

Energieausweis

- Ursache und Wirkung -

- **Einführung, Bau- und Denkmalrecht, Ausstellerhaftung**
- **Praxis, Förderung und Steuern**
- **Kaufrecht und Ordnungswidrigkeiten**
- **Mietrecht (Minderung, Modernisierung, Mieterhöhung)**

Vortrag am 29.10.2008
für die IHK Regensburg

von und mit

- **RA Dr. Thomas Troidl** (Fachanwalt für Verwaltungsrecht)
- **Dipl.-Ing. Robert Sander** (Architekt)
- **RA Dr. Matthias Ruckdäschel** (Fachanwalt für Arbeitsrecht)
- **RAin Hermelinde Fröhler-Schlachter**
(Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

I. TEIL: EINFÜHRUNG

1. Europarechtlicher Hintergrund

Was für die sog. *weiße Ware* (Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen etc.) schon lange selbstverständlich ist, nämlich dass der Käufer (wie ja auch bei PKW) Informationen über den bei deren Benutzung anfallenden Energiebedarf und –verbrauch erhält, hat sich auf dem Wohnungsmarkt bis zuletzt nicht durchgesetzt. Der Energieausweis ist nicht aus einem eigenen verbraucherpolitischen Konzept zur Erhöhung der Transparenz entstanden. Er ist primär die Reaktion auf eine europarechtliche Vorgabe, zur Umsetzung der *Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.02 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden* (Abl. EG 2003 Nr. L 1 S. 65).¹

Die nationale Rechtsgrundlage für den Energieausweis ist das *Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.05 (dort § 5 a). Die Bundesregierung hat von der hieraus folgenden Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und zum 01.10.07 (§ 31 Satz 1) die *Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)* vom 24.07.07 in Kraft gesetzt, die den Energieausweisen einen eigenen (5.) Abschnitt widmet (§§ 16 – 21).²

2. Ausstellung

a. Berechtigung

§ 21 EnEV regelt, wer zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude berechtigt ist. Dies sind vor allem:

- *Architekten,*
- (bauvorlagenberechtigte) *Bauingenieure,*
- *Energieberater* und
- *Handwerker* (mit Zusatzqualifikation, z.B. Schornsteinfegermeister).³

Was passiert, wenn eine nicht dazu berechtigte Person einen Ausweis ausstellt, werden wir im III. Teil (unter 2.) mit einem eigenen Fall klären.

b. Haftung (Regressansprüche)

Die Ausstellung eines Energieausweises ist (erfolgsbezogen) als „Werk“ i.S.d. §§ 631 ff. BGB zu beurteilen, zumal der *BGH* das Werkvertragsrecht in ständiger Rechtsprechung auf die Erstellung von Gutachten anwendet. Sind also die Informationen über

¹ Franz-Georg Rips, WuM 2008, S. 379 ff., 379.

² Franz-Georg Rips, WuM 2008, S. 379 ff., 379 f.

³ Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 237; Friedemann Stornel, NZM 2006, S. 495 ff., 496.

Energiebedarf oder –verbrauch in einem Energieausweis falsch, haftet der Aussteller dem Eigentümer aus Werkvertragsrecht.⁴

Fall

Auftraggeber *Anton Achtlos* liefert unzutreffende Daten, die in die Berechnungen eingeflossen sind. Kann der Ausweis-Aussteller *Bruno B. Rater* Mitverschulden einwenden?

Lösung

Die Achtlosigkeit des Auftraggebers befreit *Rater* nicht von eigenen sorgfältigen Prüfungen auf Verlässlichkeit der bauphysikalischen Kenngrößen des Objekts. Kann und muss der Aussteller Zweifel an der Richtigkeit der bereit gestellten Daten haben, treffen ihn als Fachmann gesteigerte Nachprüfungspflichten.⁵

§ 17 Abs. 5 Satz 1 EnEV: Grundsätze des Energieausweises

Der **Eigentümer** kann die zur Ausstellung des Energieausweises erforderlichen Daten bereitstellen; der Aussteller darf diese seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, soweit sie begründeten Anlass zu **Zweifeln** an ihrer Richtigkeit geben.

Der *Schaden*, den der Aussteller eines Energieausweises seinem Auftraggeber zu ersetzen hat, kann in Ansprüchen dessen *Käufers* (s.u. III. Teil) oder *Mieters* (s.u. IV. Teil) bestehen, denen er sich seinerseits ausgesetzt sieht. Denkbar sind außerdem eigene oder „weitgereichte“ Schadensersatzansprüche (z.B. wegen Energiemehrkosten), wenn der Energieausweis die „Gesamtenergieeffizienz“ des Gebäudes falsch dargestellt hat. Auch für vom Auftraggeber auf Empfehlung des Ausweis-Ausstellers umgesetzte, aber unwirtschaftliche (unrentable) Verbesserungsmaßnahmen kann Schadensersatz zu leisten sein (ggf. unter Anrechnung von „Sowieso-Kosten“).⁶

Fall

Hat ein (potenzieller) Käufer oder Mieter im obigen Fall nur Ansprüche gegen *Achtlos*, oder auch gegen *Rater*?

Lösung

Der Energieausweis entfaltet „Schutzwirkung zugunsten Dritter“ (vgl. §§ 311 Abs. 3, 241 Abs. 2 BGB), da jedem Aussteller klar ist, dass sein Auftraggeber den Energieausweis Dritten (potenziellen Käufern und Mietern) vorlegen wird (ihn von Gesetzes wegen sogar zugänglich machen *muss*) und jene auf die Richtigkeit dieser „Expertise“ vertrauen werden.⁷ Damit haftet nicht nur *Achtlos*, sondern auch *Rater*!

⁴ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1211; Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 375 ff., 376; Erich *Schickedanz*, ZMR 2008, S. 508 ff., 510; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 20 (dort Fn. 16).

⁵ Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1212 f.

⁶ Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1212 f.

⁷ Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 266; BWNotZ 2007, S. 49 ff., 58; Christian *Hertel*, DNotZ 2007, S. 486 ff., 495 f.; Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1213 f. (Energieausweis geradezu typischerweise „drittschützend“); Silvan *Schubmehl*, GPR 2008, S. 75 ff., 78.

3. Wer braucht ihn?

Hauseigentümer – sie dürfen ihre Immobilie nur noch mit einem gültigen Energieausweis vermieten oder verkaufen; bei Verkauf oder Vermietung einer *Eigentumswohnung* trifft die Pflicht den vermietungs- bzw. verkaufswilligen Wohnungseigentümer.⁸

4. Wer braucht ihn nicht?

a. Allgemeine Ausnahmen

Der Anwendungsbereich der EnEV wird bereits durch die „Negativliste“ in § 1 Abs. 2 EnEV begrenzt (Nr. 1 und Nr. 4: Gebäude für Tier- und Pflanzenzucht; Nr. 2 und Nr. 9: großflächig offene oder stets kühle Räume; Nr. 5: Zelte; Nr. 7: Kirchen).⁹ Nach der „Ferienhausklausel“ (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 EnEV) gilt die EnEV auch nicht für Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind.¹⁰ Außerdem wird für *kleine Gebäude* (mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche¹¹, § 2 Nr. 3 EnEV) weder bei der Errichtung (s.u. II.1.) noch bei Verkauf oder Vermietung (s.u. II.2.) ein Energieausweis gefordert (§ 16 Abs. 4 Satz 1 EnEV).

b. Baudenkmäler

Besonders aus Regensburger Perspektive verdient der Umstand Interesse, dass für *Baudenkmäler* § 16 Abs. 2 EnEV (dazu unten II.2. und II.3.) nicht gilt, § 16 Abs. 4 Satz 2 EnEV.¹² Gemäß § 2 Nr. 3 a EnEV sind „Baudenkmäler nach *Landesrecht* geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten“.

⁸ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237. Der Wohnungseigentümer hat gegen die Eigentümergemeinschaft einen Anspruch auf rechtzeitige Bereitstellung des Ausweises; auch die Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. A.A. allerdings Robin *Maletz/Christian Hillebrand*, ZfIR 2008, S. 456 ff., 458 f. (mit Formulierungsvorschlag für die Gemeinschaftsordnung).

⁹ Karl-Friedrich *Moersch*, S. 18 f. (s.v. „Anwendungsbereich der EnEV“).

¹⁰ Wolf-Bodo *Friers*, WuM 2008, S. 255 ff., 257.

¹¹ „Nutzfläche“ ist laut § 2 Nr. 13 EnEV die Nutzfläche nach anerkannten Regeln der Technik (vgl. § 23 EnEV), d.h. die gemäß DIN 277 ermittelte gesamte, für die spezifische Nutzung des Gebäudes benötigte Fläche; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237.

