EnEV 2007 sanierten Gebäudes. Eine damit noch nicht beantwortete Frage ist jedoch diejenige nach der Gesamtklimabilanz aller geplanten investiven Maßnahmen einer Kommune. Hierzu bedürfte es einer Betrachtung sämtlicher kommunaleigener oder kommunal genutzter Gebäude unter Berücksichtigung ihrer Energiebilanz, der Notwendigkeit von Investitionen in diesem Bereich sowie des Gesamtbudgets, das für entsprechende Investitionen zur Verfügung steht. Aufgrund der Endlichkeit vorhandener Haushaltsmittel ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass die Gesamtklimabilanz einer Sanierung einer Vielzahl von Gebäuden nach dem EnEV-Standard über wenige Jahre günstiger ist als die Umsetzung des Passivhaus-Standards in Einzelfällen mit eventuell gleich hohem Kostenaufwand. Welche Vorgehensweise für die jeweilige Kommune die wirtschaftlichste und zugleich klimafreundlichste ist, muss daher unter Abwägung der verschiedenen Ziele in jedem Einzelfall ermittelt werden. Für die zu treffende Entscheidung ist dabei aus Sicht der Kommune oftmals wesentlich, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die erhöhten Investitionskosten förderfähig sind. Da die Fördermittelvorschriften in aller Regel an die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Einzelmaßnahme anknüpfen, ist eine

zumindest anteilige Übernahme der höheren Investitionskosten nicht von vornherein ausgeschlossen. Es kommt daher entscheidend darauf an, in welchem Maße die Fördermittelgeber künftig bereit sind, diese höheren Kosten zugunsten niedrigerer Betriebskosten des Fördermittelempfängers zu übernehmen. Bislang wurde dies oftmals mit dem Argument einer de facto Verlagerung von nicht förderfähigen Betriebskosten in den investiven Bereich abgelehnt. Es wird abzuwarten bleiben, ob von dieser Prämisse künftig zugunsten des Klimaschutzes abgewichen wird.

Dr. Barbara Schmidt
barbara.schmidt@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (341) 5299 0

Sebastian Schäller
sebastian.schaeller@luther-lawfirm.com
Telefon + 49 (341) 5299 0

¹ Siehe insofern: www.passiv.de



Die Erfüllung gesetzlicher Pflichten durch Contracting

Durch die EnEV 2009 und das neu eingeführte EEWärmeG werden die Anforderungen an Gebäude verschärft¹, sei es die Pflicht zum Austausch alter Heizkessel, zur Einhaltung bestimmter energetischer Gebäudestandards oder zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung. Vielfach fehlen den Eigentümern jedoch die Mittel, um diese Aufgaben selbst zu erfüllen. An dieser Stelle tritt das Contracting als ein geeignetes Instrument zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen auf den Plan.

„Contracting“ im Immobilienbereich bedeutet, dass der Gebäudeeigentümer (Nutzer) eigene Aufgaben einem spezialisierten Dienstleister (Contractor) vertraglich überträgt. Je nach Form des Contractings² liefert der Contractor Energie (Wärme, Kälte, Strom, Dampf, Druckluft usw.) an den Nutzer, führt Energieeinsparmaßnahmen an Gebäuden und (bestehenden) Anlagen durch, betreibt die Anlagen und übernimmt die damit verbundenen Investitionen.

Formen des Contracting

In der Praxis lassen sich drei Hauptvarianten des Contracting unterscheiden: Das **Liefer-Contracting** (auch: Anlagen-Contracting, Nutzenergie-Lieferung), das **Einspar-Contracting** (auch: Performance-Contracting, Energieeinspar-Contracting) und das **Finanzierungs-Contracting** (auch: Third-Party-Financing (TPF), Anlagenbau-Leasing).

Beim **Liefer-Contracting** errichtet, betreibt und wartet der Contractor eine Energieanlage auf eigene Kosten. Dabei kann es sich auch um Anlagen zur regene-



rativen Wärmeerzeugung handeln, mit denen Verpflichtungen nach dem EEWärmeG erfüllt werden. Der Contractor liefert dem Nutzer die in der Anlage erzeugte Energie. Energieeinsparungen sind in der Regel nicht garantiert, weshalb Maßnahmen am Gebäude oder in der Energieverteilung zur Steigerung der Energieeffizienz nur ausnahmsweise durchgeführt werden. Damit steht bei dieser Contracting-Form der **Energieverkauf** im Vordergrund. Der Nutzer profitiert in der Regel von den günstigeren Einkaufskonditionen des Contractors, muss aber mit seiner Zahlung auch die Investitions- und Wartungskosten sowie den Gewinn des Contractors abdecken.

