

Energieausweis

- Ursache und Wirkung -

- **Vorstellung: der Energieausweis – das unbekannte Wesen**
- **Rechtliche Auswirkungen auf Bau, Verkauf und Vermietung**
- **„Bare Münze“: Förderung, Steuern und Optimierung**

Vortrag am 23. September 2008
für den Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg

von und mit

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

I. TEIL: DER ENERGIEAUSWEIS

1. Wer macht ihn?

§ 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).¹

2. Wer braucht ihn?

Fortan dürfen *Hauseigentümer* 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.²

3. 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).³ Außerdem wird für *kleine Gebäude* (mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche⁴, § 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.⁵ Gemäß § 2 Nr. 3 a EnEV sind „Baudenkmäler nach *Landesrecht* geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten“.

¹ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 496. Wird ein Energieausweis von einer unberechtigten Person ausgestellt, handelt diese ordnungswidrig (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 EnEV).

² 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).

³ Karl-Friedrich *Moersch*, S. 18 f. (s.v. „Anwendungsbereich der EnEV“).

⁴ „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.

⁵ Auch sonst kann gemäß § 24 Abs. 1 EnEV von deren Anforderungen abgesehen werden, „soweit bei *Baudenkmalern* oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderun-

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“.⁶ 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*.

4. Ab wann?

Nach § 28 Abs. 1 EnEV gilt diese Verordnung für die Errichtung, die Änderung und die Erweiterung von Gebäuden (s.u. II.1.), wenn für das Vorhaben ab dem **01.10.07** der Bauantrag gestellt (oder die Bauanzeige erstattet) ist.⁷

gen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen“.

⁶ 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“.

⁷ Für neu zu errichtende Gebäude ist ein Energiebedarfsausweis schon seit 2002 vorgeschrieben; Christian Hertel, DNotZ 2007, S. 486 ff., 487.

Altbauten, die bis (vor) 1965 errichtet wurden, benötigen seit **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.

5. 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.⁸ Im Internet kursieren bereits Angebote ab 9,90 Euro. Verbraucherschützer warnen vor diesen Angeboten, weil sie oft unvollständig sein sollen.⁹

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.¹⁰

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“.¹¹

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. II.2. und II.3.) 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.¹²

⁸ Wolfgang Naumer, S. 22; Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 16 („Abfallprodukt der Heizkostenabrechnung“).

⁹ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 15 („Anbieter mit Dumpingpreisen am Markt“).

¹⁰ Christian Bachmayer, NotBZ 2006, S. 257 ff., 260 f.; ders., BWNotZ 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“).

¹¹ Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 237 f.

¹² 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.“

II. TEIL: RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

b. Abnahmeverweigerung

Aus der Praxis der *Verfasser* ist der Fall bekannt, dass die Abnahme eines Werks vom Besteller (Bauherrn) mit der Begründung verweigert wird, es fehle ein Energieausweis.

Ohne besondere vertragliche Vereinbarung wird man aber nicht davon ausgehen können, dass ohne Erstellung eines Energieausweises ein wesentlicher Mangel in der Bauleistung des Unternehmers vorliegt, der zur Verweigerung der Abnahme berechtigt (vgl. § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB). 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 bereits, 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.¹³

Die durch den Energieausweis bewirkte Information hat auch nur *sekundär* Verbraucher-Schutzfunktion, ist *primär* aber nur Mittel zum Zweck „Energieeinsparung“.¹⁴ Praktisch spricht dagegen auch die beschränkte – und bußgeldbewehrte (s.o. Fn. 1) – Ausstellungsberechtigung, von den weiter zu erörternden Haftungsfragen einmal ganz abgesehen (s.u. II.4.).

¹³ 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.

¹⁴ Friedemann Stornel, NZM 2006, S. 495 ff., 496.