¹² Auch sonst kann gemäß § 24 Abs. 1 EnEV von deren Anforderungen abgesehen werden, „soweit bei *Baudenkmalern* oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen“.

Art. 1 Abs. 1 – 3 DSchG: Begriffsbestimmungen

(1) *Denkmäler* sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

(2) ¹*Baudenkmäler* sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit ... einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit der in Absatz 1 bezeichneten Bedeutung. ...

(3) Zu den Baudenkmalern kann auch eine *Mehrheit* von baulichen Anlagen (*Ensemble*) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

Die Baudenkmäler *sollen* nach Art. 2 DSchG in die sogenannte „Denkmalliste“ aufgenommen werden, zwingend ist dies aber nicht. Ein Blick in die Denkmalliste allein genügt also noch nicht, um festzustellen, ob ein Baudenkmal vorliegt.

Praxistipp

Einem Artikel der *Mittelbayerischen Zeitung* vom 19.08.08 (Teil 03) zufolge gilt „praktisch ... im gesamten Bereich der Altstadt-Schutzsatzung, die das Areal innerhalb des *Alleengürtels* und *Stadtamhof* umfasst, ... der Ensembleschutz, und damit hat der Denkmalschutz Vorrang vor der Durchführung von Energieeinsparmaßnahmen“; der Leiter des Bauordnungsamtes (Maximilian Raab) erläutert dies – aus unserer Sicht zutreffend – mit der fehlenden Denkmalverträglichkeit bestimmter Maßnahmen zur „energetischen Ertüchtigung“.¹³ Ensembleschutz gibt es in Regensburg aber auch in anderen Straßen. „Zum Beispiel gilt die *Reichsstraße* mit ihren vielen Gründerzeithäusern als Ensemble und ist deshalb von der Energiepass-Pflicht befreit. In der benachbarten *Sedanstraße* ist es nicht anders: die gehört ebenfalls zum Ensemble Reichsstraße.“ Im Einzelfall empfiehlt sich eine Anfrage beim *Bauordnungsamt* oder beim *Amt für Archiv und Denkmalpflege*.

5. Bau (Werkvertragsrecht)

a. Verpflichtung zur Ausstellung

§ 16 Abs. 1 Satz 1 EnEV:

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

„Wird ein Gebäude **errichtet**, hat der *Bauherr* sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem *Eigentümer* des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der

¹³ Hierfür spricht auch, dass in § 2 Nr. 3a EnEV ausdrücklich die Rede von „Gebäudemehrheiten“ ist; dies definiert Art. 1 Abs. 3 DSchG gerade als „Ensemble“.

Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird.

b. Abnahmeverweigerung

Fall

Bauunternehmer *Bertram Bauer* soll für Besteller *Florian Findig* ein Wohnhaus errichten. Ohne besondere vertragliche Vereinbarung verweigert *Findig* nach Fertigstellung des Gebäudes die Abnahme mit der Begründung, es fehle ein Energieausweis. Kann *Bauer* Werklohn verlangen?

Lösung

Bauer kann Werklohn verlangen, wenn er fällig ist; nach § 641 Abs. 1 Satz 1 BGB ist die Vergütung „bei der Abnahme des Werkes zu entrichten“. Nach § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB darf die Abnahme nur bei wesentlichen Mängeln verweigert werden. Ein solcher wesentlicher Mangel könnte deshalb vorliegen, weil ein Energieausweis fehlt, obwohl *Findig* sicherstellen muss, dass ein solcher ausgestellt wird (§ 16 Abs. 1 Satz 1 EnEV).

Ohne besondere vertragliche Vereinbarung wird man aber nicht davon ausgehen können, dass ein wesentlicher Mangel in der Bauleistung des Unternehmers vorliegt, wenn dieser keinen Energieausweis erstellt. Dafür spricht insbesondere **§ 5 a Satz 3 EnEG**, wonach Energieausweise lediglich der *Information* dienen. Hat der Gesetzgeber aber von einer Erweiterung des Umfangs der vertraglichen Leistungspflichten abgesehen, kann auch nicht von einer stillschweigenden (Neben-) Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises ausgegangen werden. Dogmatisch spricht hiergegen, dass es sich bei den Vorgaben der EnEV 2007 (einschließlich § 16 Abs. 1 Satz 1) um eine *öffentlich-rechtliche* Pflicht handelt, so dass hieraus kein Anspruch des Vertragspartners (!) auf Erstellung eines Energieausweises abgeleitet werden kann.¹⁴

Die durch den Energieausweis bewirkte Information hat auch nur *sekundär* Verbraucher-Schutzfunktion, ist *primär* aber nur Mittel zum Zweck „Energieeinsparung“.¹⁵ Praktisch spricht dagegen auch die beschränkte – und bußgeldbewehrte (s.o. Fn. 3) – Ausstellungsberechtigung, von den weiter zu erörternden Haftungsfragen einmal ganz abgesehen (s.o. I.2.b.).

¹⁴ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 18 f. (zum Mieter). Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV hat der Eigentümer den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

¹⁵ Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 496.

II. TEIL: PRAXIS

1. Ab wann?

Nach § 28 Abs. 1 EnEV gilt diese Verordnung für die Errichtung, die Änderung und die Erweiterung von Gebäuden, wenn für das Vorhaben ab dem **01.10.07** der Bauantrag gestellt (oder die Bauanzeige erstattet) ist.¹⁶

Altbauten, die bis (vor) 1965 errichtet wurden, benötigen seit dem **01.07.08** einen Energieausweis (bei Verkauf und Neuvermietung). Ab dem **01.01.09** gilt dies für Wohngebäude aller Baujahre, ab dem **01.07.09** auch für Nichtwohngebäude.

Fall

Der Hauseigentümer einer eigen genutzten Wohnimmobilie, Baujahr 1962, fragt Sie, ob er einen Energieausweis benötigt.

Lösung

Solange er die Immobilie weiterhin selbst nutzt, ist ein Energieausweis nicht notwendig. Sollte er die Immobilie allerdings vermieten oder verkaufen wollen, wäre ein Energieausweis notwendig, da die Immobilie vor 1965 errichtet wurde.

Fall

Der Hauseigentümer einer fremd vermieteten Wohnimmobilie, Baujahr 1962, fragt Sie, ob er einen Energieausweis benötigt.

Lösung

Solange es zu keinem Mieterwechsel kommt bzw. die Immobilie nicht verkauft wird, ist ein Energieausweis nicht notwendig. Bei Neuvermietung bzw. Verkauf der Immobilie, wäre ein Energieausweis notwendig, da die Immobilie vor 1965 errichtet wurde.

2. Was sagt er aus und was kostet er?

a. Verbrauchsausweis (§ 19 EnEV)

Der Verbrauchsausweis errechnet sich aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre unter Berücksichtigung von jahres- und ortsspezifischen Klimadaten; er ist daher vergleichsweise günstig.¹⁷ Im Internet kursieren bereits Angebote ab 9,90 Euro. Verbraucherschützer warnen vor diesen Angeboten, weil sie oft unvollständig sein sollen.¹⁸

Allerdings kann auch die Beschaffung der Verbrauchsdaten einen gewissen Aufwand bedeuten, wenn es sich z.B. um ein Mehrfamilienhaus mit dezentraler / wohnungszent-

¹⁶ Für neu zu errichtende Gebäude ist ein Energiebedarfsausweis schon seit 2002 vorgeschrieben; Christian Hertel, DNotZ 2007, S. 486 ff., 487.

¹⁷ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 16: „Abfallprodukt der Heizkostenabrechnung“.

¹⁸ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 15 („Anbieter mit Dumpingpreisen am Markt“).

raler Heizungsanlage und Warmwasserbereitung handelt, in dem die Bewohner ihren Energieverbrauch direkt mit dem Energieversorger abrechnen.¹⁹

b. Bedarfsausweis (§ 18 EnEV)

Der (professionelle) Bedarfsausweis, der einen realistischen Einblick in die Energiebilanz eines Hauses bietet, erfordert hingegen mehr Aufwand, weil er die energetischen Daten des Gebäudes unabhängig vom Verbrauch erfasst und auch die Schwachstellen eines Objekts aufdecken soll. Hier rechnen Experten mit Angeboten zwischen 100 und 500 Euro.²⁰

Fall

Stefan Sparsam möchte sich einen Bedarfsausweis für seine Wohnimmobilie ausstellen lassen. Was kann er zur möglichst kostengünstigen Ausstellung beitragen?