Beim **Einspar-Contracting** steht im Gegensatz zum Liefer-Contracting die vom Contractor garantierte **Energieeinsparung** im Vordergrund. Dazu werden vom Contractor nach einer umfassenden Analyse der energetischen Kenndaten von Gebäude und Anlage verschiedene Einsparmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Anlage und Gebäude ergriffen. Beispielsweise werden die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. optimiert, die Wärmeverteilung und -speicherung verbessert, diverse energetische Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude durchgeführt und nicht zuletzt bestehende Lieferverträge auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. All dies plant und führt der Contractor auf eigene Kosten durch. Teilweise betreibt er anschließend auch die Anlage. Als Gegenleistung erhält er während der Vertragslaufzeit einen Teil (Beteiligungmodell) bzw. alle (Laufzeitmodell – seltener) eingesparten Energiekosten vom Nutzer.

Das reine **Finanzierungs-Contracting** ist dadurch gekennzeichnet, dass der Contractor die Anlage plant, finanziert und errichtet. Der Nutzer selbst betreibt die Anlage und hält sie instand. Häufig ist diese Contracting-Form in Kombination mit anderen Formen anzutreffen.

Wesentliche Bestandteile des Contracting-Vertrags

Die Ausgestaltung eines Contracting-Vertrages ist von den Bedürfnissen des Einzelfalls abhängig und deshalb in Bezug auf die Regelungsgegenstände nahezu unerschöpflich. Gemeinsam ist den meisten Contracting-Verträgen wohl allein deren lange Laufzeit über 5 bis 20 Jahre. Dies hängt mit den oft erheblichen Investitionen und den entsprechend langen Amortisationszeiträumen zusammen.

Beim **Liefer-Contracting** wird ein Energie-Liefervertrag geschlossen. Dieser sollte den Liefergegenstand beschreiben (Energieart, Energieeigenschaften, Umfang), das Versorgungsobjekt bezeichnen, die Übergabestelle für den Liefergegenstand und die Verbrauchserfassung festlegen sowie die Rechtsverhältnisse am Grundstück und der Anlage (Eigentumsverhältnisse, Pacht, Zutrittsrechte) regeln.

Zu den Pflichten des Contractors gehören beim Liefer-Contracting in der Regel die Planung und Errichtung bzw. der Austausch der Anlage. Dies kann auch die Ausschreibung der Leistung, den Abschluss von Energielieferverträgen sowie die Beschaffung notwendiger Genehmigungen mit einschließen. Daneben wird typischerweise die Finanzierung, Betriebsführung, Wartung und Instandhaltung vertraglich geregelt.

Der Nutzer verpflichtet sich beim Liefer-Contracting eine bestimmte Menge an Energie abzunehmen und zu bezahlen. Außerdem kann ihm aufgegeben werden, den Zugang zu Anschlüssen (Strom, Wasser, Abwasser) zu gewähren bzw. Nebenanlagen und Räumlichkeiten bereitzustellen. Zur Absicherung des Contractors werden diesem häufig beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeiten eingeräumt.

Ein weiteres Kernelement eines Liefer-Contracting-Vertrages ist die Preisgestaltung. Die Vergütung erfolgt häufig über ein zweigliedriges Preissystem. Der fixe Grundpreis ist verbrauchsunabhängig und wird für alle nicht verbrauchsabhängigen Kosten gezahlt. Daneben ist ein variables verbrauchsabhängiges Entgelt zu leisten. Infolge der langen Laufzeiten sind Preisgleit- oder Preisänderungsformeln üblich. Regelmäßig sind zudem Vereinbarungen zu Leistungsstörungen, Haftung, Vertragsstrafen und Kündigungsrechten anzutreffen. Daneben sind Regelungen für die Fälle der Rechtsnachfolge, der Betriebseinstellung bzw. -verlagerung oder Insolvenz auf Seiten des Contractors als auch des Nutzers sinnvoll. Gelegentlich werden zudem (ergänzend) die AVBFernwärmeV³ bzw. AVBEitV⁴ in den Vertrag einbezogen.