2. 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.

b. Arglistige Täuschung (Rückabwicklung und Schadensersatz)

Macht der Verkäufer dem potenziellen Käufer den – aus seiner Sicht womöglich ungünstigen - Energieausweis vor Abschluss des Kaufvertrags¹⁵ *nicht* zugänglich,¹⁶ 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. Im Allgemeinen unterscheidet die Rechtsprechung hierbei drei Fallgruppen:¹⁷

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:¹⁸

1. Fragen nach dem Vorliegen oder Inhalt des Energieausweises sind vollständig und richtig zu beantworten.
2. Kommt es dem Vertragspartner erkennbar auf das Vorliegen eines Energieausweises an, sollte sein Fehlen nicht verschwiegen werden.
3. Bei langjährigen vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen oder besonders vertrauenserweckendem Auftreten als Fachberater kann das Fehlen eines Energieausweises zu einer arglistigen Täuschung führen.

Gegen die Haftung wegen arglistiger Täuschung spricht jedoch, dass die Energieausweise nach **§ 5 a Satz 3 EnEG** „lediglich der Information“ dienen (s.o. II.1.b.).¹⁹ Aber

¹⁵ Keine Ausweispflicht beim Immobilienerwerb mit *Zwangsversteigerung*; Hans-Dieter Hegner, S. 26.

¹⁶ Darunter fällt nicht (nur) das „Vorlegen“: der Interessent muss (lediglich) die Möglichkeit haben, den Ausweis bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen zu können. Damit reicht z.B. ein Aushang im Treppenhaus anlässlich einer Wohnungsbesichtigung. 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. Ausführlich Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 237 f.

¹⁷ Nachweise bei Heinrichs, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 62. Aufl., § 123, Rn 5a, b und c.

¹⁸ Thole (ZfIR 2008, S. 279) unterscheidet ergänzend verschiedene Fallgruppen der Nichtvorlage.

¹⁹ Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 15.

gerade auf diese Information kommt es dem Käufer in vielen Fällen an.²⁰ Und wenn 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.²¹ Gleiches gilt, wenn Aussteller und Eigentümer kollusiv zu Lasten des Interessenten zusammenwirken oder der Eigentümer den Ausweis vorsätzlich fälscht.²²

b. Beschaffenheitsangabe

Die bloße *Angabe* einer Beschaffenheit (wie die energetische Eigenschaft eines Gebäudes)²³ im Vertrag stellt grundsätzlich noch *keine Vereinbarung* einer solchen dar.²⁴ 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 im Vertrag vereinbart, aber in einer *Betriebsanleitung* angegeben ist, die der Vertragsverhandlung zugrunde lag.²⁵ 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.²⁶

²⁰ 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 nach fahrlässigem und vorsätzlichem Nichtvorlegen.

²¹ 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.

²² Christian Bachmayer, NotBZ 2006, S. 257 ff., 263; ders., BWNotZ 2007, S. 49 ff., 55; Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 238.

²³ Silvan Schubmehl, GPR 2008, S. 77; für Kauf und Mietrecht gleichermaßen: Thole, ZfIR 2008, S. 281.

²⁴ 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., BWNotZ 2007, S. 49 ff., 56; Friers, WuM 2008, S. 258: „Daher ist das Beifügen des Energieausweises an den Mietvertrag ohne weitere Erklärung auch keine Zusicherung.“

²⁵ BGH, Urt. v. 18.06.97 (Az. VIII ZR 52/97), BGHZ 136, S. 94 ff., 95, 98 f. (Unerheblichkeitsgrenze für § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. bei 10 %).

²⁶ 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.

c. Beschaffenheitsvereinbarung

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.²⁷ 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.²⁸

Praxistipp

Verkäufer, die einen Energieausweis zugänglich machen, sollten klarstellen, dass damit keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart wird.²⁹

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

3. Vermietung (Mietrecht)

a. 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. II.2.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.³⁰ Wie das Wort „potenziell“ zeigt, kommt es auf den Abschluss eines entsprechenden Vertrags nicht an.³¹

²⁷ 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.

²⁸ 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.

²⁹ Christian Bachmayer, NotBZ 2006, S. 257 ff., 268; ders., BWNotZ 2007, S. 49 ff., 59; Detlef Manger, ZAP 2008, S. 378 (mit Formulierungsvorschlag eines Haftungsausschlusses).