Lösung

Da für die Berechnung des Energiebedarfs das gesamte Gebäude mit allen Umfassungsflächen wie Außenwänden, Fenstern, Dachflächen und Bodenplatten erfasst werden muss sowie die Außenbauteile und die Anlagentechnik energetisch bewertet werden müssen, kann Herr Sparsam durch das Bereitstellen von Plänen und Beschreibungen des Gebäudes dem Aussteller die Arbeit deutlich erleichtern.

Grundsätzlich dürfen bei Bedarfsberechnungen in Bestandsgebäuden Vereinfachungen nach anerkannten technischen Regeln beim Aufmaß von Flächen und Volumen des Gebäudes und bei der Abschätzung der energetischen Qualität von Bauteilen und Anlagentechnik angewendet werden. Sollten trotz vorhandener Planunterlagen und Dokumentationen zum Gebäude und trotz Inanspruchnahme der zulässigen Vereinfachungen bei der Datenaufnahme noch Angaben zum Gebäude fehlen, müssen diese vor Ort erfasst und aufgemessen werden.²¹

Bedarfsausweise besitzen verständlicherweise besondere Bedeutung für „neue“ Gebäude (die erst errichtet werden); in einem solchen Fall gibt es ja (noch gar) keine (Verbrauchs-) Daten, auf die ein Verbrauchsausweis zurück greifen könnte. Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 EnEV dürfen Energieausweise deshalb in den Fällen der Errichtung eines Gebäudes (s.u. II.1.a.) „nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden“.²²

¹⁹ Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

²⁰ Christian Bachmayer, NotBZ 2006, S. 257 ff., 260 f.; ders., BWNNotZ 2007, S. 49 ff., 53; Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 237 („rund 150,00 bis weit über 1.000,00 Euro“); Friedemann Sternel, NZM 2006, S. 495 ff., 496 („500 – 1500 Euro“). Kritisch Erich Schickedanz, ZMR 2008, S. 508 ff., 511 („2.000,- € plus Spesen und Umsatzsteuer“).²⁰

²¹ Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

²² Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 237 f.

Für die Berechnung des Energiebedarfs von Neubauten ist in jedem Fall eine genaue Datenerfassung notwendig, was im Zuge einer Neubauplanung aber grundsätzlich unproblematisch ist, da die Daten aus der Planung übernommen werden können.²³

Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 EnEV sind Energieausweise außerdem „in den Fällen des § 16 Abs. 2“ (d.h. bei Verkauf und Vermietung, s.u. III. und IV. Teil) ab dem **01.10.08** für Wohngebäude, die *weniger als fünf Wohnungen* haben und für die der Bauantrag vor dem 01.10.77 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen.²⁴

Fall

Der Hauseigentümer einer fremd vermieteten Wohnimmobilie mit 4 Wohneinheiten, Baujahr 1970, möchte eine dieser Einheiten Anfang nächsten Jahres neu vermieten. Er fragt Sie, ob er dann einen Energieausweis benötigt.

Lösung

Ab Anfang nächsten Jahres ist das Alter der Immobilie unerheblich. Somit wird durch die Neuvermietung ein Energieausweis notwendig. Inzwischen gibt es grundsätzlich auch keine Wahlmöglichkeit mehr zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Da die Immobilie weniger als 5 Wohneinheiten hat und der Bauantrag vor dem 01.10.77 gestellt worden ist, muss er sich dann einen *Bedarfsausweis* ausstellen lassen.

3. Gemischt genutzte Gebäude

Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von einer Wohnnutzung unterscheiden und einen nicht unerheblichen Anteil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln und in jeweils eigenen Energieausweisen zu dokumentieren.

Werden Wohngebäude in untergeordnetem Umfang durch „wohnhähnliche“ Nichtwohnungen belegt, die in Gebäudeteilen eingerichtet sind, welche als Wohngebäude konzipiert und mit entsprechender Anlagentechnik ausgestattet sind, werden diese Gebäudeteile ebenfalls zur Wohnnutzung gezählt.

Typische Fälle für wohnähnliche Nutzungen sind freiberufliche Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen stattfinden können, und freiberufersähnliche gewerbliche Nutzungen. Ab wann eine Nichtwohnnutzung einen erheblichen Anteil eines Wohngebäudes ausmacht, ist eine Frage des Einzelfalls, die eine eigene Entscheidung des Ausweisausstellers erfordert (im allgemeinen 10%).

²³ Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

²⁴ Nach Hans-Dieter Hegner (S. 40) soll dies „der Tatsache Rechnung tragen, dass bei kleinen Gebäuden mit Verbrauchsausweisen eher das Verhalten der Nutzer als die energetische Qualität des Hauses beschrieben wird.“

So könnte z.B. ein Kiosk oder kleiner Laden in einem Wohngebäude eventuell noch im Energieausweis für ein Wohngebäude mit bewertet werden, ein großes Restaurant oder ein großer Supermarkt aber nicht mehr.²⁵ Im umgekehrten Fall gilt dies auch.

Fall

Architektin *Sandy Sandrock* gehört eine Immobilie mit 6 Einheiten. 5 Einheiten sind als Wohneinheiten fremd vermietet, eine Einheit wird von ihrem Architekturbüro eigen genutzt. Sie möchte sich einen Energieausweis ausstellen und ist verunsichert, ob sie für die bürogenutzte Fläche einen gesonderten Energieausweis für Nichtwohngebäude benötigt.

Lösung

In diesem Fall macht die Nichtwohnnutzung durch das Architekturbüro einen eher unerheblichen Anteil am Wohngebäude aus. Außerdem stellt diese freiberufliche Nutzung eine wohnähnliche Nutzung dar. Somit muss sie sich nur einen Energieausweis für Wohngebäude für das gesamte Gebäude ausstellen.

4. Förderung

Zur Zeit gibt es über 700 verschiedene Förderprogramme auf gemeindlicher, Landes- und Bundesebene, die z.T. nicht kumulierbar sind, aber allesamt regelmäßig einen *Bedarfsausweis* voraussetzen.²⁶ Der Staat fördert Energiesparmaßnahmen nicht nur durch Energiechecks von qualifizierten Energieberatern („Vor-Ort-Beratungsprogramm“), sondern auch durch zinsgünstige Darlehen der Förderbank der *KfW*, die zumeist über die Hausbank beantragt werden;²⁷ je mehr Energie (klimaschädliches CO²) der Besitzer einspart, um so niedriger ist der Zinssatz. Wer einen Altbau besser dämmt, als für einen Neubau vorgeschrieben, erhält sogar beträchtliche Tilgungszuschüsse für die getätigten Investitionen, die allerdings überwiegend erst nach Fertigstellung ausgezahlt werden.²⁸

Praxistipp

Bauvorhaben, mit denen *vor Antragstellung* begonnen wurde, werden *nicht mehr gefördert!* Stellen Sie also erst den Förderungsantrag und prüfen Sie die Richtlinien!²⁹

Das Land Bayern hat zur Zeit z.B. das *Bayerische Modernisierungsprogramm* im Programm. Dies gilt für Wohngebäude, die älter als 25 Jahre sind und mehr als 3 Mietwohnungen haben. Auch hier gibt es vergünstigte Zinsen (effektiv 0,5 % günstiger als der

²⁵ Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007), Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

²⁶ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Wolfgang *Naumer*, S. 31. Einen Überblick gibt www.foerderdatenbank.de.

²⁷ Die *KfW* (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und der Bund sind je zur Hälfte Gesellschafter der Deutschen Energie-Agentur GmbH (*dena*); Christian *Hertel*, DNotZ 2007, S. 486 ff., 486 (dort Fn. 5).

²⁸ Hans-Dieter *Hegner*, S. 78 f.; Focus-Artikel vom 04.01.07 (05.02.08), URL: http://www.focus.de/immobilien/wohnen/energieverbrauch/energieverbrauch_aid_27353.html; Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 6; Wolfgang *Naumer*, S. 30, 178 ff.

²⁹ So auch Wolfgang *Naumer*, S. 29.

jeweils günstigste KfW Zinssatz). *Allerdings ist auch dieses Förderprogramm nicht kumulierbar!*

Fall

Stefan Sparsam möchte sein fremdvermietetes Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten in Regensburg, Baujahr 1962, umfangreich sanieren. Eine Energieberatung ergibt, dass durch entsprechende Maßnahmen das EnEV-Neubau-Niveau erreicht werden kann. Bekommt *Sparsam* eine Förderung?

Lösung

Das Bayerische Modernisierungsprogramm kommt nicht in Frage. Das Gebäude ist zwar älter als 25 Jahre, hat aber nicht mehr als 3 Mietwohnungen.

