

### **Energierrecht 2009 – Was gibt es Neues?**

Die Begrenzung des Klimawandels ist eine der zentralen Aufgaben des 21. Jahrhunderts. Dabei kommt es neben der Einsparung und damit der Verhinderung von Energieverlusten auch auf die Nutzung Erneuerbarer Energien an. Insbesondere im Wohnungssektor liegen erhebliche Potenziale, die vor allem auf den „veralteten“ und schlechten Zustand der Nachkriegsbauten bis in die 80er Jahre zurückzuführen sind. Gerade hier kommt neben der Dämmung dem Einsatz Erneuerbarer Energien eine entscheidende Rolle zu. Allein im Bereich der kontrollierten Be- und Entlüftung sowie Warmwasserbereitstellung für Raumwärme und Brauchwasser können erhebliche Kohlendioxidmissionen eingespart werden, da der Verbrauch von Raumwärme und Warmwasser für private Haushalte knapp 40 % der Endenergie beträgt. Betrachtet man dazu die Mitteilung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008, wonach knapp 50 Mio. Menschen in Mietverhältnissen leben, lässt sich erahnen, dass allein der gute Wille der Grundeigentümer, energetische Modernisierungsmaßnahmen am Bestand durchzuführen, oftmals zum Scheitern verurteilt ist oder jedenfalls mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein dürfte. Nicht von ungefähr wird daher auch vom IVD und Fachjuristen die Novellierung der entsprechenden gesetzlichen Regelungen – insbesondere §§ 554, 559 BGB – gefordert. Die bürokratischen Hemmnisse für Vermieter, die die Umsetzung energetischer Maßnahmen unnötig erschweren, müssen dringend abgebaut werden, wobei aber auch zu konstatieren ist, dass der Bundesgerichtshof in den zurückliegenden Jahren die Anforderungen an Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand deutlich praxisorientierter entschieden hat. Man denke dabei nur an den großen Komplex des sog. Contracting.

Auch der Gesetzgeber ist entsprechend dem im August 2007 beschlossenen „Integrierten Energie- und Klimaprogramm“ (IEKP) – sog. Meseberger Beschlüsse - tätig geworden. Allein für das Jahr 2009 hat es wiederum zahlreiche rechtliche Änderungen gegeben, die vorliegend inhaltlich dargestellt werden sollen:

## **1. Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2009) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)**

Auf der Grundlage des am 01.01.2009 in Kraft getretenen Energieeinsparungsgesetzes 2009 (EnEG 2009) hat die Bundesregierung am 18.03.2009 die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) beschlossen. Ziel ist die Senkung des Primärenergiebedarfs von Gebäuden um 30 %. Die Verschärfung der energetischen Anforderungen an Neu- und Altbauten soll voraussichtlich bereits am 01.10.2009 in Kraft treten. Inhaltlich sind folgende Neuerungen vorgesehen:

Bei der Errichtung von Neubauten ist künftig der obere Grenzwert des Jahres-Primärenergiebedarfs und der Wärmedurchgangskoeffizient anhand eines sog. „Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung“ zu ermitteln, und zwar künftig auch für Wohngebäude (nach der EnEV 2007 galt dies nur für Nichtwohngebäude).

Die dabei geänderten zulässigen Grenzwerte entsprechen einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um 30 % und einer Verbesserung der Dämmung um 15 %.

Bei der Modernisierung von Altbauten, insbesondere größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle, wie z.B. an Dach, Fassade oder Fenstern, gilt es künftig, entweder Bauteile zu verwenden, die den um 30 % verschärften Anforderungen entsprechen oder den jährlichen Primärenergiebedarf um 30 % senken und das Gebäude um 15 % besser dämmen. Hiermit soll der 1,4fache Verbrauch gegenüber einem vergleichbaren Neubau erreicht werden.

