

**Die Autoren**

Dipl.-Ing./UT
Melita Tuschinski,
Freie Architektin
Stuttgart



Rechtsanwalt
Dominik Krause,
Bremen

Foto: Wolfram Palmer

Geltender Energie-Standard bei großen Bauprojekten

Wie sich Sachverständige vertraglich absichern können, wenn sie Neubauten nach EnEV- oder Passivhaus-Standard sowie Niedrigstenergie- oder Plus-Energie-Häuser planen

Der Beitrag erläutert, welche Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben jeweils gilt und wie sich Planer vertraglich absichern können, wenn sie Gebäude nach einem novellierten EnEV-Standard entwerfen. Dargestellt werden auch diejenigen Fälle, in denen der Bauherr ein Niedrigstenergiegebäude nach der EU-Gebäuderichtlinie 2010, im Passivhaus-Standard oder ein Plus-Energie-Haus bauen will.

I. Der Praxisfall

1. Planen und Bauen nach EnEV

Ein Sachverständiger plant in seinem Ingenieurbüro vorwiegend größere Bauvorhaben und stellt auch die Nachweise gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2011) aus. Für diese Großbauprojekte muss der Bauherr bei der zuständigen Behörde jeweils einen Bauantrag einreichen. Welche Nachweise er dabei bereits erbringen muss, regelt die entsprechende Landesbauordnung (LBO).

Der Sachverständige vertrat bisher die Meinung, dass bei allen Bauprojekten,

die einer Baugenehmigung bedürfen, der maßgebliche Zeitpunkt für die Einhaltung der energetischen Anforderungen das Datum der Einreichung des Bauantrages sei. Er stützte sich dabei auf folgende Aussagen:

- Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) regelt in § 28 (Allgemeine Übergangsvorschrift) erster Absatz: »Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.«

- Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011) regelt in § 19 (Übergangsvorschrift) fünfter Absatz: »Im Übrigen ist dieses Gesetz auf die Errichtung von Gebäuden in der Fassung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Bau- oder der Zustimmungsantragstellung oder der Bauanzeige gilt.«

2. Probleme und Fragen

Ab 2013 soll voraussichtlich die novellierte EnEV 2012 mit möglicherweise verschärften Anforderungen gelten. Für den Planer sowie auch für ausführende Unternehmen stellen sich daher die folgenden Fragen: Bei welcher Art von Bauvorhaben

muss der Planer die Anforderungen der künftigen EnEV 2012 einhalten – auch wenn der Bauherr dies nicht ausdrücklich fordert? Wie kann sich der Planer rechtlich absichern, wenn er EnEV-Anforderungen erfüllen muss, noch bevor die neue EnEV-Fassung bekannt oder verkündet ist? Wie kann der Planer sich rechtlich absichern, wenn seine Kunden ein Niedrigstenergiegebäude, ein Passivhaus oder ein Plus-Energie-Haus bauen wollen?

II. Rechtliche Einordnung

Die Frage, welche Anforderungen an die Planung eines Gebäudes im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften zu stellen sind, beurteilt sich maßgeblich nach den vertraglichen Vereinbarungen, die Bauherr und Planer treffen.

Da in der Praxis selten bis ins letzte Detail exakte Vorgaben für die Anforderungen der Planung und Ausführung vertraglich festgelegt werden, kommt es ergänzend oft auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik oder auf die üblicherweise zu erwartenden Eigenschaften der Planung oder des Bauwerks an. In diesem Zusammenhang spielt die Frage eine Rolle, ob es sich bei der EnEV 2009 oder EnEV 2012 um anerkannte Regeln der Technik handelt und/oder wann ihre Einhaltung erwartet werden kann.

Schließlich ist nach dem jeweiligen Vertragsverhältnis zu differenzieren.

1. Die Relevanz der allgemein anerkannten Regeln der Technik

Das Werk des Planers oder Bauunternehmers ist dem Besteller nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) frei von Sachmängeln zu verschaffen.