So entscheidet sich *Sparsam* für ein Förderprogramm der KfW Förderbank. Im Förderberater Sanierung³⁰ ergibt sich das CO2 Sanierungsprogramm Kategorie A als Darlehen plus 5 % bzw. 12,5 % Tilgungszuschuss, weil es sich hier um ein Wohngebäude handelt, das vor 1984 errichtet worden ist, bei dem durch die geplante Maßnahme das EnEV-Neubau-Niveau erreicht wird und welches mehr als zwei Wohnungen hat.

5. Steuern

Man sollte bei den vielen Fördermaßnahmen allerdings auch die steuerliche Seite nicht aus den Augen verlieren, da hier durchaus Nachteile entstehen können.

Wird z.B. das Gebäude durch Umbaumaßnahmen auf einen höheren Standard gebracht, so entstehen Anschaffungskosten, die nicht sofort, sondern auf 30 Jahre abgeschrieben werden müssen. Höherer Standard heißt, dass der Gebrauchswert des Gebäudes in mindestens 3 Bereichen aus den zentralen Ausstattungsmerkmalen (Fenster, Sanitär, Heizung, Elektro) erhöht bzw. erweitert wird.

Fall

Immobilienhai *Norbert N. Ergie* erwirbt ein leerstehendes Einfamilienhaus. Die Immobilie soll für eine Fremdvermietung hergerichtet werden. Um die Fördermittel möglichst auszuschöpfen, sollen neben einer neuen Fassadendämmung auch die Fenster und die komplette Heizungsanlage erneuert werden. Obwohl die Sanitärinstallation durchaus noch in Ordnung ist, überlegt *Ergie*, auch diese im Zuge der Sanierung zu erneuern.

Lösung

Ergie sollte abwägen, welche Vorteile die Sanierung der Sanitärinstallation mit sich bringt. Die sinnvolle Erneuerung der Fenster und der Heizungsanlage führen bereits zur Verbesserung von zwei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale. Sollte auch die Sanitärinstallation erneuert werden, führen die hierdurch verursachten Aufwendungen zu Anschaffungskosten des Gebäudes.

³⁰ Als pdf-Datei zu finden bei www.kfw.de.

Insofern sollte man bei einer geplanten Baumaßnahme bzw. schon vor dem Kauf einer Immobilie unbedingt auch den Steuerberater mit einbeziehen.

Wer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hat, kann die Kosten des Energieausweises (s.o. I.5.) als *Werbungskosten* oder *Betriebsausgaben* absetzen. Entsprechendes gilt für gewerbliche Verkäufer.³¹

³¹ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237; Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 375 ff., 377.

III. TEIL: KAUFRECHT UND ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Verkauf (Kaufrecht)

a. Informationspflicht

§ 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV:

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der **Verkäufer** dem potenziellen Käufer einen Energieausweis mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zugänglich zu machen, *spätestens unverzüglich*, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat.

Mit „Zugänglichmachen“ meint das Gesetz hier nicht nur Vorlegen oder Übergeben, sondern *die Möglichkeit vom Inhalt des Energieausweises Kenntnis zu nehmen*. Dabei kommt es darauf an, dass der Interessent die Möglichkeit hat, den Ausweis bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen zu können. Dieses Ziel war auch im Gesetzgebungsverfahren zum Ausdruck gekommen.³²

Andererseits heißt es im *EnEG*, dass der Energieausweis „lediglich der Information dient“ (s.o. I.5.b.). Die *Gesetzesbegründung* meinte noch: „Einer besonderen gesetzlichen Regelung der zivilrechtlichen Wirkung des Energieausweises, insbesondere im Hinblick auf das Kauf-, Miet- oder Pachtrecht bedarf es nicht. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können die Parteien alle erforderlichen Regelungen selbst treffen“.

Also: *Zum einen* soll die Energieausweispflicht lediglich eine öffentlich-rechtliche Pflicht darstellen (s.o. I.5.b.) und mit Kaufrecht nichts zu tun haben. *Zum anderen* wird aber davon ausgegangen, dass der Käufer ein berechtigtes Interesse am Inhalt des Ausweises hat. Auch wird - realistischerweise - davon ausgegangen, dass die Vertragsparteien selbst Entsprechendes regeln werden.

Und darauf kommt es an: Vertragliche Vereinbarungen der Parteien können auch stillschweigend getroffen werden und Rechtsfolgen nach sich ziehen, zum Beispiel:

b. Arglistige Täuschung (Rückabwicklung und Schadensersatz)

Macht der Verkäufer dem potenziellen Käufer den – aus seiner Sicht womöglich ungünstigen - Energieausweis vor Abschluss des Kaufvertrags³³ nicht zugänglich, fragt sich, ob der Verkäufer ebenso wegen arglistiger Täuschung haftet (auf Schadensersatz und Rückabwicklung), wie wenn er sonstige (formelle) Rechtswidrigkeiten verschweigt, obwohl ihn nach Treu und Glauben eine Pflicht zur Offenbarung trifft.

³² Ein Aushang im Treppenhaus bei einer Wohnungsbesichtigung reicht. Einen Anspruch auf *Aushändigung* des (Original-) Ausweises hat der Interessent nicht. Einer Regelung, die den Eigentümer verpflichten sollte, dem Interessenten auf Verlangen eine Kopie zu überlassen, hat der Bundesrat am 08.06.07 nicht zugestimmt; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237 f.

³³ Keine Ausweispflicht beim Immobilienerwerb mit *Zwangsversteigerung*; Hans-Dieter *Hegner*, S. 26.

Im Allgemeinen unterscheidet die Rechtsprechung hierbei drei Fallgruppen:³⁴

1. Aufklärungspflichten bei der Beantwortung von Fragen,
2. Aufklärungspflichten bei besonders wichtigen Umständen (für die Willensbildung des anderen Vertragspartners) sowie
3. Aufklärungspflichten bei besonderen Vertrauensverhältnissen.

Daraus folgt:³⁵

Fall 1

Der Verkäufer *Sigmar Schwätzer* veräußert eine Wohnung an den Käufer *Sepp Sorglos*. Bei den Verkaufsverhandlungen erkundigt sich *Sorglos* nach dem Vorliegen eines Energieausweises, weil ihm die Energiewerte wichtig wären. Daraufhin meint *Schwätzer*, das sei kein Problem, der Ausweis werde nachgereicht, die Werte wären in Ordnung. Tatsächlich wurde aber noch kein Ausweis erstellt, die Angaben des *Schwätzer* erfolgten „ins Blaue hinein“.

Lösung

Fragen nach dem Vorliegen oder Inhalt des Energieausweises sind vollständig und richtig zu beantworten. Hier liegt hier eine arglistige Täuschung vor.

Fall 2

Der Verkäufer *Sigi Schweigsam* veräußert eine Wohnung an die Käuferin *Vroni Vorsichtig*. Bei den Verkaufsverhandlungen äußerte *Vorsichtig*, dass sie schon viele Wohnungen besichtigt habe, ihr aber bislang die warmen Nebenkosten zu hoch waren. Wegen der schlechten Energiewerte und der ständig steigenden Ölpreise habe sie deshalb vom Kauf einer Wohnung bisher abgesehen. Ein Energieausweis wird von *Schweigsam* aber nicht vorgelegt.

Lösung

Kommt es dem Vertragspartner erkennbar auf das Vorliegen eines Energieausweises an, sollte sein Fehlen nicht verschwiegen werden, hier kann eine arglistige Täuschung vorliegen.

Fall 3

Der Verkäufer *Andi Angeber* veräußert eine Wohnung an den Käufer *Arthur Ahnungslos*. Bei den Verkaufsverhandlungen äußert *Angeber*, dass er sich schon lange mit den steigenden Energiekosten befasse und das Gebäude / die Wohnung auf dem neuesten Stand sei. Ein Energieausweises wird nicht vorgelegt.

Lösung

Bei besonders vertrauenserweckendem Auftreten als Fachberater kann das Fehlen eines Energieausweises zu einer arglistigen Täuschung führen.

³⁴ Nachweise bei *Heinrichs*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 62. Aufl., § 123, Rn 5a, b und c.

³⁵ *Thole* (ZfIR 2008, S. 279) unterscheidet ergänzend verschiedene Fallgruppen der Nichtvorlage.

