

Eckwerte der am 27.6.07 beschlossenen
EnEV
und Konsequenzen für die
Verwaltertätigkeit

Verwalterstammtisch 3'2007

Einführung

Die am 27.6.07 von der Bundesregierung beschlossene Energiesparverordnung 2007 hat ihre Rechtsgrundlage im Energiespargesetz (§ 5a EnEG), das wiederum eine Vorgabe der EU in Form einer Richtlinie¹ umsetzt.

Die EnEV 2007² tritt drei Monate nach ihrer Verkündung im Bundesgesetzblatt am jeweiligen 1. des Monats in Kraft. Avisiert ist die Veröffentlichung im Juli, so dass sie voraussichtlich am 1.10.07 in Kraft tritt. Außer Kraft gesetzt wird damit gleichzeitig die alte Energiesparverordnung 2004 mit Ausnahme von § 9 (§ 31 EnEV).

Die EnEV 2007 weist im wesentlichen vier grundlegende Regelungsbereiche auf:

- Energetische Vorgaben bei der Erstellung und Änderung von Gebäuden
- Nachrüstpflichten und energetische Vorgaben bei Änderungen von Bestandsimmobilien oder darin befindlichen Anlagen (wie z.B. Heizungen und Klimaanlageanlagen),
- Regelungen zum Energieausweis und
- Ordnungswidrigkeitenregelungen bei Verstößen

1. Geplante Immobilien

Die Verordnung unterscheidet zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Bei geplanten Wohngebäuden werden Höchstgrenzen für den Energieverbrauch für

- Heizung
- Anlagen der Warmwasseraufbereitung und
- Lüftungsanlagen

aufgestellt (§ 3 EnEV i.V.m. Anlage 1). Welche das sind und wie sich diese errechnen, soll hier nicht interessieren. Die Berechnungen sind für den technischen Laien ohnehin unverständlich und bleiben den Fachleuten vorbehalten.

Bei Nichtwohngebäuden werden zusätzlich Grenzwerte für

- Klimaanlageanlagen und
- Beleuchtung

aufgestellt (§ 4 EnEV i.V.m. Anlage 2). Für die Einhaltung der Grenzwerte im Rahmen der Gebäudeerrichtung zeichnet der Bauherr verantwortlich (§§ 16, 26 EnEV), der sich hierfür wiederum seiner Vertragspartner am Bau rückversichern wird

¹ EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie vom 16.12.2002 (GRL)

² Soweit keine Jahresangabe erfolgt, ist die EnEV 2007 gemeint

2. Bestandsimmobilien

Für den Immobilienverwalter deutlich interessanter sind die Vorgaben für Bestandsimmobilien. Für Bestandsimmobilien gibt es Anordnungen für den laufenden Betrieb von Hausanlagen sowie für die Veränderung des Gebäudes.

a) Laufender Betrieb von Hausanlagen

➤ Nachrüstpflicht bei alten Heizkesseln, § 10 EnEV

Für Heizkessel, die mit Öl- oder Gasfeuerung betrieben werden, wird die Außerbetriebnahmefrist, die schon in der EnEV 2004 festgeschrieben war, fortgeführt.

Kessel – außer Niedertemperaturheizkessel - mit einer Leistung von 4- 400 KW, die vor 1978 eingebaut wurden, waren schon nach der EnEV 2004 bis zum 31.12.2006 außer Betrieb zu nehmen, wenn nicht bestimmte Grenzwerte durch Modernisierungsmaßnahmen des Kessels oder den Einbau eines neuen Brenners nach dem 1.11.1996 erreicht wurden. Diese Kessel sind jedenfalls bis zum 31.12.2008, also binnen der nächsten 16 Monate durch einen neuen zu ersetzen.

Von der Verpflichtung sind nur Eigenheimselbstnutzer befreit, deren Immobilie maximal über eine weitere Wohnung verfügt („Häuslesbauerklausele“). Erst im Falle eines Eigentümerwechsels (Verkauf, Versteigerung) nach dem 1.2.2002 entsteht die Pflicht für den Käufer mit einer Frist von 2 Jahren nach Eigentumswechsel, frühestens jedoch am 1.1.2009 (§ 9 EnEV 2004 i.V.m. §§ 10, 30 EnEV 2007).