Zitat: § 633 BGB:

Sach- und Rechtsmangel

»(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.«

Dabei ist das Werk zunächst frei von Sachmängeln, wenn es die zwischen den Parteien vertraglich vereinbarte Beschaffenheit hat.

Zitat: § 633 BGB:

Sach- und Rechtsmangel

»(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.«

Ist eine solche Beschaffenheit nicht ausdrücklich vereinbart, haben also die Parteien beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der EnEV 2009 nicht ausdrücklich geregelt, kommt es für die Frage der Freiheit von Sachmängeln auf die übliche Beschaffenheit an.

Zitat: § 633 BGB:

Sach- und Rechtsmangel

»(2) (...) Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.«

Zur üblichem Beschaffenheit in diesem Sinne zählt auch die **Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik**. Diese schuldet der Planer gewissermaßen als Mindeststandard seines Werks (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20.03.1975 – VII ZR 221/73). Das Gleiche gilt für den Werkunternehmer.

Die Beurteilung der mangelfreien Leistung im Rahmen von Verträgen nach den Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen) unterscheidet sich insoweit nicht von den Grundsätzen des BGB.

Zitat: § 13 VOB/B:

Mängelansprüche

»(1) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.«

Die ausdrückliche Nennung der anerkannten Regeln der Technik in den VOB/B bedeutet nach Auffassung der Rechtsprechung im Vergleich zu den Regelungen des BGB keine Verschärfung der Anforderungen.

2. Der maßgebliche Zeitpunkt der allgemein anerkannten Regeln der Technik

Es ist in der Rechtswissenschaft streitig, welchen Stand der Technik der Planer

oder Werkunternehmer berücksichtigen muss.

Denkbar ist es, auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder aber auf den Zeitpunkt der Abnahme abzustellen.

Die Rechtsprechung, vor allem die des BGH, nimmt regelmäßig an, dass es auf den Zeitpunkt der Abnahme ankommt (BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 184/97; BGH, Urteil vom 14.06.2007 – VII ZR 45/06). Zum Zeitpunkt der Abnahme ist ohnehin die Mangelfreiheit des Werks zu überprüfen, da der Besteller nur ein – im Wesentlichen – mangelfreies Werk abnehmen muss. Mit der Abnahme wird grundsätzlich auch (erst) der Werklohnanspruch des Unternehmers fällig.

Zitat: § 640 BGB:

Abnahme

»(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.«

Zitat: § 641 BGB:

Fälligkeit der Vergütung

»(1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. (...)«

Ausnahmen sind allenfalls dann möglich, wenn sich der Stand der Technik für den Planer oder Unternehmer unvorhersehbar ändert. Auch kann eine Verschärfung des Standes der Technik zwischen Vertragsschluss und Abnahme zu Mehrkostenansprüchen des Unternehmers gegen den Besteller führen. Dies ändert aber nichts an dem Grundsatz, dass der **Zeitpunkt der Abnahme entscheidend** ist.

3. Die EnEV 2009 (2012) als anerkannte Regel der Technik?

Fraglich ist, ob auch die EnEV 2009 bzw. in Kürze die EnEV 2012 nach diesen Grundsätzen zu einer Verschärfung der Anforderungen an die Planung oder Ausführung führen kann. Handelte es sich bei der EnEV um allgemein anerkannte Regeln der Technik, wäre bei großen Bauvorhaben möglicherweise bereits jetzt die EnEV 2012 zu berücksichtigen.

Die EnEV 2009/2012 ist jedoch keine anerkannte Regel der Technik in diesem Sinne. Als solche werden **technische Regeln** verstanden, die sich in der **Wissenschaft als richtig durchgesetzt und die sich in der Baupraxis als richtig be-**



© Foto: Prof. Dr. Fisch/Fotograf: Erich Spahn

Abb 1: Netto-Plusenergiegebäude mit Elektromobilität in Leonberg - Warmbronn.

währt haben (vgl. Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts, 3. Auflage, 2008, 6. Teil Rdnr. 34).