Gegen die Haftung wegen arglistiger Täuschung spricht zwar, dass die Energieausweise nach § 5 a Satz 3 EnEG „lediglich der Information“ dienen (s.o. III.1.a.).³⁶ Aber gerade auf diese Information kommt es dem Käufer in vielen Fällen an.³⁷

Und wenn etwa der Verkäufer bei der Vertragsverhandlung bewusst oder fahrlässig falsche Angaben zur Gesamtenergieeffizienz macht, kann dies als Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht (§ 433 BGB i.V.m. § 280 BGB) zur Schadensersatzpflicht führen (zum Mietrecht s.u. IV. Teil).³⁸ Gleiches gilt, wenn Aussteller und Eigentümer kollusiv zu Lasten des Interessenten zusammenwirken oder der Eigentümer den Ausweis vorsätzlich fälscht.³⁹

c. Beschaffenheitsangabe und -vereinbarung

Die bloße *Angabe* einer Beschaffenheit (wie die energetische Eigenschaft eines Gebäudes)⁴⁰ im Vertrag stellt grundsätzlich noch *keine Vereinbarung* einer solchen dar.⁴¹

Die Rechtsprechung hat derlei aber auch schon ohne ausdrückliche Erklärung des Verkäufers angenommen, gerade auch bei Verbrauchsangaben, nämlich im *Kfz-Bereich*. Bei *Kraftfahrzeugen* sollen bereits Abweichungen von mehr als **10 %** vom Normverbrauch nach „Euro-Mix“ einen Mangel darstellen, auch wenn dieser Normverbrauch nicht ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde:

Fall

Bei einem Kraftfahrzeug ist in der Betriebsanleitung, die der Vertragsverhandlung zugrunde lag, angegeben, dass der Verbrauch bei 8 l liegt. Tatsächlich liegt der Verbraucher höher, nämlich bei 9 l.

Lösung

Nach den Grundsätzen des *BGH* laut Urt. v. 18.06.97 (Az. VIII ZR 52/97) liegt ein Mangel vor.⁴²

³⁶ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 15.

³⁷ Christian *Hertel*, DNotZ 2007, S. 493 unterscheidet deshalb für den Fall der Nichtvorlage danach, ob der Energieverbrauch deutlich höher als bei Vergleichsobjekten gleichen Alters oder Bauart ist und dies der Verkäufer weiß oder ob der Verbrauch nur geringfügig höher liegt oder dies dem Interessenten erkennbar war; *Thole*, ZfIR 2008, S. 282, unterscheidet fahrlässiges und vorsätzliches Nichtvorlegen.

³⁸ Wie Silvan *Schubmehl*, GPR 2008, S. 76 richtig ausführt, bedarf es nach der Gesetzesbegründung einer besonderen gesetzlichen Regelung der zivilrechtlichen Wirkung des Energieausweises nicht. Daraus lässt sich jedoch nicht schließen, dass die Energieausweises gar keine zivilrechtliche Wirkung hat. Es gelten nämlich die schon bestehenden Regeln des Zivilrechts; zum Schadensersatz beim Nichtzustandekommen des Vertrags vgl. *Thole*, ZfIR 2008, S. 281.

³⁹ Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 263; *ders.*, BWNNotZ 2007, S. 49 ff., 55; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238.

⁴⁰ Silvan *Schubmehl*, GPR 2008, S. 77; für Kauf und Mietrecht gleichermaßen: *Thole*, ZfIR 2008, S. 281.

⁴¹ Gemäß § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt ein Sachmangel nur vor, wenn die tatsächliche Beschaffenheit einer Sache („Ist“) von deren vertraglich vereinbarter Beschaffenheit („Soll“) abweicht; ein bestimmtes „Vertrags-Soll“ muss also zunächst vom vertraglichen Einigungswillen umfasst sein; Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 264; *ders.*, BWNNotZ 2007, S. 49 ff., 56; *Friers*, WuM 2008, S. 258.

⁴² BGHZ 136, S. 94 ff., 95, 98 f. (Unerheblichkeitsgrenze für § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. bei 10 %).

Überträgt man diese Rechtsprechung auf den *Energieausweis*, kann es gefährlich werden: Bei Feldversuchen zum Energieausweis für Gebäude wurden in der Vergangenheit Mehr- oder Minderverbräuche von regelmäßig bis 25 % (teilweise sogar 40 %) gegenüber der Bedarfsberechnung ermittelt. Bei unvorsichtigen Angaben zur Beschaffenheit und ungenauer Formulierung des Vertrags kommt man daher möglicherweise sehr schnell zur Annahme eines Mangels und zu Mängelrechten des Käufers.⁴³

Nun könnte man sich auf den Standpunkt stellen, dass man hier „Äpfel mit Birnen“ vergleicht: Denn der Energieausweis basiert ja auf bestimmten theoretischen Werten und stellt in der Regel eben nur einen Anhaltspunkt für den tatsächlichen Energieverbrauch dar. Entscheidend kommt es aber darauf an, wie die Parteien beim Abschluss eines Kaufvertrags diese Werte verstanden haben. Und gefährlich wird es immer dann, wenn ausdrücklich nichts besprochen oder schriftlich niedergelegt wurde. Dann nämlich wird sich der Käufer womöglich auf den Standpunkt stellen, dass hier eine bestimmte energetische Beschaffenheit vereinbart war.

Wird eine bestimmte Beschaffenheit *ausdrücklich* vereinbart, löst die Abweichung des tatsächlichen Verbrauchs („Ist“) von der vereinbarten Beschaffenheit („Soll“) Mängelrechte des Käufers aus, ohne dass es auf ein Verschulden ankäme.⁴⁴ Eine Beschaffenheit ist dabei schon dann vereinbart, wenn der Verkäufer den Kaufgegenstand nach Maßgabe des Kaufvertrags in einem bestimmten Zustand übereignen muss. Hierfür genügt bereits eine vom Vertragsinhalt erfasste Beschreibung der Sache, wobei die Vereinbarung sogar stillschweigend zustande kommen kann.⁴⁵

d. Makler als Vertreter oder Erfüllungsgehilfe

Wer sich beim Kauf oder bei der Vermietung eines Maklers bedient, hat unter gewissen Umständen für diesen einzustehen:

Handelt nämlich der Makler beim Abschluss des Vertrags in Vertretung des Verkäufers („i.V.“ oder auch „i.A.“), erfolgt nach den Grundsätzen des Vertretungsrechts eine Zurechnung der Erklärungen, das heißt der Vertretene haftet. Dies gilt jedenfalls für die ausdrückliche oder stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung, da es hier um eine Erklärung geht, die zum Vertragsinhalt wird.

Was Schadensersatzverpflichtungen betrifft, gilt ähnliches: Hier ist der Makler in der Regel Erfüllungsgehilfe nach § 278 BGB. Der Schuldner hat sich also nicht nur ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters, sondern auch ein Verschulden derjenigen

⁴³ Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 261 (mit Verweis auf Auswertungen des „Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH – ifeu“), 264 (mit Formulierungsbeispiel für einen Haftungsausschluss); *ders.*, BWNotZ 2007, S. 49 ff., 53, 56.

⁴⁴ Der verbrauchsbasierte Energieausweis erscheint vor diesem Hintergrund schon deshalb untauglich für Beschaffenheitsvereinbarungen, weil er immer nur das Nutzungsverhalten der jeweiligen Nutzer abbildet; Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 264 f., 269; *ders.*, BWNotZ 2007, S. 49 ff., 57 f.

⁴⁵ Christian *Hertel*, DNotZ 2007, S. 494 rät davon ab, den Inhalt des Energieausweises ausdrücklich zur Beschaffenheitsvereinbarung zu machen. Dann müsste der Verkäufer ja auch dafür einstehen, dass der Aussteller des Energieausweises richtig gerechnet hat.

Personen zurechnen zu lassen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient.

Dabei ist zu beachten, dass der Makler nach der Rechtsprechung dann als Erfüllungsgelhilfe des Auftraggebers gilt, soweit er sich nicht auf reine Maklerdienste beschränkt (z.B. Erstellung eines Exposees), sondern mit Wissen und Wollen des Auftraggebers im Rahmen der Erfüllung von Aufgaben tätig wird, die typischerweise diesem unterliegen, z.B. als dessen Repräsentant auftritt oder Verhandlungen (auch ohne Spielraum) führt. Erklärungen des Maklers in diesem Rahmen sind dem Auftraggeber zuzurechnen, insbesondere wenn dieser sie selbst veranlasst oder dem Makler freie Hand (zum Beispiel bei der Auswahl des Kunden) gelassen hat, und binden ihn in der Regel.⁴⁶

e. Fazit

Es ist also darauf zu achten, dass zur Bedeutung des Energieausweises konkrete Formulierungen im Kaufvertrag enthalten sind. Deshalb unser

Praxistipp

Verkäufer,

die einen Energieausweis zugänglich machen, sollten klarstellen, dass damit keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart wird.⁴⁷

*Formulierungsbeispiel*⁴⁸

Der Verkäufer legte dem Käufer einen Energieausweis vor, ausgestellt von ... am Der Verkäufer erklärt, dass er dem Aussteller die von diesem verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht hat. Im übrigen steht der Verkäufer für die Richtigkeit des Energieausweises in keiner Weise ein.