Tabelle 1: Stilllegungsfristen Heizkessel (Ausser Niedertemperatur-oder Brennwertkessel)

Inbetriebnahme	Stilllegung
30.9.1978 und davor	31.12.2006
Inbetriebnahme 30.9.78 und davor + neuer Brenner nach dem 1.11.1996	31.12.2008
Inbetriebnahme 30.9.78 und davor + Ertüchtigung Kessel nach 1. BImSchV*	31.12.2008

* Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen

➤ Weitere Nachrüstplichten bei Heizungsanlagen

Warmwasserführende Leitungen (Heizung und Warmwasser) nebst deren Armaturen, die in unbeheizten Räumen verlaufen waren schon aufgrund der EnEV 2004 (§ 9 EnEV 2004 i.V.m. § 30 EnEV 2007) bis zum 31.12.06 mit einer Dämmung zu versehen.

Die obersten Geschossdecken von nicht begehbaren, aber zugängliche Dachböden sind bis zum 31.12.06 zu dämmen, wenn sich darunter beheizte Räume befinden und der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,3 W/m²K überschreitet (§ 9 EnEV 2004 i.V.m. § 30 EnEV 2007).

Auch hier gilt die Häuslesbauerklausele. D.h. die Anpassung ist binnen zweier Jahre vorzunehmen, wenn das Eigentum nach dem 1.2.2002 gewechselt hat oder wechselt (§ 9 EnEV 2004 i.V.m. §§ 10, 30 EnEV 2007).

Die elektrischen Antriebe einer Zentralheizung (Umwälz- und Zirkulationspumpen etwa) sowie die Wärmezeugung an sich müssen automatisch geregelt sein. Als

Regelungsvorgaben kommen insbesondere Tageszeit und Außentemperatur in Betracht. Soweit diese Ausstattungen nicht vorhanden sind, schreibt § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV die Nachrüstung vor. Eine Umsetzungsfrist ist nicht vorgegeben. Zentralheizungen müssen ferner bei Wohnhäusern eine raumweise Temperaturregelung ermöglichen. Wer die in diesem Absatz bezeichneten Maßnahmen vorsätzlich oder fahrlässig nicht ergreift, handelt ordnungswidrig, § 27 Abs. 1 Ziff. 4 EnEV. Das Bußgeld kann bis zu 50.000 € betragen, § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 EnEG.

➤ **Inspektion von Klimaanlage, § 12 EnEV**

Die EnEV schreibt künftig eine „energetische“ Inspektion von Klimaanlage mit einer Nennleistung für die Luftkühlung von mehr als 12 KW vor. Die Inspektion soll sicher stellen, dass die Anlagen nicht durch einen Defekt oder eine Störung überdurchschnittlich viel Energie verbrauchen. Die Inspektion hat erstmals 10 Jahre nach Inbetriebnahme bzw. dem Austausch wesentlicher Bauteile (z.B. Wärmeüberträger, Ventilator, Kältemaschine) zu erfolgen. Danach beginnt eine Inspektionsfrist von 10 Jahren zu laufen.

Damit es zum Inkrafttreten der EnEV nicht zu einem Bugwelleneffekt kommt, weil alle Betreiber gleichzeitig ihre Anlage inspizieren lassen, ist eine Staffel nach Altersklassen eingeführt worden.

- Anlagen 4-12 Jahre alt zur Zeit des Inkrafttretens: innerhalb von 6 Jahren nach Inkrafttreten
- Anlagen über 12 bis unter 20 Jahre alt zur Zeit des Inkrafttretens: innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten
- Anlagen älter als 20 Jahre alt zur Zeit des Inkrafttretens: innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten

Tabelle 2: Umsetzungsfristen Wartung von Klimaanlage

Inbetriebnahmedatum	1. Inspektion	2. Inspektion Datum Inspektion
30.9. 2003 – 1.10.1995	30.9.2013	+ 10 Jahre
30.9.1995 – 1.10.1987	30.9.2011	+ 10 Jahre
30.9.1987 und davor	30.9.2009	+ 10 Jahre

Wer die Inspektion vorsätzlich oder fahrlässig nicht oder nicht rechtzeitig durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, § 27 Abs. 1 Nr. 1 EnEV. Das Bußgeld kann bis zu 5.000 € betragen, § 8 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 EnEG.