Öffentlich-rechtliche Normen werden jedoch nicht (allein) aufgrund aktualisierter wissenschaftlicher Erkenntnisse und praktischer Durchsetzung technischer Ausführungsarten erlassen und aktualisiert, sondern aufgrund einer Entscheidung des jeweilig zur Rechtssetzung berufenen Gremiums, also beispielsweise der Bundesregierung im Falle der EnEV 2009/2012. Diese Regeln können den Stand der Technik wiedergeben, zwingend ist dies jedoch nicht.

Gerade die EnEV 2009 beweist dies. Sie – wie auch die vorhergehenden Fassungen – soll eine Lenkungswirkung entfalten. Die EnEV 2009 soll zur Energieeinsparung und damit zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes führen.

Dies ist aber nicht mit der Frage gleichzusetzen, ob die Errichtung eines Hauses nach wissenschaftlichen Kriterien und praktischer Durchsetzung *technisch* mangelhaft ist, wenn es bestimmte Anforderungen an den Wärmeschutz nicht erfüllt. Dies dürfte in der Regel nicht anzunehmen sein.

Zum Teil wird die EnEV 2009 in der juristischen Literatur als anerkannte Regel der Technik eingestuft, was nach unserer Auffassung nicht zutreffend ist. Zumeist wird mit dieser Gleichsetzung aber die Einhaltung der EnEV als Mindeststandard verbunden. Diese Auslegung hängt aber nicht von der Frage ab, ob es sich bei der EnEV 2009 um eine anerkannte Regel der Technik handelt. Hierzu sogleich.

4. Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als übliche Beschaffenheit.

Verträge über Planungs- und andere Bauleistungen sind regelmäßig so auszulegen, dass das geplante und hergestellte Werk im Einklang mit den geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften steht. **Auch die Einhaltung dieser Vorschriften darf der Besteller eines Werks regelmäßig erwarten.** Diese umschreiben damit ebenfalls die übliche Beschaffenheit. Eine Abweichung von diesen Vorgaben führt daher im Allgemeinen ebenfalls zu einer mangelhaften Leistung des Planers.

Gerade für Architekten, die umfangreiche Planungsleistungen erbringen, gehört die Genehmigungsfähigkeit der Planung ohnehin zu den vertraglichen Leistungen.

Zitat: § 3 HOAI:

Leistungen und Leistungsbilder

»(4) Die Leistungsbilder nach dieser Verordnung gliedern sich in die folgenden Leistungsphasen 1 bis 9: (...)

4. Genehmigungsplanung, (...).«

Es handelt sich insoweit zwar nicht um allgemein anerkannte Regeln der Technik. Zur Auslegung der üblichen Beschaffenheit eines Werkes zählt aber regelmäßig auch die Beachtung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften. Ausnahmen müssten besonders vereinbart werden.

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bestimmt sich aber grundsätzlich in Gänze nach den jeweiligen Normen. Zu diesen gehört auch die Frage, ab welchem Zeitpunkt die jeweili-

ge Regelung Geltung beansprucht. Sehen die Übergangsvorschriften eine Fortgeltung der aktuellen Anforderungen etwa im Falle der Bauantragstellung vor Inkrafttreten der Neuregelung vor, ändert der Erlass einer neuen Norm hieran grundsätzlich nichts.

Zitat: § 28 EnEV 2009: *Allgemeine Übergangsvorschriften*

»(1) Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.«

Zitat: § 31 EnEV 2009: *Inkrafttreten, Außerkrafttreten*

»Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2007 in Kraft.«

Ist der Bauantrag also beispielsweise im September 2007 gestellt worden, ist das Werk des zuvor tätigen Planers auch dann mangelfrei, wenn es beispielsweise im Hinblick auf die Wärmedämmung (nur) die Anforderungen der EnEV 2007 einhält, obwohl im Zeitpunkt der Abnahme unter Umständen bereits die Anforderungen der EnEV 2009 gelten. Mit der EnEV 2012 wird es sich voraussichtlich nicht anders verhalten.