Beim **Einspar-Contracting** wird ein Vertrag geschlossen, dessen wesentliches Element das Energieeinsparziel ist. Mögliche Leistungen des Contractors sind insbesondere eine Energieanalyse und Maßnahmenplanung, Finanzierung, Durchführung der Maßnahmen, Inbetriebnahme, Betrieb und Wartung der Anlage sowie Controlling. Häufig garantiert der Contractor Komfortstandards wie eine Mindesttemperatur und Beleuchtungsintensität. Als Gegenleistung zahlt der Nutzer eine bestimmte Contracting-Rate. Dabei ist zu regeln, ob die durch die Maßnahmen des Contractors erzielten Einsparungen bereits während der Vertragslaufzeit zwischen den Beteiligten aufgeteilt werden oder allein dem Contractor zustehen sollen (Beteiligungs- oder Laufzeitmodell, siehe oben). Im Übrigen entsprechen Einspar-Contracting-Verträge in großen Teilen den Liefer-Contracting-Verträgen (etwa Eigentums-, Sicherungs- und Haftungsfragen).

Risikoverteilung

Ziel eines ausgewogenen Contracting-Vertrages muss es sein, die bestehenden Risiken zwischen dem Contractor und dem Nutzer gerecht aufzuteilen und abzusichern. Dabei trägt der Contractor das technische Risiko. Durch Bürgschaften oder Bankgarantien kann der Contractor sein Risiko der Zahlungsfähigkeit des Nutzers (Bonitätsrisiko) absichern. Das Auslastungs- und Abnahmerisiko trägt regelmäßig der Nutzer. Das Preisrisiko wird für die Fälle veränderter Rahmenbedingungen wie Primärenergiepreise, Material- oder Lohnkosten regelmäßig über die Preisanpassungsklauseln dem Nutzer zugeordnet. Oft werden hier die Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes als Bezugsgröße verwendet. Der Nutzer kann jedoch auch Festpreise oder eine Erhöhungsgrenze vereinbaren und so sein Risiko kalkulierbar gestalten.

Wohnungseigentümergeinschaften und mehrere Grundstückseigentümer

Will eine Wohnungseigentümergeinschaft ihre Energieversorgung auf Contracting umstellen, bedarf es eines entsprechenden Beschlusses. Wenn sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Vorteile des Contracting gegenüber herkömmlichen Anlagen als besonders groß herausstellen, kann sogar eine Verpflichtung der WEG bestehen, einen solchen Beschluss zu fassen. Im Übrigen steht der Eigentümergemeinschaft insoweit ein Ermessen zu.⁵ Stellt sich das Contracting als Modernisierung im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB dar, kann die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von dreiviertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer die Wärmelieferung beschließen (§ 22 Abs. 2 WEG).⁶ Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB (dazu zählen auch Wärmelieferungskos-

ten) und der Betriebskostenverordnung können daneben mit einem Mehrheitsbeschluss verbrauchsabhängig oder nach einem anderen sachgerechten Maßstab auf die Miteigentümer verteilt werden (§ 16 Abs. 3 WEG).

Der Verwalter ist ohne den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages berechtigt, da dies über die laufende Verwaltung hinausgeht.⁷ Der Contractor sollte daher stets prüfen, ob der Verwalter ordnungsgemäß zum Abschluss eines Contracting-Vertrages bevollmächtigt wurde. Soll zu Gunsten des Contractors eine Sicherheit am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 5 WEG) bestellt werden, so ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich (§ 747 Satz 2 BGB). Dies kann sich insbesondere bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften schwierig gestalten.

Wollen sich verschiedene Grundstückseigentümer zusammenschließen und gemeinsam von einem Contractor durch eine Anlage versorgt werden, muss der Contracting-Vertrag diese Besonderheit berücksichtigen. Insbesondere sind Fragen des Eigentums an der Anlage und am Anlagenstandort sowie Anschluss- und Betretungsrechte zu klären. Aber auch Sicherungsrechte und Rechtsnachfolge Regelungen bei Ausfall oder Wechsel eines Eigentümers müssen bedacht werden. Im Bereich der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien wird ein Zusammenschluss mehrerer Eigentümer durch Regelungen im EEWärmeG erleichtert (vgl. § 6 EEWärmeG). Danach kann die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien gemeinschaftlich erfüllt werden. Zudem gewährt die Norm den Eigentümern Leitungs- und Betretungsrechte.⁸