➤ **Nutzungsverpflichtung Energiesparender Anlagen, § 11 EnEV**

Energiesparende Einrichtungen und Anlagen bei

- Zentralheizungen (Heizung und Warmwasseraufbereitung)
- Klimaanlage und
- Lüftungsanlagen

sind nach § 11 EnEV betriebsbereit zu halten und zu nutzen. Hiervon darf nur abgewichen werden, wenn diese Einrichtungen und Anlagen durch bestimmte, energiesparende Baumaßnahmen kompensiert werden.

b) Umbaumaßnahmen (Veränderungen der Außenhaut)

Bei der Veränderung der Außenhaut stellt die EnEV bestimmte Mindestanforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes nach der Änderung. In § 11 Abs. 1 EnEV wird der Grundsatz stauiert, dass keine Veränderung zu einer energetischen Verschlechterung des Gebäudes führen darf.

Bauliche Änderungen in beheizten oder gekühlten Räumen sind nach § 9 Abs. 1 EnEV so auszuführen, dass die für Wohn- bzw. Nichtwohngebäude vorgegebenen Energiebedarfshöchstwerte um nicht mehr als 40% überschritten werden.

Welche bauliche Änderungen diese Anforderung auslösen ist in Anlage 3 der Rechtsverordnung festgehalten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Wohngebäude: } Änderung
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nichtwohngebäude }

Tabelle 3: Nach der EnEV relevante Bauteiländerungen

Bauteil	Änderung
Außenwand	<ul style="list-style-type: none"> - neue* Verkleidungen (Platten, Verschalungen, Dämmschichten, Vorhangfassaden) - neuer Putz (nur wenn alter Putz $W > 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$) - neue Wand (bzw. Ersatz) - Feuchtigkeitssperre - Drainage
Innenwand	<ul style="list-style-type: none"> - Verschalungen - Verkleidungen
Fenster und Türen (außer Schaufenster und Türanlagen)	<ul style="list-style-type: none"> - neue Fenster/ Balkontüren - neue Verglasung an Fenster oder Balkontüren - Ausnahme: Kastendoppelfenster oder Verbundglasfenster mit best. Grenzwerten - neue Außentüren (ohne Glas, wenn alte Tür besser als $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$)
Geschossecken Dachschrägen Dächer	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Dachhaut - Neue Verkleidungen oder Verschalungen - Neue innenseitige Verkleidungen - Neue Dämmschichten - Neue Fußbodenaufbauten auf „kalte“ Geschoßdecken - Neue Deckenbekleidung auf Kaltseite (Decke Keller/EG, Decke DG/Speicher)

*„neu“ heißt ersetzt oder erstmalige Herstellung

c) Modernisierungen (von Anlagen)

Beim Einbau von

- Heizkesseln
- Anlagen der Wassererwärmung
- Klimaanlage und
- Lüftungsanlagen

oder zentralen Geräten hiervon müssen diese bestimmte technische Mindestanforderungen an die energetische Effizienz erfüllen, die im einzelnen in §§ 13 bis 15 EnEV niedergelegt sind. Wer warmwasserführende Leitungen und deren Armaturen beim Neueinbau vorsätzlich oder fahrlässig nicht ausreichend dämmt, handelt ordnungswidrig, § 27 Abs. 1 Ziff. 5 EnEV. Das Bußgeld kann bis zu 50.000 € betragen, § 8 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 EnEG.

d) Ausnahmen

Zu beachten sind jedoch bestimmte Ausnahmen in der Verordnung. Nicht jede dieser Baumaßnahmen oder Veränderungen löst sofort das Erfordernis der Einhaltung der aktuellen Grenzwerte aus. So gibt es in § 24 EnEV für alle Maßnahmen die Möglichkeit von Befreiungen durch die Landesbehörden. Vorrangig zu nennen sind hier Beeinträchtigungen des optischen Erscheinungsbildes bei alten Gebäuden oder auch ein unverhältnismäßig hoher Aufwand (sog. Bagatellklausel). So lösen Instandsetzungsmaßnahmen am Putz, bei denen weniger als 20% des Putzes erneuert werden nicht das Erfordernis einer zusätzlichen Dämmung aus.

Weitere Auslegungshilfen erhalten Sie unter www.Dibt.de (Deutsches Institut für Bautechnik) oder www.enev-online.de.

Weitere Ausnahmen ergeben sich nach § 1 EnEV aus der Art des Gebäudes. So sind ausdrücklich von der Anwendung ausgenommen, z.B.