Werden *nicht genehmigungspflichtige* Bauleistungen nach dem Inkrafttreten der Neuregelung erbracht, hat der Bauunternehmer allerdings gegebenenfalls die strengeren Anforderungen einzuhalten. In diesen Fällen kommt es auf den Zeitpunkt der Bauausführung an, der durchaus nach dem Vertragsschluss liegen kann und so zu einer nachträglichen Verschärfung der Anforderungen führt.

Zitat: § 28 EnEV 2009:

Allgemeine Übergangsvorschriften

»(3) Auf sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung geltenden Fassung anzuwenden.«

Bei Planungsleistungen ist – jedenfalls soweit sie genehmigungsbedürftige Vorhaben betreffen – eine solche Konstellation kaum denkbar. Denn wenn zu den Aufgaben des Architekten die Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung gehört, hat er die zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags bzw. der Bauanzeige gültigen Anforderungen zu berücksichtigen. Ändert sich zwischen Vertragsschluss und Stellung des Bauantrags die Gesetzeslage, hat der Planer dies zu berück-



Abb. 2: Die klare Architektursprache des Netto-Plusenergiegebäudes mit Elektromobilität unterstützt das innovative Energiekonzept.

sichtigen. Er muss aber grundsätzlich nicht voraussehen, was bei Abnahme des fertig gestellten Bauwerks gilt.

Beim Werkvertrag, insbesondere wenn die Geltung der VOB/B vereinbart ist, sollte der Werkunternehmer aber **vorsorglich darauf hinweisen**, wenn sich die gesetzlichen Anforderungen zwischen Vertragsschluss (bzw. Bauantrag) und Abnahme ändern.

Sollte sich dabei herausstellen, dass der Besteller die neuen Vorschriften für maßgeblich hält, kann zumindest eine Klarstellung bzw. Einigung herbeigeführt werden. Unter Umständen kann der Besteller – zumindest im Rahmen eines VOB/B-Vertrags – grundsätzlich vom Unternehmer die Einhaltung der neuen, strengeren Anforderungen verlangen. Dieser erhält dann allerdings grundsätzlich auch eine gesonderte Vergütung.

5. Abweichende Beurteilung bei Bauträgerverträgen?

Die Beurteilung des geschuldeten Bausolls kann im Falle von Bauträgerverträgen ggf. abweichen. Soweit das Vertragsverhältnis zwischen Bauträger und Planer bzw. ausführendem Bauunternehmer betroffen ist, gelten grundsätzlich die vorgenannten Ausführungen. Der Bauträger ist aber zugleich auch seinen Erwerbern verpflichtet.

Ist für das Bauvorhaben des Bauträgers nach den Übergangsvorschriften noch die alte Fassung, beispielsweise die EnEV 2007, maßgeblich, aber bereits eine neue Regelung in Kraft, kann sich eine Diskrepanz zwischen der öffentlich-rechtlichen und der zivilrechtlichen Beurteilung ergeben. Zumal wenn die Baugenehmigung und auch der Beginn der Errichtung des Bauwerks länger zurückliegen, kann die Auslegung des Vertrags zwischen Bauträger und Erwerber dazu führen, dass dem Erwerber gegenüber die neue Vorschrift einzuhalten ist.

Der Erwerber kann – soweit ihm keine anderweitigen Hinweise gegeben wurden oder Anzeichen bekannt sind – im Rahmen der üblichen Beschaffenheit erwarten, dass ein Neubau die aktuellen Anforderungen einhält.