Contracting und Mietrecht

Nach der neueren Rechtsprechung des BGH⁹ ist die Umstellung der Heizungsart auf Wärmelieferung durch einen Contractor grundsätzlich keine einseitige Vertragsänderung mehr und bedarf nicht der Zustimmung des Mieters. Die Kosten der Wärmelieferung sind auf den Mieter umlegbar, wenn dies ausdrücklich vertraglich geregelt ist. „Ausdrücklich“ ist eine solche Vereinbarung, wenn die Wärmelieferungskosten als umlegungsfähige Betriebskosten im Mietvertrag über eine (pauschale) Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 der II. BerechnungsVO bzw. § 2 BetrKV erfasst sind. Voraussetzung ist aber, dass die zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses gültige Fassung der Verordnung die Wärmelieferung auch bereits genannt hat.¹⁰ Grundsätzlich sind vom Umfang her alle Kosten der Wärmelieferung umlegbar, auch wenn darin Investitions- und Verwaltungskosten sowie der Gewinn des Contractors enthalten sind.¹¹ Hat sich der Vermieter im Mietvertrag gegenüber dem Mieter ausdrücklich auf eine bestimmte Art der Wärmeversorgung abschließend festgelegt, und stimmt der Mieter bei einer Umstellung der Heizungsart einer Umlegung der Wärmelieferungskosten nicht zu, so hat sie der Vermieter zu tragen.

Kann der Vermieter die Wärmelieferungskosten umlegen, so ist er – zumindest im Bereich des preisfreien Wohnraumes – nicht automatisch zur Senkung der Grundmiete verpflichtet. Auch dazu wäre eine ausdrückliche Vereinbarung erforderlich.

Ausblick

Gegenwärtig wird vom Bundesbauministerium unter Beteiligung des Bundesumweltministeriums und der beteiligten Kreise ein Gesetzentwurf zum Contracting erarbeitet, der die in Bezug auf das Contracting bestehenden Rechtsunsicherheiten beseitigen und damit Investitionssicherheit schaffen soll. Einzelheiten sind leider nicht bekannt, weil die Arbeiten noch nicht das Stadium eines Referentenentwurfs erreicht haben und deshalb noch nicht veröffentlicht wurden. Damit wird man aber wohl spätestens Ende 2008 rechnen können, wenn das Gesetzesvorhaben noch in dieser Legislaturperiode abgeschlossen werden soll.

Dr. Stefan Kobes
stefan.kobes@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (30) 52133 0

¹ Siehe dazu Beitrag 1.

² Zu den verschiedenen Formen des Contracting siehe nachfolgenden Abschnitt.

³ Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I, S. 742) – zuletzt geändert durch Art. 20 G zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Schuldrechtsmodernisierungsg vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

⁴ Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden vom 21. Juni 1979 (BGBl. I, S. 684) – zuletzt geändert durch Art. 4 Satz 2 VO zum Erlass von Regelungen des Netzanschlusses von Letztverbrauchern in Niederspannung und Niederdruck vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477).

⁵ Schmid, ZMR 2008, 25 (27).

⁶ Ansonsten bedarf es eines einstimmigen Beschlusses.

⁷ LG Berlin, Beschluss vom 31. August 2007, 85 T 327/06 WEG, BeckRS 2008 10293.

⁸ Die Leitungs- und Betretungsrechte setzen nach dem Wortlaut allerdings voraus, dass die Eigentümer die Anlage betreiben. Ob daher auch einem Contractor diese Rechte zustehen, ist offen.

⁹ Urteil vom 27. Juni 2007, Az: VIII ZR 202/06, ZMR 2007, 851.

¹⁰ Dies betrifft insbesondere Mietverträge vor 1989, da die Kosten der Wärmelieferung im Nahbereich erst durch die Verordnung zur Änderung energiesparrechtlicher Vorschriften vom 19. Januar 1989 (BGBl. I, 109) in den Kreis der umlagefähigen Betriebskosten einbezogen wurde; siehe auch Urteil vom 22. Februar 2006, VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185.