- Gewächshäuser
- unterirdische Bauten
- Provisorische Gebäude bis 2 Jahre Nutzungsdauer
- Eingeschränkt beheizte oder gekühlte Gewerbegebäude

3. Energieausweis

a) Neue Immobilien

Hinsichtlich dem Neubau von Gebäuden ist anzumerken, dass diese bereits seit der Energiesparverordnung 2004 über einen Energieausweis verfügen müssen, wenn Bauantrag nach dem 1.2.2002 gestellt respektive Bauanzeige erstattet wurde (§§ 13, 19 EnEV 2004).

b) Bestandsimmobilien, § 29 EnEV

Grundsätzlich alle Bestandsimmobilien im Sinne von §§ 1, 2 EnEV sollen nach dem Willen des Gesetzgebers künftig über einen Gebäudepass verfügen. Auf Bewirken des Bundesrates sind hiervon Baudenkmäler ausgenommen worden, § 16 Abs. 3, Satz 2 EnEV³.

Wegen noch geringen Anzahl an ausgebildeten Fachleuten für die Erstellung des Energieausweises soll ein Bugwelleneffekt vermieden werden, indem die Umsetzungsfristen nach Gebäudealtersklassen unterteilt wurden.

Energieausweise müssen für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965 in den Fällen des § 16 II EnEV (Verkauf/Vermietung eines Hauses, einer Wohnung (WEG) oder eines Erbbaurechtes inklusive Haus resp. Wohnung) bis 30.6.2008 zugänglich gemacht werden. Für Wohngebäude mit einem Fertigstellungszeitpunkt nach dem 1.1.1966 gilt die Energieausweispflicht ab dem 31.12.2008.

Neue Wohnimmobilien, für die es zum Inkrafttreten der EnEV 2007 schon einen Energieausweis gibt, gelten fort. Sie sind ab Inkrafttreten der Verordnung zugänglich zu machen. Die Pflicht setzt für Nichtwohngebäude erst am 30.6.2009 ein.

c) Erstellen und Zugänglichmachen des Ausweises

Der Energieausweis ist – bei Vorliegen der nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen – nicht bis zur Umsetzungsfrist zwingend zu erstellen⁴. Er ist nur dem potentiellen Käufer⁵, Mieter⁶, Pächter oder Leasingnehmer der Immobilie spätestens auf Nachfrage⁷ zur Einsicht vorzulegen⁸ („zugänglich zu machen“)⁹. Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße hiergegen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, § 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV. Das Bußgeld kann bis zu 15.000 € betragen, § 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 EnEG. Die Nichtvorlage ist nach der Sächsischen Energieeinsparungs-Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung in § 8 ebenfalls strafbewährt. Diese Rechtsverordnung ist bereits in Kraft, so dass eine Ordnungswidrigkeit in Bezug auf Neubauten bei Nichtzugänglichmachung von Käufern oder Mietern bereits jetzt bußgeldbewährt ist.

Der Energieausweis ist ferner auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorzulegen, § 16 Abs. 1 EnEV. Verantwortlich hierfür ist bei WEG-Wohnanlagen die Wohnungseigentümergeinschaft, nicht der einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer.¹⁰

³ Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07, Seite 3

⁴ Eine Ausnahme bildet der Ausweis für öffentliche Gebäude – er ist anlassfrei zu erstellen.

⁵ Kaufinteressent im Verordnungsentwurf wurde auf Wunsch des Bundesrates in „potentieller Käufer“ geändert. Dieser Begriff wird enger gesehen und soll vor schikanösen Anzeigen von vermeintlichen Kaufinteressenten schützen, Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07

⁶ Nicht hierher gehören die Vermietung durch Hotels oder von Ferienwohnungen bzw. – häusern, Seite 121 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

⁷ Seite 121 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

⁸ Die ursprünglich vorgesehene Überlassungspflicht einer Kopie wurde durch Bewirken des Bundesrates gestrichen. Diese Fragen sollen der Privatautonomie überlassen werden, Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07. Parallelen zur Rechtsprechung bei Betriebskostenbelegen drängen sich auf.

⁹ Bei öffentlichen Gebäuden erfolgt dies anlassfrei durch Aushängen, § 16 Abs. 3 EnEV

¹⁰ Seite 120 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

Schließlich ist der Energieausweis auch in jedem Fall sofort zu erstellen, wenn die Nutzfläche der Bestandsimmobilie um mehr als 50% erweitert wird oder eine bauliche Änderung der Außenhaut (§ 9 i.V.m. Anlage 3) vorgenommen wird.