So hat das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf in einem Fall zur Wärmeschutzverordnung 1995 entschieden, dass der Erwartung des Erwerbers, dass die aktuellen öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden, nicht allein dadurch entgegengetreten werden kann, dass der Bauantrag vor dem Inkrafttreten der Neuregelung gestellt wurde. Der Erwerber müsse von der neuen Wärmeschutzverordnung in Kenntnis gesetzt werden und zudem von deren An-

wendung absehen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.12.2005 – 22 U 32/04 – BauR 2006, 996). Nach Auffassung des Gerichts schulde der Bauträger grundsätzlich eine Arbeit entsprechend den zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Bestimmungen, in dem konkreten Fall also der Einhaltung der Wärmeschutzverordnung 1995.

Insoweit sollte der Bauträger beim Vertragsschluss mit dem Erwerber ausdrücklich darauf hinweisen, welche energetischen Anforderungen die Immobilie erfüllt. Nur so lassen sich Missverständnisse vermeiden.

Auch wenn sich hieraus Rückschlüsse ableiten ließen, dürfte der Hinweis auf das Baujahr allein grundsätzlich nicht ausreichen.

Dieser Fall lässt sich auch auf die EnEV 2009 (und 2012) übertragen.

Ist für den Erwerber einer Immobilie die Historie der Errichtung des Gebäudes (Beginn der Planung, Datum des Bauantrags) nicht absehbar und wird das Gebäude zu einem Zeitpunkt fertig gestellt, in dem eine neue Vorschrift bereits in Kraft getreten ist, wird er regelmäßig die Einhaltung der aktuellen Anforderungen erwarten. Dies insbesondere dann, wenn andere Gebäude, die zeitgleich fertig gestellt werden, die Anforderungen der neuen Vorschrift erfüllen. Ohne anderweitige Vereinbarung zwischen dem Bauträger und dem Erwerber kann dieser die Einhaltung der aktuellen Vorschriften dann grundsätzlich verlangen.

III. Niedrigstenergiegebäude, Passiv- und Plus-Energie-Häuser planen

Seit der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977) haben sich die Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen Schritt für Schritt verschärft. In der Baupraxis wurde jedoch parallel dazu noch energiesparender gebaut. In Forschungs- und Demonstrationsprojekten haben Wissenschaftler im Verbund mit der Bauwirtschaft das energiesparende Bauen zu immer höherer Perfektion geführt:

- Solarhäuser – Anfang der 1980er Jahre,
- Niedrigenergiehäuser – Mitte der 1980er Jahre,
- 3-Liter-Häuser – Anfang der 1990er Jahre,
- Null-Heizenergiehäuser – Ende der 1990er Jahre,
- Plusenergiehäuser – Ende der 2000er Jahre.

Der Sachverständige hat drei zukunftsorientierte Energie-Standards angesprochen, die seine Kunden bereits heute planen und bauen könnten:

- Niedrigstenergiegebäude – wie es die EU-Gebäuderichtlinie 2010 fordert,
- Gebäude im Passivhaus-Standard,
- Plus-Energie-Häuser.

Wie ist der Energie-Standard in diesen Fällen heute definiert? Sehen wir uns die drei Fälle jeweils gesondert an:

1. Niedrigstenergiegebäude – wie es die EU-Gebäuderichtlinie 2010 fordert

Die neu gefasste EU-Gebäuderichtlinie 2010 ist seit Mitte letzten Jahres in Kraft. Gemäß Artikel 9 (Niedrigstenergiegebäude), Absatz 1 müssen die Mitgliedsstaaten gewährleisten, dass ab 2021 alle privatwirtschaftlichen Neubauten und bereits 2019 alle neu erbauten öffentlichen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden.