Ferner ist eine Erweiterung der Pflicht zur Dämmung bisher ungedämmter oberster Geschossdecken auch auf begehbare oberste Geschossdecken vorgesehen. Ausgenommen sind Gebäude mit bereits gedämmten Dächern. Hierbei ist zu beachten, dass bauphysikalische Erfordernisse zwingend geprüft werden müssen. In diesem Zusammenhang lässt sich eine Dämmung in der Regel leichter in Verbindung mit dem Ausbau der Dachgeschossflächen zu Wohnraum und der Dämmung im Bereich der Dachflächen realisieren.

Wichtig: § 10 Abs. 3 S. 2 EnEV 2009 sieht als Stichtag hierfür den 01.01.2012 vor, so dass die Dämmung aller begehbaren Dachböden innerhalb von knapp drei Jahren, d.h. also bis Ende 2011, durchzuführen ist.

Die EnEV 2009 sieht darüber hinaus ein „Aus“ für elektrische Nachtstromspeicherheizungen vor: Diese müssen ab 2020 bei größeren Gebäuden grundsätzlich abgeschaltet werden. Dieses betrifft alle Geräte, die älter als 30 Jahre sind. Ausnahmen von dieser Regelung sind in § 10 a Abs. 3 EnEV 2009 vorgesehen.

Unternehmer, die bauliche oder anlagentechnische Modernisierungsarbeiten an oder in Altbauten vornehmen, müssen dem Eigentümer künftig bestätigen, dass die Anforderungen der EnEV eingehalten sind, sog. Unternehmererklärung. Der Eigentümer muss diese Erklärung mindestens fünf Jahre aufbewahren und auf Verlangen vorlegen können. Bei Arbeiten vor Inkrafttreten der EnEV 2009 und bei etwaigen Eigenleistungen hat der Eigentümer auf Anfrage selbst eine Erklärung über Art und Zeitpunkt der Arbeiten abzugeben, sog. Eigentümererklärung.

Neu ist auch, dass künftig der Bezirksschornsteinfegermeister im Rahmen der Feuerstättenschau unter anderem prüfen soll, ob die EnEV-Vorschriften für die Dämmung und die heizungstechnischen Anlagen eingehalten sind. Bei Verstößen gegen die EnEV ist der Bezirksschornsteinfeger berechtigt, den Eigentümer mit Fristsetzung zur Abhilfe aufzufordern und bei einem festgestellten Verstoß die entsprechende Behörde zu benachrichtigen. Dabei ist zu beachten, dass nach der EnEV 2009 vorsätzliche und leichtfertige (!) Verstöße gegen bestimmte Neubau- und Modernisierungsanforderungen Ordnungswidrigkeiten darstellen können, die mit Bußgeld geahndet werden.

Als Übergangsregelung wird darauf abzustellen sein, wann genau die EnEV 2009 in Kraft treten wird (voraussichtlich per 01.10.2009): Ist der Bauantrag bereits vor dem Inkrafttreten der EnEV 2009 gestellt bzw. – bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben – die Kenntnissgabe erfolgt oder bereits mit dem Bau begonnen worden, so ist noch die EnEV 2007 anwendbar.

Hervorzuheben ist, dass die federführenden Ministerien bereits eine weitere EnEV-Novelle für 2012 angekündigt haben, die sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen noch einmal um fast 30 % verschärfen soll.

Die EnEV wird in einem erheblichen Maß dazu beitragen, dass die Nebenkosten der Mieter sinken, was in bei einem durch die Wärme- bzw. Energiepässe angestrebten Bruttomietenvergleich zu Wettbewerbsvorteilen bei der Vermietung führen dürfte.

## **2. Heizkostenverordnung (HeizkV 2009)**

Das Kabinett hat den vom Bundesrat verabschiedeten Änderungen der Heizkostenverordnung am 05.11.2008 zugestimmt. Damit ist die geänderte Heizkostenverordnung am 01.01.2009 in Kraft getreten und gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 01.01.2009 begonnen haben.

Erklärtes Ziel der Änderung der Heizkostenverordnung ist es, den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu verringern. Außerdem soll (mit einer Ausnahme) in der Anwendung der Verbrauchserfassungspflicht ein Anreiz zur Erreichung des sog. Passivhausstandards geschaffen werden. Durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 % in bestimmten Gebäuden soll der Einfluss des Nutzerverhaltens gestärkt werden und hierdurch der Nutzer zum sparsameren Verbrauchsverhalten angehalten werden.