¹¹ BGH, Urteil vom 27. Juni 2007, VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 (3061). Kritisch dazu Schmid, ZMR 2008, 25 (27): An sich nicht umlegungsfähige Kosten müssen gegenüber dem Mieter herausgerechnet werden.



Neues Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen

Ab Januar 2009 können Bauherren auf freiwilliger Basis die Auszeichnung ihres Bauwerks mit einem neuen deutschen Qualitätssiegel erreichen, dem sogenannten „Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen.“

Dieses Gütesiegel soll sich auf dem internationalen Markt als Qualitätslabel „Made in Germany“ durchsetzen. Dahinter verbirgt sich das erste umfassende deutsche Zertifizierungssystem für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden, welches das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) in Zusammenarbeit mit dem Verein Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB e.V.) aus dem „Leitfaden für Nachhaltiges Bauen“ entwickelt hat. Es wird zunächst für den Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden eingeführt, später auch für Umbau und Sanierung sowie weitere Gebäudetypen vom Einfamilienhaus bis hin zu Infrastrukturbauten wie Tunnel und Brücken. Da regionale Besonderheiten und Baustoffe Berücksichtigung finden, kann und soll das Bewertungssystem weltweit für die unterschiedlichsten Bauwerktypen eingesetzt werden.

In Deutschland gab es bislang nur in besonderen Bereichen vergleichbare Zertifikate. So vergibt etwa die Hafencity Hamburg GmbH – eines der Gründungsmitglieder des DGNB e.V. – bei der Realisierung der sogenannten HafenCity in der Hamburger Innenstadt für verstärktes Engagement privater Bauherren beim nachhaltigen Umgang mit Energie, öffentlichen Gütern und Baustoffen sowie für ein gesundes und behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld das Umweltzeichen HafenCity in Silber oder Gold.



Über die ökologischen Aspekte des Green Building hinaus berücksichtigt das neue Deutsche Gütesiegel:

- Die europäische und deutsche Gesetzgebung im Bereich des nachhaltigen Bauens. Die jüngste Entwicklung in der deutschen Gesetzgebung lässt sich auf zwei wesentliche Eckpunkte der sogenannten Beschlüsse von Meseberg herunter brechen: Die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).
- Über die gesetzlichen Standards hinausgehende Kriterien (insgesamt ca. 63), die wiederum in 6 Kategorien eingeteilt sind, anhand derer sich die Qualität eines Bauwerks messen lässt.

Ökologische Qualität

Anhand von festgelegten Zielwerten wird der schonende Umgang mit Ressourcen sowie der Schutz der natürlichen lokalen und globalen Umwelt berücksichtigt. Die Zielwerte betreffen insbesondere den Primärenergiebedarf, den Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtprimärenergiebedarf, den Trinkwasserverbrauch sowie den Verbrauch sonstiger Ressourcen. Ferner wird die Emission von CO₂ sowie Schad- und Risikostoffen geprüft. Durch welche Maßnahmen die Zielwerte erreicht werden, bleibt Bauherren, Architekten und Planern überlassen, sodass Freiraum für Innovation gewährleistet ist.

Ökonomische Qualität

Weiter werden die Lebenszykluskosten eines Gebäudes geprüft (nicht ein möglichst niedriger Erstellungspreis). Hierzu sollen die entsprechend für ein Gebäude kalkulierten Kosten (Betriebs-, Reinigungs- und Instandhaltungskosten) offengelegt werden. Daneben wird der Verkehrswert am Ende der vorgesehenen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Soziokulturelle und funktionale Qualität

Ein weiteres Nachhaltigkeitskriterium ist ein gesundes Innenraumklima. Hier werden Nutzerkomfort, Wohn- und Arbeitsgesundheit berücksichtigt. Geprüft werden insbesondere die thermische Behaglichkeit, Frischluftzufuhr, Nutzung von Tageslicht und der akustische Komfort. Darüberhinaus werden im Hinblick auf Funktionalität unter anderem Flächeneffizienz, Umnutzungsmöglichkeiten, Zugänglichkeit etc. geprüft. Auch die gestalterische Qualität (z.B. Kunst am Bau) wird berücksichtigt.

Technische Qualität

Der bauliche Zustand eines Gebäudes wird z.B. daraufhin geprüft, wie reinigungs-, instandhaltungs- und reparaturfreundlich die eingesetzten Materialien und die Baukonstruktion sind oder welche bauphysischen Eigenschaften die Gebäudehülle besitzt. Hier werden auch Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit, Brandschutz, Schallschutz etc. geprüft.