Allerdings räumt die Richtlinie im letzten Absatz dieses Artikels den Mitgliedsländern auch die Möglichkeit ein, dass sie Ausnahmen zulassen, wenn »... die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des betreffenden Gebäudes negativ ausfällt.«

Wie definiert die EU-Richtlinie ein »Niedrigstenergiegebäude«? Die Antwort findet sich im Artikel 2 (Begriffsbestimmungen), unter Nummer 2, wie folgt:

Zitat: *EU-Richtlinie 2010, Artikel 2 Begriffsbestimmungen*

»Im Sinne dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

1. »Niedrigstenergiegebäude« ein Gebäude, das eine sehr hohe, nach Anhang I bestimmte Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird – gedeckt werden; ...

4. »Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes« die berechnete oder gemessene Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes (u.a. Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser und Beleuchtung) zu decken;«

Der Anhang I (Gemeinsamer allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden), auf den die EU-Richtlinie in dem wiedergege-

benen Zitat verweist, gibt einen allgemeinen Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vor. Im Artikel 3 (Festlegung einer Methode zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) verpflichtet die Richtlinie die Mitgliedsstaaten, eine Rechenmethode zu verabschieden, die zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden dient und die im Einklang mit dem in Anhang I vorgegebenen Rahmen steht.

Insoweit können wir heute den Niedrigstenergie-Gebäude-Standard zwar in Parameter fassen (Energiebedarf fast null, Nutzung erneuerbarer Energie, usw.), wir wissen jedoch nicht, wie die entsprechenden Kennwerte in Deutschland berechnet werden, wenn die EU-Richtlinie umgesetzt wird.

MR Peter Rathert vom Bundesbauministerium hat in seinem Vortrag zur EnEV 2012 am 21.10.2011 in Stuttgart zwei Aspekte erläutert, die in diesem Kontext von Interesse sind:

- Das von der Bundesregierung angestrebte »klimaneutrale Gebäude« kommt dem von der EU-Richtlinie definierten »Niedrigstenergiegebäude« sehr nahe.
- Im Zuge der Novellierung der EnEV 2009 hin zur EnEV 2012 wird auch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2009) geändert. Das novellierte EnEG wird auch eine Definition des Niedrigstenergiegebäudes umfassen.

Nullenergiegebäude sind heute bereits vielerorts Realität, allerdings meist gefördert im Rahmen von Forschungsprojekten wie »EnOB Forschung für Energieoptimiertes Bauen« des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi). An den dokumentierten Beispielen könnte sich der Planer orientieren, wie die vertragliche Absicherung des zu realisierenden Energie-Standards verlaufen ist.

Fazit: Wenn der Bausachverständige ein Gebäude plant, das die Anforderungen der EU-Richtlinie 2010 an ein Niedrigstenergiegebäude erfüllt, muss er in seinen vertraglichen Vereinbarungen klar festlegen, welche Parameter als energetischen Kennwerte gelten sollen, welche Höchstwerte als Messlatte gelten sollen sowie nach welchen Methoden er diese berechnen und bewerten soll.

2. Gebäude im Passivhaus-Standard planen und bauen

Wer heute ein Haus oder sonstiges Gebäude plant und baut, kann ggf. auch

staatliche Fördergelder durch die KfW-Förderbank erhalten.

In dem KfW-Förderprogramm »Energieeffizient Bauen« Nummer 153, finanziert der Bund Bauvorhaben, die den Passivhaus-Standard erfüllen.

In dem folgenden Auszug aus dem Merkblatt der KfW sind die energetischen Anforderungen an geförderte Neubauten wiedergegeben:

Zitat: *Merkblatt KfW-Förderbank: Programm »Energieeffizientes Bauen« (153)*

»...

- *KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus)*
– *Der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) beträgt maximal 55 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV 2009).*

– *Der Transmissionswärmeverlust (H'_{tr}) beträgt maximal 70 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV 2009).*

- *KfW-Effizienzhaus 40 (Passivhaus)*
Gefördert werden in diesem Programm auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) und Jahres-Heizwärmebedarf (Q_{Hj}) nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) nicht mehr als 30 kWh pro m² Gebäudenutzfläche ($A_{n,j}$) und der Jahres-Heizwärmebedarf (Q_{Hj}) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro m² Wohnfläche betragen.