So sieht § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkV 2009 für Gebäude, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, künftig eine Kostenverteilung von 70 % zu 30 % zwingend vor. Von dieser Regelung können die Vertragsparteien nicht etwa durch eine individuelle Vereinbarung nach unten hin abweichen. Für all diejenigen Gebäude, die unter § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkV fallen, ist die Änderung des Verteilungsmaßstabes kraft Gesetzes bereits zum 01.01.2009 erfolgt; eine vorherige Mitteilung an den jeweiligen Nutzer ist nicht erforderlich, so dass die für den

Regelfall gebotene Umstellung auch dann zu erfolgen hat, wenn der Mietvertrag eine andere Quote vorschreibt.

Eine weitere Neuregelung findet sich in § 6 Abs. 4, wonach der Eigentümer/Vermieter berechtigt ist, den Umlageschlüssel – anders als bisher – auch nach der ersten Festlegung zu ändern, wenn sachgerechte Gründe hierfür sprechen. Zu beachten ist, dass diese Regelung entsprechend ihrem Wortlaut nur für solche Verteilerschlüssel gilt, bei denen es (noch) eine Wahlmöglichkeit gibt. Solche Gründe können sich insbesondere aus dem energetischen Zustand des Gebäudes ergeben: Ist ein Gebäude nach außen schlecht wärmedämmend und findet zwischen den einzelnen Wohnungen kaum Wärmeaustausch statt, können die Nutzer durch ihr Heizverhalten die Temperatur in der Wohnung in der Regel gut steuern und entsprechend „kostenangemessene“ Raumtemperaturen herbeiführen. In solchen Fällen ist ein Verteilerschlüssel von 70 % zu 30 % in der Regel angemessen, denn er belohnt sparsames Verhalten in angemessener Weise.

Ist hingegen ein Haus nach außen besonders gut gedämmt und findet ein Wärmeaustausch zwischen den Wohnungen statt oder sind in einem Gebäude die Leitungen zwischen den Heizkörpern besonders schlecht gedämmt, kann der Nutzer, der die Heizung kaum aufdreht, dennoch von einem großzügigen Heizverhalten seiner Nachbarn profitieren. In solchen Fällen ist eine Verteilung von 50 % zu 50 % angemessen. Ebenso ist zu berücksichtigen, ob eine Heizungsanlage besonders hohe Fixkosten, wie Wartungskosten oder Fernwärmegrundgebühren, verursacht, denn auch hier können die Nutzer durch ihr Heizverhalten nur geringen Einfluss auf die Kostenentwicklung nehmen. Dies gilt insbesondere für Gebäude, welche Fernwärme empfangen und die Wärmeschutzverordnung von 1994 verletzen oder die unter die Rohrwärmeregelung aus § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV 2009 fallen.

Von diesen Grundsätzen bildet – wie oben dargelegt – die Regelung in § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkV die Ausnahme: Diese Norm legt bereits zwingend fest, dass unter den dort genannten Voraussetzungen eine Kostenverteilung von 70 % zu 30 % erforderlich ist. Dies wird in der Praxis zurzeit noch der Regelfall sein!

Für Niedrigenergiehäuser sieht § 11 Abs. 1 HeizkV eine Ausnahmeregelung dahingehend vor, dass die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten entfällt, nicht jedoch die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten. Hier gilt der Grundsatz: Je besser der energetische Standard, desto geringer der Einfluss des Nutzerverhaltens. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die ein Heizwärmebedarf von weniger als 15 kW/qm ausweisen.