Der Energieausweis wird stets für das gesamte Gebäude und nicht nur für die einzelne Wohnung oder Nutzungseinheit erstellt¹¹. Bei gemischt genutzten Immobilien sind zwei getrennte Ausweise zu erstellen, § 22 EnEV.

Für die Vermietung untergeordneter Räume (Keller, Tiefgaragenplatz, Lagerraum ohne Heizung), besteht die Verpflichtung zur Bereithaltung eines Energieausweises ebenso wenig, wie beim Verkauf zum Zwecke des anschließenden Abrisses¹².

Tabelle 4: Beginn der Ausweispflicht für Wohngebäude

Betroffene Gebäude	Umsetzungsfrist¹³
Neubauten mit Bauantrag/ -anzeige ab 1.2.2002	sofort
Wohngebäude mit Baufertigstellung bis 31.12.1965	bis 30.6.2008
Wohngebäude mit Baufertigstellung ab 1.1.1966	bis 31.12.2008
Nichtwohngebäude	bis 30.6.2009
Öffentliches Gebäude + mehr als 1000 qm + starker Publikumsverkehr ¹⁴	bis 30.6.2009

d) Bedarfs- oder Verbrauchsausweis

Allgemeingut ist zwischenzeitlich die Differenzierung zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Der Ausweis an Hand des Energiebedarfs (§ 16 EnEV) orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten und berechnet den Bedarf an Energie zum Betrieb der Immobilie.

Der Ausweis an Hand des Energieverbrauchs (§ 17 EnEV) stellt im Grunde die statistische Aufbereitung des Energieverbrauchs der Nutzer der Immobilie in der Vergangenheit auf. Hierin liegt eine Schwäche des Verbrauchsausweises, da das individuelle Nutzerverhalten Eingang in die Berechnungen findet.

Eine allgemeine Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisen ist zwar in § 17 Abs. 1 EnEV normiert und so auch in der Presse veröffentlicht worden. Diese gibt es jedoch nur „nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 und §§ 18 und 19 EnEV“. Realiter bleibt hiervon nicht viel übrig. Der Bedarfsausweis ist zwingend für Neubauten (§ 17 Abs. 2) sowie Gebäudeerweiterungen und Häuser mit weniger als 5 Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde, es sei denn letztere halten die Wärmeschutzverordnung von 1977 ein.

¹¹ Seite 120 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

¹² Seite 121, 122 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

¹³ Umsetzungsfristen wurden auf Bewirken des Bundesrates verlängert – Seite 10 der Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07

¹⁴ Keine Museen, Turn- und Sporthallen, Seite 123 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

Eine echte Wahlfreiheit besteht noch für die Eigentümer, die schnell sind. Alle Energieausweise, die vor dem 30.9.2008 erstellt werden, dürfen auch danach weiter benutzt werden. D.h. dass ein Verbrauchsausweis, der noch 2007 erstellt wurde, die nächsten 10 Jahre verwendet werden darf. Dies entspricht der allgemeinen Gültigkeitsdauer aller Energieausweise, § 17 Abs. 6 EnEV.

Tabelle 5: Energieausweisart nach Gebäudeart

Betroffene Gebäude	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Wahlrecht	Norm
Wohngebäude mit Bauantrag zwischen 1.11.1977 und 31.1.2002	Ja	Ja	Ja	§ 17 II EnEV
Wohngebäude mit 5 Wohnungen oder mehr mit Bauantrag bis 31.1.2002	Ja	Ja	Ja	§ 17 II EnEV
Gebäudeerweiterungen (nur für die Erweiterung) ¹⁵ mit Bauantrag/-anzeige nach dem 1.2.2002	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 II, 19 EnEV 2004
Änderungen Außenhülle im Sinne von § 9 i.V.m. Anlage 3 mit Beginn der <u>Bauausführung</u> nach dem 1.2.2002 ¹⁶	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 II, 19 EnEV 2004
Neubauten mit Bauantrag/-anzeige nach dem 1.2.2002	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 I, 19 EnEV 2004
Wohngebäude mit Bauantrag vor 1.11.77 + Wärmeschutz-VO 1977 nicht erfüllt + weniger als 5 Wohnungen	Ja	Nein*	Nein*	§ 17 II EnEV
Öffentliche Gebäude mit mehr als 1000 qm Nutzfläche und starken Publikumsverkehr	Ja	Nein*	Nein*	§ 17 II EnEV

* §§ 16 Abs. 2, 29 Abs. 3 EnEV: Befristete Ausnahmeregelung bis 30.9.08. Alle bis dato erstellten Energieausweise dürfen bis zum Ende der Gültigkeitsdauer (10 Jahre) weiter verwendet werden¹⁷.