³⁰ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 18 („Einsichtnahme“, „Aushang“).

³¹ 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.

b. Schadensersatzansprüche

Bei „bloßer“ Verletzung der Informationspflicht (s.o. II.3.a.) 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. II.1.b.).³²

Macht der Vermieter aber 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. II.2.c.)³³ oder als Eigenschaft *zugesichert* werden.³⁴

Praxistipp für Vermieter Nr. 1

Gerade vor einer *Zusicherung* der Richtigkeit des Energieausweises ist Vorsicht geboten;³⁵ besonders beim Standardmietvertrag des Deutschen Mieterbundes – ein Auszug:³⁶

§ 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; der Schaden kann in der unwirtschaftlichen Beheizung bestehen (sofern der Mieter überhöhte Kosten tragen muss).³⁷ Wie im Kauf-

³² Wolf-Bodo Friers, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 19; Friedemann Stornel, NZM 2006, S. 495 ff., 497.

³³ 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.

³⁴ 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 Stornel, NZM 2006, S. 495 ff., 497.

³⁵ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 20.

³⁶ Quelle: DMB-Verlag, <http://www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/mietvertrag/wohnungs-mietvertrag.pdf>, Stand 03/2007.

³⁷ Andreas Stangl, ZMR 2008, S. 14 ff., 23.

recht (s.o. II.2.b.) 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.³⁸

Praxistipp für Vermieter Nr. 2³⁹

Der Energieausweis sollte deshalb dem Mietvertrag *nicht* beigelegt werden, weil hierin eine stillschweigende Zusicherung gesehen werden kann.⁴⁰ Das Zugänglichmachen sollte, um Gewährleistungsansprüche auszuschließen, anders dokumentiert werden:⁴¹

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.

c. Minderung

Da der Mieter keinen Anspruch auf Erstellung eines Energieausweises hat und sich die Vorlagepflicht nur auf einen bereits vorhandenen Energieausweis bezieht (s.o. Fn. 16),⁴² 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).⁴³ 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.⁴⁴

³⁸ Norbert *Eisenschmid*, in: Schmidt-Futterer: Mietrecht: Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 9. Aufl. 2007, § 536 Rn. 50 m.w.N.

³⁹ Ähnlich Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 377.

⁴⁰ 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.

⁴¹ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 19, 21 f. (mit Mustern); Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498 („energetische Verhältnisse bekannt“).

⁴² 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.u. II.5.

⁴³ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 22; Friedemann *Sternel*, NZM 2006, S. 495 ff., 498.

⁴⁴ 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.

d. 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.⁴⁵ Der Vermieter ist somit dem Mieter nicht aus dem Energieausweis für die Wärmedämmung oder die Anlagentechnik zur Anpassung oder Modernisierung verpflichtet.⁴⁶

BGH, Urt. v. 06.10.04 (Az. VIII ZR 355/03)⁴⁷

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.⁴⁸

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.⁴⁹

⁴⁵ Vgl. auch *Friers*, WuM 2008, S. 257.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ ZMR 2005, S. 108 f. = NZM 2005, S. 60 f.

⁴⁸ *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.

⁴⁹ Hans Reinold *Horst*, NZM 2006, S. 1 ff., 6.

e. 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.⁵⁰ Eine Verpflichtung des Vermieters, verbrauchsgünstige Anlagen zu schaffen, wird man aber mangels Modernisierungsverpflichtung (s.o. II.3.d.) nicht annehmen können.⁵¹ 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 Mietsache sorgen muss (und sich die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes bzw. der Anlagentechnik unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit auswirkt).⁵²

f. Umlagefähigkeit als Bauneben- oder Betriebskosten

Die Kosten für den Energieausweis (s.o. I.5.) werden auch bei einer Modernisierung überwiegend nicht als *Baunebenkosten* anerkannt, da er nur eine überschlagsmäßige Bewertung mit rein informativem Charakter bietet (vgl. § 5 a Satz 3 EnEG).⁵³

Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises zählen auch nicht zu den *Betriebskosten*⁵⁴, schon weil sie nicht *laufend*⁵⁵ entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Informationspflicht (s.o. II.3.a.) hängt nämlich allein von der Fluktuation im Mietobjekt ab, ein bestehender Energieausweis ist 10 Jahre lang gültig (§ 17 Abs. 6 EnEV).⁵⁶

4. Regressansprüche gegen den Aussteller

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

⁵⁰ Näher dazu Hubert *Blank*, WuM 2008, S. 311 f.