Novelliert ist auch die Regelung zu den sog. verbundenen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 HeizkV. So konnte der Vermieter bisher den benötigten Energieanteil für die Warmwasserbereitung rechnerisch ermitteln, und zwar in der Regel mit der Formel aus § 9 Abs. 3 HeizkV (a.F.) bzw. einer Schätzung. Künftig ist nun unter Wahrung einer Umstellungsfrist, die am 31.12.2013 endet, bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereit stellen, der Energieanteil mithilfe eines Wärmezählers zu erfassen. Eine Ausnahme von der Erfassung mittels Wärmezählern ist nur dann vorgesehen, wenn die Messung der Wärmemenge mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden ist, beispielsweise dann, wenn die Anbringung von Messgeräten aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. In diesen Fällen kann der Vermieter weiterhin das rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für die Warmwasseraufbereitung anwenden, allerdings mit einer geringfügig abgeänderten Formel.

Eine weitere Umrüstungspflicht hat der Gesetzgeber ferner auch für Heizgeräte vorgesehen, die vor Juli 1981 eingebaut worden sind (bei Warmwasserkostenzähler vor Juli 1987): Diese sind bis zum 31.12.2013 auszutauschen. Die Umrüstung solcher (Alt-) Anlagen auf neuzeitliche Erfassungstechniken soll dazu beitragen, den Nutzer zu sparsamerem Verbrauch anzuhalten und die Verursachergerechtigkeit zu steigern.

Nach § 7 Abs. 2 HeizkV sind künftig auch die Kosten der Verbrauchsanalyse umlagefähig. Hintergrund ist, dass Verbrauchsanalysen weitere Energieeinsparpotenziale erschließen und damit einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz leisten können. Der Nutzer wird in die Lage versetzt, sein Verbrauchsverhalten zeitnah und damit energieeinsparend zu ändern.

Bei dem Abschluss von (Neu-) Mietverträgen ist allerdings in der Praxis darauf zu achten, dass die Umlage dieser Kosten zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart wird.

### **3. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2009)**

Weitere gesetzliche Neuerungen sehen die zum 01.01.2009 in Kraft getretenen Gesetze für Erneuerbare Energien vor: Das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien im Strombereich (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2009) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG).

Zielsetzung des EEG 2009 ist, die Stromversorgung in Deutschland spürbar zu verändern, insbesondere bis zum Jahr 2020 den Anteil Erneuerbarer Energien von heute etwa 16 % auf mindestens 30 % zu steigern und danach kontinuierlich weiter zu erhöhen. Dabei fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des EEG 2009 nur Strom aus Erneuerbaren Energien und aus Grubengas. Erneuerbare Energien sind nach § 3 Nr. 3 EEG 2009 Wasserkraft einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Erdwärme und Energie aus Biomasse. Dabei nimmt das EEG 2009 die (privaten) Betreiber von Stromnetzen (Netzbetreiber) für den Klimaschutz in die Verpflichtung: Es verpflichtet sie, Anlagen, die Strom aus Erneuerbaren Energien erzeugen, an ihr Netz anzuschließen, den Strom, der in diesen Anlagen erzeugt wird, abzunehmen und mit gesetzlich vorgegebenen Preisen zu bezahlen.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zielt hingegen darauf ab, bis zum Jahr 2020 den Anteil Erneuerbarer Energien am Wärmeverbrauch auf 14 % zu steigern. Danach werden nunmehr Eigentümer von Neubauten in die Pflicht genommen, die ab dem 01.01.2009 den Wärmeenergiebedarf ihrer Gebäude zu bestimmten Anteilen mit Erneuerbaren Energien (solare Strahlenenergie, Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme) decken müssen. Damit unterfallen in Deutschland rund 175.000 jährlich neu errichtete Gebäude der Nutzungspflicht des § 3 Abs. 1 EEWärmeG. Der Energiebedarf umfasst den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser sowie den Kältebedarf für die Kühlung.

# BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Damit betrifft die Nutzungspflicht des § 3 EEWärmeG nur Gebäude, die ab dem 01.01.2009 fertig gestellt werden, nicht jedoch den Gebäudebestand mit über 38 Mio. Wohneinheiten und damit grundsätzlich auch nicht Modernisierungen oder Umbauten von Bestandsgebäuden.