Käufer

sollten umgekehrt darauf bestehen, dass sich Beschaffenheitsvereinbarungen, soweit solche gewollt sind, auch im Vertrag wiederfinden.

Formulierungsbeispiel

Der Verkäufer legte dem Käufer einen Energieausweis vor, ausgestellt von ... am Der Verkäufer erklärt, dass er dem Aussteller die von diesem verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch gemacht hat und für diese einsteht.

⁴⁶ Vgl. zum Ganzen: *Sprau* in: Palandt, BGB, Einf. v. § 652, Rn. 8 f.

⁴⁷ Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 268; *ders.*, BWNotZ 2007, S. 49 ff., 59; Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 378.

⁴⁸ Nach Christian *Hertel*, DNotz 2007, 496

2. Ordnungswidrigkeit

a. Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber

Machen die vorgenannten Personen den Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich, riskieren sie ein Bußgeld von bis zu **15.000,- Euro** (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV; vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 EnEG).⁴⁹ In den Fällen zur Arglist (s.o. III.1.b.) liegt also eine Ordnungswidrigkeit vor, aber auch in nachfolgendem

Fall

Der Vermieter *Fritz Fahrlässig* vermietet eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Darum kümmert er sich selbst (weder die Wohnungsverwaltung noch ein Makler sind ihm bei der Vermietung behilflich). Weil sich der Vermieter nicht erkundigt hat, legt er dem Mieter *Bastian B. Leidigt* - der auch nicht danach gefragt hat - keinen Energieausweis vor. Auch hängt im Hausflur oder an einer sonst zugänglichen Stelle kein solcher Ausweis. *Leidigt* bekommt die Wohnung nicht und ärgert sich über das Verhalten des *Fahrlässig*. Er zeigt ihn ein Bauordnungsamt an.

Lösung

Hier liegt ein fahrlässiger Verstoß vor, ein Bußgeld ist fällig.

Dies gilt aber nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit, was *Vermeidbarkeit* voraussetzt. Einem Eigentümer, der einen Aussteller rechtzeitig mit der Erstellung eines Ausweises beauftragt, kann man diesen Vorwurf nicht machen, wenn jener den Ausweis unerwartet verspätet liefert. Auch der nach Inkrafttreten der EnEV 2007 (s.o. I.3.) zu erwartende Bearbeitungsstau (bei den Ausstellern) kann nicht zu Lasten der Eigentümer gehen.⁵⁰

Dennoch ist die Bußgeldandrohung nicht zu unterschätzen, zumal auch die nicht rechtzeitige und nicht vollständige Zugänglichmachung bußgeldbewehrt ist.

Variante

Fahrlässig lässt den Energieausweis eine Woche später im Haus anbringen. Hilft das?

Lösung

Nein.

Eigentümer, Verkäufer und Vermieter können sich auch nicht darauf berufen, das Gesetz nicht gekannt zu haben. Ein entsprechender „*Verbotsirrtum*“ wäre vermeidbar und schließt deshalb eine Strafbarkeit - auch wegen Ordnungswidrigkeiten - nicht aus.

⁴⁹ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238. Durch den Bußgeldtatbestand soll die Qualifikation der Aussteller gewahrt werden; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 18.

⁵⁰ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238. Hans-Dieter *Hegner* (S. 31) rechnet damit, „dass in den ersten zwei Geltungsjahren über 2 Mio. Energieausweise ausgestellt werden müssen.“

b. Aussteller

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 EnEV begeht ferner eine Ordnungswidrigkeit, wer entgegen § 21 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2a EnEV (also ohne die erforderliche Qualifikation zu besitzen) einen Energieausweis ausstellt oder Modernisierungsempfehlungen in einem solchen Ausweis gibt.

Fall

Sigi Sorglos stellt einen Energieausweis aus, ohne hierzu berechtigt zu sein. Mit welchen Folgen hat er zu rechnen?

Lösung

Wird ein Energieausweis von einer unberechtigten Person ausgestellt, handelt diese ordnungswidrig (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 EnEV, § 8 Abs. 1 Nr. 2 EnEG). Nach § 8 Abs. 2 EnEG hat *Sorglos* mit einer Geldbuße bis zu 15.000,- Euro zu rechnen.

3. Strafbarkeit

Wegen **Betrugs** kann sich strafbar machen, wer "wahre Tatsachen unterdrückt" und dadurch einen Irrtum erregt. Dies gilt vor allem für die erörterten Aufklärungspflichten (s.o. III.1.b.), gerade bei Verschleierung oder Falschangaben von erkennbar für den Verkauf wesentlichen Umständen, nämlich der Energiewerte.

IV. TEIL: MIETRECHT

1. Informationspflicht

§ 16 Abs. 2 Satz 2 EnEV:

Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, **Vermieter**, Verpächter und Leasinggeber bei der **Vermietung**, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Was nach § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV für den potenziellen *Käufer* gilt (s.o. III.1.a.), gilt gemäß Satz 2 dieser Vorschrift auch für den „potenziellen *Mieter*“, dem der Vermieter ebenfalls einen Energieausweis zugänglich zu machen hat, spätestens unverzüglich nachdem er dies verlangt hat.⁵¹ Wie das Wort „potenziell“ zeigt, kommt es auf den Abschluss eines entsprechenden Vertrags nicht an.⁵²

Fall

Der bereits seit der Wende im Hause *Redlich* wohnende Mieter *Nico Sachse*, dem die Heizkosten schon immer ein Dorn im Auge waren, meint, die Heizkosten seien den noch zu hoch. Er will Einblick in den Energieausweis nehmen und vor allem heraus finden, welche Modernisierungsmaßnahmen im Hause anstehen. Zu Recht?

Lösung

Der Bestandsmieter hat hierauf keinen Anspruch.

Variante

Vermieter *Johann Redlich* hat eine Wohnung neu zu vermieten. Der Wohnungssuchende *Peter Sparsam* interessiert sich für die Wohnung und will sie mieten. Da er die Wohnung neu einrichten will, um seine Freundin zu beeindrucken, möchte er sicher gehen, dass die Heizkosten gering bleiben. Er fordert daher den Vermieter *Redlich* auf, den Energieausweis, der eine gute Energiebilanz ausweist, zu kopieren, dem Mietvertrag beizufügen und zu erklären, dass die Angaben im Ausweis auch stimmen.

Vermieter *Redlich* ist unsicher, was zu tun ist. Eigentlich liegen die Werte im grünen Bereich. Er hat einen Energieverbrauchsausweis erstellen lassen und überwiegend ältere Herrschaften als Mieter, die oft nur Teile der Wohnung beheizen. Soll er trotzdem die Forderungen des Mietaspiranten ablehnen?

Lösung

Sparsam hat keinen Anspruch auf eine Kopie des Energieausweises oder Zusicherung der Energiekennwerte in einem solchen.

⁵¹ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 18 („Einsichtnahme“, „Aushang“).

⁵² Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 262 (schon zur Vorgängerbestimmung); *ders.*, BWNotZ 2007, S. 49 ff., 54. Umgekehrt wird die Wirksamkeit des Mietvertrages nicht dadurch berührt, dass entgegen § 16 Abs. 2 Satz 2 EnEV kein Energieausweis zugänglich gemacht wird; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 19.

2. Schadensersatzansprüche

Bei „bloßer“ Verletzung der Informationspflicht (s.o. IV.1.) werden dem (potenziellen) Mieter keine Schadensersatzansprüche aus § 311 Abs. 2 i.V.m. § 241 BGB zustehen, „nur“ weil der Vermieter den Energieausweis nicht zugänglich gemacht hat (wieder wegen **§ 5 a Satz 3 EnEG**, s.o. III.1.b.).⁵³

Fall

Der Vermieter *Kurt B. Sonderschlau* weiß, dass seine Wohnungen aus den 70er Jahren wegen der zu erwartenden hohen Energiekosten schwer zu vermieten sind. Er hat in Erfahrung gebracht, dass Energieverbrauchsausweise im Internet zu sehr günstigen Tarifen zu erhalten sind, ohne dass störende Nachfragen bezüglich der angegebenen Verbräuche zu befürchten sind. Ausgerüstet mit einem solchen Energieausweis stürzt er sich in die Neuvermietung seiner Wohnungen und findet sogleich einen Interessenten aus dem Schwäbischen, der die angegebene Wohnung sogleich anmietet. Hat der Vermieter negative Folgen zu befürchten?

Lösung

Schadensersatzansprüche des Mieters sind in diesem Fall durchaus möglich.