¹⁵ Seite 119 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

¹⁶ Wahlausnahme nach § 9 Abs. 3 EnEV, wenn die Außenbauteile die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten erfüllen, Seite 119 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

¹⁷ Seite 124 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07 sowie Seite 4 der Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 - 282/07

e) **Aussteller**

- Energieausweise für bestehende Gebäude

Nach § 21 EnEV sind Hochschulabsolventen, Techniker und Handwerker aus bestimmten Bereichen der Bauwirtschaft und Anlagentechnik mit einer besonderen Zusatzqualifikation berechtigt, Energieausweise auszustellen.

- Energieausweise für Neubauten und Bauänderungen

Wer zur Ausstellung von Energieausweisen bei Neubauten und Bauänderungen berechtigt ist, bleibt den Bundesländern als Regelungsgegenstand erhalten¹⁸.

Verzeichnisse von ausstellungsberechtigten Personen und Einrichtungen finden sich im Internet, so z.B. unter folgender Adresse:

www.energiepass-aussteller-verzeichnis.de

4. Landesrechtliche Regelungen (Sachsen)

Nach § 7 Abs. 2 EnEG sind die Landesregierungen der Bundesländer ermächtigt, Rechtsverordnungen zur Überwachung der Einhaltung der Vorgaben der EnEV zu erlassen. In Bezug auf die EnEV 2004 haben die meisten Bundesländer hiervon gebrauch gemacht. Auch Sachsen hat eine Energieeinsparungs- und Zuständigkeitsverordnung vom 21.1.2004 erlassen. Sie bezieht sich auf die EnEV 2004, so dass sie ab dem 1.10.2007 mit Ausnahme der Zuständigkeitsregelung zugunsten der unteren Baubehörde (§ 1) leer läuft.

Es ist aber zu erwarten, dass die Landesregierung die im wesentlichen redaktionellen Änderungen rechtzeitig nachholt. Die wesentlichen Regelungsinhalte sollen daher an dieser Stelle bereits beschrieben werden.

Für die Inbetriebnahme von

- heizungstechnischen Anlagen
- Anlagen der Warmwasseraufbereitung und
- Lüftungsanlagen

muss das ausführende Unternehmen eine sogenannte Fachunternehmererklärung nach einem vorgegebenen Muster erstellen, in der bestätigt wird, dass die Anforderungen nach der EnEV eingehalten werden.

Eine entsprechende Erklärung haben die Unternehmer abzugeben, die die Außenhülle des Gebäudes ändern.

Ferner wird die Überwachung der rechtzeitigen Außerbetriebnahme der Heizkessel und die Ausstattung der Heizungsanlagen mit den vorgeschriebenen Dämmungen an wasserführenden Leitungen und Armaturen dem Schornsteinfeger übertragen.

¹⁸ Seite 134 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

Diese Überwachungsfunktion hat vor allem für den Pflichtigen und auch den Immobilienverwalter den großen Vorteil der Schaffung von Rechtssicherheit. Vielfach wird keine Klarheit über die Frage bestehen, ob die technische Anlage den Erfordernissen der EnEV entspricht oder nicht. Hier schafft der Schornsteinfeger Abhilfe.

5. Konsequenzen in der Verwalterpraxis

Die EnEV setzt einmal mehr die Anforderungen für den Immobilienverwalter weiter nach oben. Von einem Kaufmann der Immobilienwirtschaft darf man einiges an technischen Verständnis, nicht aber einen entsprechenden technischen Sachverstand voraussetzen. Soweit technische Fragen zu kompliziert sind, sollten die zuständigen Fachleute heran gezogen werden. Dies zu organisieren und zu kontrollieren stellt die Aufgabe des Immobilienverwalters dar.