Weiter sind von der Nutzungspflicht befreit die Klein- und Ferienhäuser, mithin also diejenigen Gebäude, die weniger als 50 qm Nutzfläche aufweisen bzw. für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind.

Weitere Ausnahmen von der Nutzungspflicht können sich aus bau- oder denkmalschutzrechtlichen, technischen oder wegen der Lage oder baulicher Beschaffenheit des Gebäudes ergeben.

Erwähnenswert ist die Regelung unter § 7 EEWärmeG, die es dem jeweiligen Gebäudeeigentümer unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen soll, die Nutzungspflicht auch dann zu erfüllen, wenn keine Erneuerbaren Energien eingesetzt werden: So können auch Maßnahmen zur Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung oder der Anschluss an das öffentliche Nah- und Fernwärmenetz unter bestimmten Voraussetzungen genügen.

Als zweite Säule sieht das EEWärmeG die Förderung der Nutzung Erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme mit bis zu €500 Mio. pro Jahr für den Zeitraum 2009 – 2012 vor. Gefördert werden alle freiwilligen Maßnahmen zur Nutzung der Erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung.

Förderanträge können bei dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt werden

([www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html)).

Dabei ist zu beachten, dass das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bereits tätig geworden ist und die Maßgabe aus dem am 01.01.2009 in Kraft getretenen EEWärmeG dahingehend umgesetzt hat, dass neue Förderrichtlinien ab dem 01.03.2009 in Kraft getreten sind. So sind unter anderem förderfähig die Errichtung und Erweiterung besonders innovativer Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus Erneuerbaren Energien, wie beispielsweise große Solarkollektoranlagen von 20 bis 40 qm Bruttokollektorfläche,

besonders effiziente Wärmepumpen oder auch Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse bis einschließlich 100 kW Nennwärmeleistung.

Neben den Fördertatbeständen gibt es ein Bonussystem, das für deutlich höhere Förderbeträge sorgen kann. Wer z.B. Solarkollektoren und Biomassekessel besonders energieeffizient einsetzt oder Erneuerbare Energien miteinander kombiniert, soll zusätzlich mit einem Bonus belohnt werden.

Eine Besonderheit sehen die neuen Förderrichtlinien dann aber doch noch vor: So sollen künftig Antragsteller für Solarkollektoren, Biomasseanlagen bis 100 kW Nennwärmeleistung und effiziente Wärmepumpen, die in Neubauten errichtet werden, um 25 % geringere Basisfördersätze erhalten! Begründet wird dies damit, dass die Nutzung Erneuerbarer Energien in Neubauten weniger aufwendig ist als im Bestand.

#### **4. Messzugangsverordnung (MessZV)**

Bereits per 23.10.2008 ist die Messzugangsverordnung (MessZV) in Kraft getreten, die mit einer Übergangsfrist eine Verpflichtung zum Einsatz sog. „intelligenter“ Strom- und Gaszähler regelt. Künftig werden die Verbraucher frei wählen können, wer ihnen den neuen Strom- und Gaszähler einbaut und wer ihn abliest – Dienstleistungen also, die bisher dem Monopolbereich des Netzbetreibers zugeordnet waren. Durch den Einbau intelligenter Zähler (sog. Smart Meters) können die Kunden eigenverantwortlich Energie einsparen: Sie sehen genau, wann sie wie viel Strom in welcher Nutzungszeit verbrauchen und können dementsprechend ihre Nutzungsgewohnheiten ändern.

Alles in allem hat die Bundesregierung also ein umfangreiches Klimapaket auch im Jahr 2009 geschnürt, das den Gebäudeeigentümer jetzt und auch künftig massiv in die Verpflichtung nimmt, vor allem kostenmäßig. Es bleibt daher zu wünschen, dass die nächstfolgende Gesetzesinitiative sich mit der Beseitigung der mietrechtlichen Hemmnisse beim Klimaschutz befasst und es nicht nur der Rechtsprechung überlässt, die formellen Fallen und

# BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

bürokratischen Hemmnisse für Vermieter und die damit einhergehende Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter zu relativieren.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, Hamburg  
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht  
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)