Prozessqualität

Im Bereich der Prozessqualität werden Konzeption und Realisierung des Bauwerks betrachtet. Unter dem Stichwort „Integrale Planung“ wird etwa untersucht, ob und ab wann die beteiligten Fachdisziplinen und Behörden in den Planungsprozess einbezogen werden.

Standortqualität

Geprüft wird ferner der Standort einer Immobilie, z.B. der Aspekt der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Um eine der Zertifizierungsstufen – Bronze, Silber oder Gold – des Deutschen Gütesiegels zu erreichen, muss das Bauwerk den Anforderungen der einzelnen Kategorien entsprechen. Schwächen in einer Kategorie können nicht durch Stärken in einem anderen Bereich ausgeglichen werden. Die Einhaltung der Anforderungen soll von speziell hierfür ausgebildeten Architekten und Planern überprüft und während der Bauphase laufend kontrolliert werden. Ein bereits in der Planungsphase zu erstellendes objektspezifisches Pflichtenheft soll die einzuhaltenden Maßnahmen aufführen, auf dessen Basis ein sogenanntes Vorzertifikat erteilt werden kann. Dieses Vorzertifikat kann der Bauherr bereits für die Vermarktung seines Gebäudes nutzen.

Fazit

Der Erfolg des Deutschen Gütesiegels hängt aufgrund der Freiwilligkeit der Zertifizierung letztlich davon ab, dass sich bedeutende Marktteilnehmer für das Gütesiegel entscheiden. Wer das Gütesiegel erlangen möchte, muss das Qualitätsmanagement künftig noch stärker in die Vertragsgestaltung einbinden. Vor Baubeginn muss klar definiert werden, welche Baustoffe zum Einsatz kommen und wie die Baumaßnahmen auszuführen sind. Während der Bauphase müssen Abweichungen von dem sogenannten Pflichtenheft protokolliert werden, die es zum Erreichen der entsprechenden Zertifizierungsstufe nachzubessern gilt.

Dr. Ulrike Freigang
ulrike.freigang@luther-lawfirm.com
Telefon +49 211 5660 0



Gastartikel der Ernst & Young Real Estate GmbH

Die Aufholjagd hat begonnen!

Durch den weltweit gestiegenen Stellenwert des Themas Energieeffizienz konnten deutsche Unternehmen ihren Kompetenzvorsprung auf dem Gebiet zukunftsweisender und umweltgerechter Gebäudetechnik weiter ausbauen. So genießen deutsche Immobilien bei den Bauherren dieser Welt einen exzellenten Ruf und gelten als erste Wahl, wenn es um Qualität und Modernität geht.

Auch sind, wie in den vorangestellten Artikeln beschrieben, gesetzliche Rahmenbedingungen in der Energieeinsparverordnung entsprechend der EU-Vorgaben abgebildet und umgesetzt.

Im deutlichen Kontrast dazu steht die Tatsache, dass ausgerechnet Deutschland die Etablierung eines Systems zur Zertifizierung von Immobilien hinsichtlich ihrer sogenannten Nachhaltigkeit über Jahre hinweg versäumt hat.

Ein Deutsches Zertifikat, das sogenannte „Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen“, wird momentan entwickelt und soll Ende des Jahres fertiggestellt sein.

International konnten sich in der Zwischenzeit eine ganze Reihe von Zertifizierungsmodellen einen nicht unerheblichen Vorsprung erarbeiten.

Als erstes und somit ältestes System zur Nachhaltigkeitszertifizierung von Bauwerken wurde im Jahr 1990 das britische BREEAM-Label entwickelt und auf den Markt gebracht. Allein in Großbritannien sind mittlerweile nahezu 100.000 Gebäude mit dem BREEAM-Logo ausgezeichnet. Die relativ hohe Zahl beruht hierbei auf der Tatsache, dass neben Gewerbeimmobilien auch Wohngebäude, Schulen und Krankenhäuser für diese Zertifizierung in Frage kommen. BREEAM gilt zudem als Vorbild für das