Macht der Vermieter bei den Vertragsverhandlungen *bewusst* oder *fahrlässig* falsche Angaben zur Gesamtenergieeffizienz, kann dies als Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht (§ 535 i.V.m. § 280 BGB) zu einer Schadensersatzpflicht führen. Gleiches gilt, wenn der Vermieter *kollusiv* mit dem Aussteller zu Lasten des Interessenten zusammenwirkt oder der Eigentümer den Ausweis vorsätzlich *fälscht*. Schließlich können die Energiekennwerte auch hier Gegenstand einer *Beschaffenheitsvereinbarung* sein (s.o. III.1.c.)⁵⁴ oder als Eigenschaft *zugesichert* werden.⁵⁵

Praxistipp für Vermieter Nr. 1

Gerade vor einer *Zusicherung* der Richtigkeit des Energieausweises ist Vorsicht geboten;⁵⁶ besonders beim Standardmietvertrag des Deutschen Mieterbundes – ein Auszug:⁵⁷

⁵³ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 19; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497.

⁵⁴ Christian *Bachmayer*, NotBZ 2006, S. 257 ff., 263; *ders.*, BWNotZ 2007, S. 49 ff., 55; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Hubert *Blank*, WuM 2008, S. 313. In der Literatur wird sogar teilweise angenommen, dass die vom Vermieter gegebenen Informationen *in der Regel* Bestandteil des Vertrags (als ausdrückliche oder konkludente Beschaffenheitsvereinbarung) werden; Silvan *Schubmehl*, GPR 2008, S. 77.

⁵⁵ Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes ist eine Eigenschaft, die ihm unmittelbar anhaftet und für die Brauchbarkeit sowie den Mietwert von Bedeutung ist. Sie kann daher Gegenstand einer Zusicherung nach § 536 Abs. 2 BGB sein. Dazu Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497.

⁵⁶ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 20.

⁵⁷ Quelle: DMB-Verlag, <http://www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/mietvertrag/wohnungs-mietvertrag.pdf>, Stand 03/2007.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt.

Der Vermieter überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der der Energieeinsparverordnung entspricht und der auf dem Energiebedarf des Objektes beruht.

Der Vermieter sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

Ist dem Vermieter in diesen Fällen ein Verschulden vorzuwerfen, folgt ein *Schadensersatzanspruch* aus § 536 a Abs. 1 BGB;⁵⁸ der Schaden kann in der unwirtschaftlichen Beheizung bestehen (sofern der Mieter überhöhte Kosten tragen muss).⁵⁹ Wie im Kaufrecht (s.o. III.1.c.) wird man auch hier eine Erheblichkeitsschwelle (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB) von **10 %** zugrunde legen können; eine solche ist im Mietrecht auch für Abweichungen der - tatsächlichen - Wohnungsgröße von der – im Mietvertrag vereinbarten – Wohnfläche anerkannt.⁶⁰

Praxistipp für Vermieter Nr. 2⁶¹

Der Energieausweis sollte deshalb dem Mietvertrag *nicht* beigelegt werden, weil hierin eine stillschweigende Zusicherung gesehen werden kann.⁶² Das Zugänglichmachen sollte, um Gewährleistungsansprüche auszuschließen, anders dokumentiert werden:⁶³

Bestätigung

Hiermit bestätigt (**Mieter**),

dass (**Vermieter**)

heute,,

einen Energieausweis über das Objekt zu Informationszwecken zugänglich gemacht hat. Eine Zusicherung oder sonstige Verpflichtung ist damit ausdrücklich nicht verbunden.

⁵⁸ Wolf-Bodo *Friers*, WuM 2008, S. 255 ff., 258 (“hier sperrt der § 5 a EnEG nicht”).

⁵⁹ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 23.

⁶⁰ Norbert *Eisenschmid*, in: Schmidt-Futterer: Mietrecht: Großkommentar des Wohn- und Gewerbraummietrechts, 9. Aufl. 2007, § 536 Rn. 50 m.w.N.

⁶¹ Ähnlich Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 377.

⁶² Dies könnte nämlich so aufgefasst werden, dass der Vermieter damit die energetische Qualität nicht nur werbend hervorheben, sondern für sie einstehen will; Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 3; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497; krit. Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 20.

⁶³ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 19, 21 f. (mit Mustern); Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498 („energetische Verhältnisse bekannt“).

3. Minderung

Fall

Mieter *Sachse* hat sich nunmehr mit dem Neumieter *Sparsam* kurzgeschlossen und erfahren, dass im Energieausweis als Modernisierungsvorschlag die Dämmung der Außenwände und der Einbau von neuen (mit höheren KW-Werten versehenen) Fenstern vorgeschlagen werden. Der spitzfindige Mieter *Sachse* schließt daraus, dass die vorhandenen Fenster und die Außenfassade mangelhaft sind, da die gegebene Wärmedämmung heutigen Standards nicht mehr entspricht. Er überlegt, bei der Miete erheblich einzusparen und kürzt diese - rückwirkend - seit Einzug um 20 %. Hiervon will er in die Dominikanische Republik fahren. Geht das?

Da der Mieter keinen Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises hat und sich die Vorlagepflicht nur auf einen bereits vorhandenen Energieausweis bezieht (s.o. Fn. 32),⁶⁴ hat er auch kein Recht auf Minderung der Miete (oder sonstige Gewährleistungsrechte), wenn lediglich der Energieausweis falsch (und der Energieverbrauch höher als im Energieausweis ausgewiesen) ist; der fehlerhafte Energieausweis ist nämlich kein Mangel *der Mietsache*, und durch fehlerhafte Angaben im Energieausweis ist die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufgehoben (vgl. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB).⁶⁵ So kommt es auch im Mietrecht durch die EnEV 2007 nicht zu einer gesetzlich neu definierten *Soll*-Beschaffenheit der Mietsache, von der die *Ist*-Beschaffenheit nachteilig abweichen und mietrechtliche Ansprüche auslösen könnte.⁶⁶

Lösung

Sparsam hat auch in diesem Fall keinen Anspruch auf Mietminderung.

4. Modernisierung (Nachrüstung)

Der Vermieter ist *grundsätzlich* nicht (nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) zur „Instandsetzung“ oder Modernisierung verpflichtet, da es für das Vorliegen eines Sachmangels (§ 536 Abs. 1 BGB) auf den Stand der Technik bei *Errichtung* der Mietsache ankommt.⁶⁷ Der Vermieter ist somit dem Mieter nicht aus dem Energieausweis für die Wärmedämmung oder die Anlagentechnik zur Anpassung oder Modernisierung verpflichtet.⁶⁸

⁶⁴ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497. Dem Mieter sei es aber freigestellt, mittelbar durch Anzeige bei der Behörde die Erstellung des Ausweises zu bewirken. Zum Ordnungswidrigkeitsrecht s.o. III.2.

⁶⁵ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 22; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498.

⁶⁶ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 21; so auch Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 3 („schlicht ... öffentlich-rechtliche Pflicht“), Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497 f.

⁶⁷ Vgl. auch *Friers*, WuM 2008, S. 257.

⁶⁸ Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 4 (anders: § 554 a BGB - *Barrierefreiheit*); Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 21, 23; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498.

BGH, Urt. v. 06.10.04 (Az. VIII ZR 355/03)⁶⁹

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend. Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der **bei Errichtung des Gebäudes** geltende Maßstab anzulegen.

Eine *Ausnahme* gilt dann, wenn der Vermieter nachträglich erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz vornimmt oder wenn sich im Laufe der Zeit die Verhältnisse so geändert haben, dass der Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens unterschritten wird.⁷⁰

Praxistipp

Entschließt sich der Eigentümer im Lauf der Zeit zur Sanierung, so muss er den Anforderungen der zur Zeit der *Sanierung* geltenden DIN-Normen genügen. Andernfalls entsteht ein Sachmangel, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Denn bei grundlegenden Sanierungsmaßnahmen sind die zu diesem Zeitpunkt geltenden technischen Standards maßgebend.⁷¹

5. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Der Mieter hat aus § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB einen Anspruch gegen den Vermieter auf Wahrung der Wirtschaftlichkeit, der sich zu Lasten des Vermieters mindernd auf den Abrechnungssaldo auswirkt. Teilweise wird ein Verstoß gegen dieses *Wirtschaftlichkeitsgebot* (vgl. § 560 Abs. 5 BGB) angenommen, wenn unwirtschaftliche Anlagen betrieben oder Mängel nicht beseitigt werden und dadurch höhere Kosten entstehen.⁷² Eine Verpflichtung des Vermieters, verbrauchsgünstige Anlagen zu schaffen, wird man aber mangels Modernisierungsverpflichtung (s.o. II.3.d.) nicht annehmen können.⁷³ Die mangelnde Wirtschaftlichkeit soll deshalb auch keinen Sachmangel i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB darstellen, jedenfalls solange nicht der Mieter selbst für die Wärmeversorgung der

⁶⁹ ZMR 2005, S. 108 f. = NZM 2005, S. 60 f.