⁵¹ Andreas *Stangl*, ZMR 2008, S. 14 ff., 24 m.w.N.

⁵² 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“).

⁵³ 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.

⁵⁴ „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.

⁵⁵ „Laufend“ heißt, dass die Kosten regelmäßig anfallen; Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237.

⁵⁶ 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.

Energiebedarf oder –verbrauch in einem Energieausweis falsch, haftet der Aussteller dem Eigentümer aus Werkvertragsrecht.⁵⁷

Liefert der *Auftraggeber* selbst unzutreffende Daten, die in die Berechnungen eingeflossen sind, kann zugunsten des Ausweis-Ausstellers der Mitverschuldenseinwand in Betracht kommen. Allerdings befreit dies den Aussteller grundsätzlich 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.⁵⁸

§ 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.o. II.2.) oder *Mieters* (s.o. II.3.) bestehen, denen sich seinerseits der Auftraggeber ausgesetzt sieht. Denkbar sind außerdem eigene oder „weitergereichte“ 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“).⁵⁹

Tatsächlich entfaltet der Energieausweis sogar „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.⁶⁰

Praxistipp

Ein (potenzieller) Käufer oder Mieter hat damit nicht nur Ansprüche gegen seinen Vertragspartner, sondern auch gegen den Aussteller eines fehlerhaften Energieausweises!

5. Ordnungswidrigkeit und Strafbarkeit (Betrug)

Eigentümer, Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber, die den Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich machen (s.o. II.2.a. und

⁵⁷ 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).

⁵⁸ Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1212 f.

⁵⁹ Peter-Andreas *Kamphausen*, BauR 2006, S. 1208 ff., 1212 f.

⁶⁰ 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.

II.3.a.), riskieren ein Bußgeld von bis zu **15.000,- Euro** (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV; vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 EnEG).⁶¹

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.⁶² Dennoch ist die Bußgeldandrohung nicht zu unterschätzen, zumal auch die *nicht rechtzeitige* und *nicht vollständige* Zugänglichmachung bußgeldbewehrt ist. 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.

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. II.2.a.: arglistige Täuschung), gerade bei Verschleierung oder Falschangaben von erkennbar für den Verkauf wesentlichen Umständen, nämlich der Energiewerte.

III. TEIL: „BARE MÜNZE“

1. 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* (s.o. I.5.b.) voraussetzen.⁶³ 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,⁶⁴ 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.⁶⁵

Praxistipp

Bauvorhaben, mit denen *vor Antragstellung* begonnen wurde, werden *nicht mehr gefördert!* Stellen Sie also erst den Förderungsantrag und prüfen Sie die Richtlinien!⁶⁶

⁶¹ 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.

⁶² 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.“

⁶³ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 238; Wolfgang *Naumer*, S. 31. Einen Überblick gibt www.foerderdatenbank.de.

⁶⁴ 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).

⁶⁵ 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.

⁶⁶ So auch Wolfgang *Naumer*, S. 29.

2. Steuerliche Geltendmachung

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.⁶⁷

3. Mieterhöhung

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.⁶⁸ Dabei ist - was in der Praxis oft übersehen wird - der gesetzliche „Fahrplan“ einzuhalten: Insbesondere muss rechtzeitig eine Kostenkalkulation vorliegen, ebenso der Bauzeitenplan. 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.

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)
- 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
- 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)

⁶⁷ Wolf-Bodo *Friers*, DWW 2007, S. 236 ff., 237; Detlef *Manger*, ZAP 2008, S. 375 ff., 377. Einzelheiten sollten mit dem Steuerberater abgeklärt werden.

⁶⁸ *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.