weltweit wohl bekannteste aller Nachhaltigkeits-Labels, das amerikanische LEED. Dieses vom U.S. Green Building Council im Jahr 1998 ins Leben gerufene System konnte sich nicht nur in den Vereinigten Staaten, sondern auch in einer Vielzahl anderer Länder etablieren. Aufgrund des bislang nicht vorhandenen deutschen Qualitätssiegels entschieden sich auch einige deutsche Immobilien-eigentümer für eine Zertifizierung nach LEED-Standard. Zudem ist insbesondere für internationale Investoren eine gute Vergleichbarkeit über Ländergrenzen hinweg von hoher Bedeutung. Um diese Entwicklung zu unterstützen, bietet das U.S. Green Building Council Organisationen anderer Länder die Möglichkeit, die LEED-Regularien an die jeweiligen regionalen Besonderheiten anzupassen. Diese individualisierten Zertifikate firmieren ebenso unter dem LEED-Logo und wurden unter anderem in den Vereinigten Arabischen Emiraten, Kanada und Brasilien eingeführt.

Neben den auf amerikanischem Standard basierenden Zertifikaten gibt es mit HQE in Frankreich, CASBEE in Japan und Green Star in Australien eine Reihe weiterer Qualitätssiegel für die umweltgerechte Errichtung beziehungsweise Sanierung von Gebäuden. Bedeutsam sind an dieser Stelle auch die unterschiedlichen Ansätze und Zielstellungen der einzelnen Zertifizierungssysteme. Immer mehr Modelle versuchen, das Thema Nachhaltigkeit möglichst umfassend abzubilden. Besonders das geplante „Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen“ des DGNB verfolgt diesen Ansatz der Ganzheitlichkeit. Weitere Informationen hierzu finden sich in einem gesonderten Artikel dieses Newsletters.

Die Tatsache, dass sich Nachhaltigkeitszertifikate für Immobilien im Laufe der vergangenen Jahre in nahezu allen großen Industriestaaten der Erde etabliert haben bzw. aktuell etabliert werden, spiegelt die Bedeutung des Themas deutlich wieder. Eine immer größer werdende Zahl von Finanzinvestoren und Fondsmanagern ist der Überzeugung, dass nachhaltige, zertifizierte Immobilien zu einer Art „Qualitätsprodukt“ werden und langfristig ein geringeres Leerstandsrisiko aufweisen. Auch auf dem Kapitalmarkt spiegeln sich diese Aussichten längst wieder. So steigt die Nachfrage nach „grünen“ Immobilienprodukten deutlich an. Einige der Investoren und Fondsmanager fragen bereits bevorzugt oder ausschließlich nachhaltige Immobilienprodukte nach. Hintergrund ist hierbei auch die zu beobachtende Tendenz, dass Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig eine größere Rolle in Immobilienwertgutachten spielen können.

Damit einher geht die Vermutung der Branche darüber, dass der Marktwert „grüner“ Immobilien mittelfristig ansteigen wird. Hierzu könnten sinkende Risikoprämien durch einen stabilen Cashflow und eine bessere Vermarktungsfähigkeit beitragen. Abschreibungen könnten durch eine längere wirtschaftliche Lebensdauer der Immobilien reduziert werden und steigende Energiepreise hätten einen geringeren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Auch die erzielbare Marktmiete könnte bei nachhaltigen Immobilien in Zukunft höher sein als bei konventionellen Bauten, da sich die Betriebskostenanteile für den Mieter deutlich reduzieren. Aus diesem Grund lässt sich auch auf Mieter- beziehungsweise Nutzerseite eine erhöhte Nachfrage nach Räumlichkeiten in energieeffizienten, zertifizierten Gebäuden ablesen.

Das Thema Nachhaltigkeit hat sich im Zuge der Rohstoffverknappung und dem damit verbundenen starken Anstieg der Energiepreise vom unbedeutenden Ökoaspekt zu einer grundlegenden Denkweise in der Immobilienbranche entwickelt. Die Notwendigkeit ist somit längst erkannt, nun stellt sich für Deutschland die Frage nach der ökonomisch und ökologisch optimal verträglichen Umsetzung.