- *KfW-Effizienzhaus 55 (Passivhaus)*
Gefördert werden in diesem Programm auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) und Jahres-Heizwärmebedarf (Q_{Hj}) nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche ($A_{n,j}$) und der Jahres-Heizwärmebedarf (Q_{Hj}) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro m² Wohnfläche betragen.

Für ein KfW-Effizienzhaus 40 und 55 (inklusive Passivhaus) sind Planung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen verbindlich nachzuweisen.

....

Erläuterungen zum Passivhaus

Der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p und der Jahres-Heizwärmebedarf Q_{Hj} sind mit einer aktuellen Version des Passivhaus-

Projektierungspakets (PHPP) durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

- Ermittlung des Heizwärmebedarfs: die Wohnfläche dient nach der Wohnflächenverordnung – WoFlV – innerhalb der thermischen Hülle (entspricht der Energiebezugsfläche) als Grundlage für die Flächenberechnung.
- Der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p ist auf die Gebäudenutzfläche A_N nach EnEV 2009 zu beziehen.
- Der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p ist in Anlehnung an die EnEV 2009 für Heizungen, Trinkwassererwärmung und Lüftung inklusive deren Hilfsenergie zu ermitteln.
- Die Berechnung nach PHPP für den KfW-Nachweis ist mit dem Referenzklima Deutschland gemäß DIN V 4108-6, Tabelle D.5 zu führen.

Weitere Einzelheiten sind im Internet unter der Internetadresse www.passiv.de verfügbar. ...«

Wie aus den Ausschnitten ersichtlich, gibt die KfW-Förderbank sowohl die energetischen Kennwerte für den Passivhaus-Standard als auch die anerkannten Berechnungs- und Bewertungsmethoden vor.

Fazit: Wenn der Bausachverständige ein Gebäude im Passivhaus-Standard plant, kann er sich in den vertraglichen Vereinbarungen mit seinem Auftraggeber an den aktuell geltenden Förderrichtlinien der KfW-Förderbank orientieren, sowohl in Bezug auf die energetischen Kennwerte, die einzuhaltenden Höchstwerte als auch der angewandten Rechen- bzw. Bewertungsmethoden.

3. Plus-Energie-Haus planen und bauen

Dank der heute bereits eingesetzten Technologien zur Nutzung regenerativer Energien (Solarstrahlung durch Solarkollektoren und Photovoltaik, Erdwärme durch Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung aus der Abluft, usw.) ist es möglich, dass ein Gebäude nicht nur keine Energie für die komfortable Nutzung benötigt, sondern dass es sogar zusätzliche Energie produziert, die elektrische Fahrzeuge beliefern kann und die Umwelt von verkehrsbedingten Abgasen entlasten.

Dafür gibt es bereits gebaute und ausgezeichnete Pilotprojekte wie das Plus-Energie-Haus in Leonberg, Warmbronn bei Stuttgart. Das Gebäude ist seit Oktober 2010 in Betrieb und wird von einer vierköpfigen jungen Familie bewohnt. Die seit Dezember 2010 kontinuierlich erfassten Messdaten bestätigen gemäß der

Auswertung durch das Planungsbüro IGS in Stuttgart, dass die bisherigen Ergebnisse der Energielieferung über Photovoltaik (PV) und des Energieverbrauchs die angestrebten Werte erfüllen.