Soweit Baumaßnahmen am Gebäude oder technischen Anlagen im Gebäude veranlasst sind, werden vor allem die werkausführenden Unternehmen einem Anpassungsdruck unterliegen, die Werkausführung EnEV-konform zu gestalten. Soweit die sächsische Rechtsverordnung angepasst wird, kann sich der Verwalter darauf beschränken, die Konformitätserklärung (Fachunternehmererklärung) abzufordern und aufzubewahren. Da die Landesverordnung auch eine Aufbewahrungspflicht vorsieht, ist an die Abforderung der Bescheinigungen bei der Übernahme von neuen Verwaltungsaufträgen zu denken.

Der einzelne Eigentümer hat gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Erstellung des Energieausweises aus § 21 Abs. 3 WEG¹⁹. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinschaft. Die Pflicht zur Zugänglichmachung des Ausweises gegenüber dem potentiellen Käufer oder Mieter trifft dagegen den einzelnen Teil- oder Wohnungseigentümer. Die Vorlagepflicht gegenüber der Behörde wiederum ist Sache der Gemeinschaft und damit Aufgabe des Verwalters.²⁰

Soweit die Gemeinschaften oder Globaleigentümer möglichst wenig Geld für einen Ausweis ausgeben wollen, sind sie gut beraten, einen Verbrauchsausweis bis zum 30.9.08 erstellen zu lassen, der dann noch die nächsten 10 Jahre verwendet werden kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Verbrauchsausweis auch ganz wesentlich das Mieterverhalten – Sparsamkeit oder Verschwendung – mit abbildet. Wenn die Immobilie beim Verbrauchsausweis schlecht abschneidet, kann es Sinn machen, über die Erstellung eines Bedarfsausweises nochmals nachzudenken.

Bei der Vermietung wird vor allem in den neuen Bundesländern mit großem Wohnungsleerstand der Energieausweis zu Marktverschiebungen führen. Hier ist die Auswahl für den Mieter groß genug, damit er die zu erwartenden Energiekosten in seine Entscheidung mit einfließen lassen kann.

Bei der Vermietung kann der – potentielle – Mieter die Vorlage des Ausweises verlangen. Der Ausweis soll also bei der Entscheidungsfindung im Rahmen der Auswahl des richtigen Objektes helfen. Eine Verpflichtung aktuell erstellte Energieausweise – die ja auf die Gesamtimmobilie ausgestellt werden - auch den Bestandsmietern in der Immobilie zugänglich zu machen, um diesen die Entscheidung einer möglichen Kündigung zu

¹⁹ So auch im Ergebnis Verordnungsgeber, Seite 121 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

²⁰ Seite 121 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

erleichtern, besteht dagegen gesetzlich nicht. Auch mietvertraglich ist eine entsprechende Verpflichtung abzulehnen²¹. Insbesondere mit der ersten Abrechnung kann sich der Mieter ein viel verlässlicheres Bild über die energetische Beschaffenheit der Immobilie machen, als dies der Energieausweis vermag.

Der Energieausweis dient nach § 5a EnEG und der EnEV 2007 lediglich der INFORMATION. Weitergehende Rechtswirkungen schreibt das Gesetz dem Ausweis nicht zu²². Im Gegensatz hierzu besteht durchaus die Möglichkeit, den Energieausweis zum Gegenstand einer kauf- oder mietvertraglichen Zusicherung zu machen. Auch besteht wohl die Gefahr, dass die Rechtsprechung im Mietrecht zumindest perspektivisch Rechtswirkungen anknüpft. Hieran könnten Einwendungen an die Verletzung des in § 556 Abs. 3 BGB niedergelegten Wirtschaftlichkeitsgebotes anknüpfen. Hier bieten sich Parallelen mit der Rechtsprechung zur Überschreitung der Werte des Betriebskostenspiegels an.

Die Frage der Überlassung von Kopien ist durch Intervention des Bundesrates geändert worden. Die Bundesregierung sah in ihrem Entwurf vom 27.4.07 noch vor, dass der potentielle Mieter oder Käufer Anspruch auf Überlassung einer Kopie habe (§ 16 Abs. 2 Entwurf EnEV). Auf Wunsch des Bundesrates ist diese Regelung mit der Begründung gestrichen worden, dass dies der Privatautonomie überlassen werden solle.²³

²¹ Offen gelassen Stornel: Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495

²² Seite 118 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

²³ Seite 2 der Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 - 282/07