Stefanie Frensch
stefanie.frensch@de.ey.com
Telefon +49 (30) 25471 0

Internet-Adressen

Internetseiten mit weiteren Informationen rund um das Thema Green Building

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU): www.bmu.de

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): www.bmvbs.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi): www.bmwi.de

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (dgnb): www.dgnb.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena): www.zukunft-haus.info/de; www.dena.de

HafenCity Hamburg GmbH: www.hafencity.com

Passivhaus Institut, Dr. Wolfgang Feist: www.passiv.de

Links zu bestimmten Themenbereichen

Eckpunkte der Bundesregierung für ein Integriertes Energie- und Klimaprogramm, sogenannte „Meseberger Beschlüsse“ (IEKP)

1. Meseberger Beschlüsse:

www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/klimapaketaug2007.pdf

2. Bericht des BMWi und des BMU vom 5. Dezember 2007:

www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/gesamtbericht_iekp.pdf

3. Bericht des BMU zu den Kosten und Nutzen des IEKP aus Oktober 2007:

www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/bmu_hintergrund_iekp.pdf

4. Wirtschaftliche Bewertung von Maßnahmen des IEKP durch das Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung vom 29. Oktober 2007:

www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/fraunhofer_bewertung_iekp.pdf

Die Energieeinsparverordnung 2007/2009 (EnEV 2007/2009)

1. Zusammenfassende Darstellung der dena vom 24. Juni 2008:

www.zukunft-haus.info/fileadmin/zukunft-haus/energieausweis/dena-Infotext_Kabinettsentwurf_der_EnEV_09.pdf

2. Aktuelles rund um den Energieausweis:

www.dena-energieausweis.de

3. Gesetzestexte und weitere Informationen:

www.thema-enev.de/index.php?id=7185

www.zukunft-haus.info/de/planer-handwerker/energieausweis/energieausweis-imdetail/enev-2007-und-enev-2009.html

Das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)

1. Klimaschutzbrochure des BMU:
www.bmu.bund.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/broschuere_waermegesetz_bf.pdf
2. Fragen und Antworten des BMU zum EEWärmeG:
www.umweltministerium.de/erneuerbare_energien/gesetze/waermegesetz/faqs/doc/40704.php
3. Gesetzestexte und weitere Informationen:
www.umweltministerium.de/erneuerbare_energien/gesetze/waermegesetz/das_gesetz/doc/40512.php

Das neue Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen

1. Der dgnb zu den Vorteilen, Kriterien und dem Ablauf der neuen Zertifizierung:
www.dgnb.de/de/zertifizierung
2. Consense (Internationaler Kongress und Fachausstellung für Nachhaltiges Bauen):
www.praxis.enev-online.de/2008/0625_consense_kongress_dgnb.htm
3. Leitfaden Nachhaltiges Bauen des BMVBS:
www.bmvbs.de/Anlage/original_8183/Leitfaden-Nachhaltiges-Bauen.pdf

Das Umweltsiegel der Hamburger HafenCity

Broschüre für Bauherren und Investoren der HafenCity:

www.hafencity.com/index.php?set_language=de&ccpage=service_listeneintrag&show=presse&item=102

Internationale Zertifizierungssysteme für Nachhaltiges Bauen

1. Kurzstudie der Universität Stuttgart (Lehrstuhl für Bauphysik) aus März 2007 zu den Potenzialen des Nachhaltigen Bauens in Deutschland: Analyse der internationalen Strukturen:
www.dgnb.de/fileadmin/downloads/potenziale_nachhaltiges_bauen_in_deutschland.pdf
2. Das englische Zertifizierungssystem BREEAM:
www.breeam.org
www.gruenes-bauen.de/?p=19
www.bre.co.uk/filelibrary/cap/BREEAM.pdf
www.research.scpm.salford.ac.uk/bqtoolkit/tkpages/ass_meth/methods/ambreeam_4.html
3. Das amerikanische Zertifizierungssystem LEED:
www.nrdc.org/buildinggreen/leed.asp
www.usgbc.org
4. Das australische Zertifizierungssystem Green Star:
www.gbca.org.au/green-star

www.luther-lawfirm.com

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH beschäftigt in Deutschland rund 280 Rechtsanwälte und Steuerberater und berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Luther unterhält Büros an 13 deutschen Standorten sowie in Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai und Singapur und gehört dem internationalen Kanzleiverbund PMLG sowie Taxand, dem weltweiten Netzwerk unabhängiger Steuerberatungspraxen, an.

Berlin, Dresden, Düsseldorf, Eschborn/Frankfurt a. M., Essen, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Nürnberg, Stuttgart | Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai, Singapur