⁷⁰ BGH, Urt. v. 26.07.04 (Az. VIII ZR 281/03), ZMR 2004, S. 807 ff., 809 (= NZM 2004, S. 736 ff., 737) m. Anm. Edwin *Schläger* (S. 810: „Der Mieter hat Anspruch auf eine Steckdose im Bad“). Im Beschl. des *BVerfG* v. 04.08.98 (Az. 1 BvR 1711/94, NZM 1999, S. 302 ff., 303; ihm folgend *BayObLG*, Rechtsentscheid v. 04.08.99 – Az. RE-Miet 6/98 – BayObLGZ 1999, S. 220 ff. = NZM 1999, S. 899 ff.) ging es demgegenüber „nicht um die Fortentwicklung des Wohnstandards, sondern um veränderte Risikobeurteilungen“ (*Gesundheitsgefahren*). Aus der Literatur Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 23; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498. Allein die Nichtbeachtung der öffentlich-rechtlichen Nachrüstungsspflichten in § 10 EnEV (Nachrüstungsgebot) oder § 9 EnEV (Veränderungsverbot) sollen hiernach noch nicht zu einem Bewirtschaftungsmangel führen.

⁷¹ Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 6.

⁷² Näher dazu Hubert *Blank*, WuM 2008, S. 311 f.

⁷³ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 24 m.w.N.

Mietsache sorgen muss (und sich die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes bzw. der Anlagentechnik unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit auswirkt).⁷⁴

6. Umlagefähigkeit als Bauneben- oder Betriebskosten

Die Kosten für den Energieausweis (s.o. II.2.) werden auch bei einer Modernisierung überwiegend nicht als *Baunebenkosten* anerkannt, da er nur eine überslagsmäßige Bewertung mit rein informativem Charakter bietet (vgl. § 5 a Satz 3 EnEG).⁷⁵

Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises zählen auch nicht zu den *Betriebskosten*⁷⁶, schon weil sie nicht *laufend*⁷⁷ entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Informationspflicht (s.o. IV.1.) hängt nämlich allein von der Fluktuation im Mietobjekt ab, ein bestehender Energieausweis ist 10 Jahre lang gültig (§ 17 Abs. 6 EnEV).⁷⁸

7. Mieterhöhung

Fall

Nunmehr erwägt Vermieter *Redlich* tatsächlich, die Modernisierungsempfehlung ernst zu nehmen, die Fenster zu erneuern und eine Außenwärmedämmung am Haus anzubringen. Nachdem dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, überlegt er, ob er darauf nicht eine Mieterhöhung stützen könne. Hat er Recht?

Entspricht die Mietsache bei Vertragsschluss dem Mindeststandard, muss aber später eine Nachbesserung aufgrund gesetzlicher Vorschriften erfolgen, liegt meist eine Modernisierung, zumindest aber eine bauliche Maßnahme vor, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Steigert der Vermieter durch bauliche Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache, was bei Erfüllung des Mindeststandards bei Altverträgen der Fall ist, kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB in Frage kommen.⁷⁹

Dabei ist - was in der Praxis oft übersehen wird - der gesetzliche „Fahrplan“ einzuhalten: Insbesondere muss rechtzeitig eine Kostenkalkulation vorliegen, ebenso der Bau-

⁷⁴ Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 3; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 22; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 497 f. („Fullcontracting“; „Mieter Kostenträger“; „Niederschlag in der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung“).

⁷⁵ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237 („nur ausnahmsweise“); Hans-Dieter *Hegner*, S. 80; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 24 m.w.N.; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 496 („nicht isoliert nach § 559 BGB“). Karl-Friedrich *Moersch* (S. 80) und Hans Reinold *Horst* (NZM 2006, S. 1 ff., 2, 5) halten demgegenüber eine Abwälzung der Kosten auf den Mieter bei Erstellung des Ausweises durch einen *Architekt* oder *Ingenieur* (s.o. I.1.) für möglich.

⁷⁶ „Betriebskosten“ sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks *laufend* entstehen; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237.

⁷⁷ „Laufend“ heißt, dass die Kosten regelmäßig anfallen; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237.

⁷⁸ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237; Hans-Dieter *Hegner*, S. 80; Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 375 ff., 377; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 24 (*Verwaltungskosten*). Auch „alte“ Ausweise gelten (noch) zehn Jahre (ab Ausstellung), § 29 Abs. 3 EnEV.

⁷⁹ *BGH*, Urt. v. 10.04.02, Az. VIII ARZ 3/01 (Einsparung von Heizenergie); Hubert *Blank*, WuM 2008, S. 311 ff., 314 f.; Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff.; Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 24.

zeitenplan. Werden die Informationsrechte des Mieters inhaltlich und zeitlich gewahrt (vgl. §§ 559 ff. BGB), können schließlich die Baukosten auf den Mieter in Höhe von bis zu 11 % (der Baukosten, nicht: der Miete!) umgelegt werden, so dass sich die investierten Kosten nach 9 Jahren amortisiert haben können.

Lösung

Eine Mieterhöhung ist durchaus denkbar.

LITERATUR

- Christian *Bachmayer*: „Energieausweis und Notar“, in: NotBZ 2006, S. 257 – 268
- *Ders.*: „Energieausweis und Notar – Überlegungen zu den Auswirkungen der Einführung eines Energieausweises auf die notarielle Beratungs- und Gestaltungspraxis“, in: BWNotZ 2007, S. 49 – 59 (Heft 3)
- Hubert *Blank*: „Mietrecht und Energieeffizienz“, in: WuM 2008, S. 311 – 319 (Heft 6)
- Informationsbroschüre des *Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*: Energieausweis für Gebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007)
- Wolf-Bodo *Friers*: „Der Energieausweis – Stand der Dinge nach der Entscheidung des Bundesrates“, in: DWW 2007, S. 236 – 238 (Heft 7-8)
- *Ders.*: „Die Bedeutung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für das Mietverhältnis“, in: WuM 2008, 255 – 259 (Heft 5)
- Hans-Dieter *Hegner*: Energieausweis, Planegg: Haufe 2007
- Christian *Hertel*: „Energieausweis für Bestandsgebäude“, in: DNotZ 2007, S. 486 – 500 (Heft 7)
- Hans Reinold *Horst*: „Wohnraummietrechtliche Aspekte des Energiepasses“, in: NZM 2006, S. 1 – 6 (Heft 1)
- Peter-Andreas *Kamphausen*: „Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006“, in: BauR 2006, S. 1208 – 1215 (Heft 8)
- Robin *Maletz/Christian Hillebrand*: „Die Problematik der Kostentragung für die Erstellung eines Energieausweises nach §§ 16 ff. EnEV 2007 für das Gebäude bei Wohnungseigentum“, in: ZfIR 2008, S. 456 – 459 (Heft 13)
- Detlef *Manger*: „Der Energieausweis für Gebäude - Rechtliche Auswirkungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“, in: ZAP 2008, S. 375 – 380 (Heft 8)
- Karl-Friedrich *Moersch*: Der neue Energieausweis von A – Z, Regensburg und Berlin: Walhalla Fachverlag, 2008
- Wolfgang *Naumer*: Energiesparend bauen und modernisieren, Planegg: Haufe, 2008
- Franz-Georg *Rips*: „Der Energieausweis . ein Transparenzinstrument mit Zukunft“, in: WuM 2008, S. 379 – 384 (Heft 7)
- Erich *Schickedanz*: „Gedanken zum Energieausweis für Altbauten“, in: ZMR 2008, S. 508 - 512 (Heft 7)
- Silvan *Schubmehl*: „Energieausweis: Auswirkungen der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auf das Miet- und Kaufrecht“, in: GPR 2008, 75 – 79 (Heft 2)
- Andreas *Stangl*: „Der Energieausweis nach EnEV 2007 – mietrechtliche Aspekte“, in: ZMR 2008, S. 14 – 25
- Friedemann *Sternel*: „Energiepass und Gewährleistung“, in: NZM 2006, S. 495 – 499 (Heft 13)
- Christoph *Thole*: „Die zivilrechtlichen Folgen einer Vorenthaltung des neuen `Wärmepasses‘“, in: ZfIR 2008, S. 278 – 283 (Heft 8)

HINWEIS

Die in diesem Skript enthaltenen Lösungshinweise und Praxistipps können eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Viele Einzelfragen sind in Rechtsprechung und Literatur noch nicht geklärt. Eine Haftung der Verfasser - gleich unter welchem Gesichtspunkt - kann deshalb nicht übernommen werden.