Wer heute ein Plus-Energie-Haus planen und bauen will, kann ggf. vom Bundesbauministerium eine finanzielle Förderung erhalten. Am 08.08.2011 startete das BMVBS das neue Förderprogramm. Details zu den Anforderungen und zu den Nachweis-Methoden finden Interessierte auf den Webseiten des Bundesbauministeriums. Hier nur ein Auszug zu den Indikatoren für die Erfolgskontrolle der förderfähigen Projekte:

- Der Energieüberschuss muss sowohl in der Planungsphase anhand der Berechnungen als auch in der späteren Nutzungsphase anhand von Messungen nachgewiesen werden.
- Die Energiegewinne des Hauses müssen größtenteils durch die Hausbewohner genutzt werden.
- Für neuen Techniken, die im Haus eingesetzt wurden (innovative Wärmeschutzsysteme, hochwärmedämmende Fenster, Dünnschicht-Photovoltaik-Module für die Fassade, Indachlösungen für PV-Module, Biomasse Blockheizkraftwerke BHKW, usw.) müssen die Wirtschaftlichkeit, Effizienz, Dauerstandsverhalten und Bedien-, Wartungs- und Modernisierungsfreundlichkeit untersucht werden.
- Das gesamte System des Gebäudes muss in seinem Betriebsverhalten ausgewertet werden.

Dieses Förderprogramm bezieht sich insoweit allerdings nur auf Wohnhäuser. Der folgende Auszug aus den Bekanntmachungen des BMVBS zeigt die energetischen Kennwerte, die zulässigen Höchstwerte und gibt teilweise die Bewertungsmethode für geförderte »Plus-Energie-Häuser« wieder:

Zitat: *BMVBS: Wohnhäuser mit Plus-Energie Niveau – Definition und Berechnungsmethode*

»Definition:

Das Plus-Energie-Haus-Niveau nach der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung über die Vergabe von Zuwendungen für Modellprojekte im »Plus-Energie-Haus-Standard« ist erreicht, wenn sowohl ein negativer Jahres-Primärenergiebedarf ($\sum Q_p < 0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$) als auch ein negativer Jahres-Endenergiebedarf ($\sum Q_e < 0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$) vorliegen. Alle sonstigen Bedingungen der Energieeinsparverordnung

2009 (EnEV), wie z.B. Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz, sind einzuhalten.

Bewertungsmethode:

Die Nachweise sind in Anlehnung an die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) nach der DIN V 18599 zu führen. Allerdings müssen die Ergänzung zur Nachweisprozedur der EnEV die End- und Primärenergiebedarfswerte für die Wohnungsbeleuchtung und für die Haushaltsgeräte und -prozesse in der Berechnung mitberücksichtigt werden. Dabei ist ein pauschaler Wert von 20 kWh/(m²a) (davon Kochen: 3 kWh/(m²a), jedoch maximal 2.500 kWh/a je Wohneinheit anzunehmen....«

Fazit: Wenn der Sachverständige heute ein Plus-Energie-Haus plant, kann er sich in den vertraglichen Vereinbarungen mit seinem Auftraggeber an den aktuell geltenden Förderrichtlinien des BMVBS orientieren, sowohl in Bezug auf die energetischen Kennwerte, die einzuhaltenden Höchstwerte sowie der angewandten Rechen- bzw. Bewertungsmethoden.

IV. Zusammenfassung

Die EnEV 2012 wird öffentlich-rechtlich erst dann maßgeblich, wenn sie beschlossen und in Kraft getreten ist. Bleibt es bei der bisherigen Übergangsregelung, wird es auch in Zukunft auf den **Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige** ersatzweise der Bauausführung ankommen.

Der **zivilrechtliche Einfluss** auf Planer- oder Bauverträge kann allerdings bereits vorher einsetzen:

- Soweit der Planer beauftragt wird, **bevor die EnEV 2012 verkündet ist**, kann die Einhaltung der Vorschrift grundsätzlich nicht erwartet werden.
- Wenn der Planer im Zeitraum **zwischen Verkündung und Inkrafttreten** der Vorschrift tätig wird, sollte er seinen Auftraggeber darauf hinweisen, dass es zu einer Änderung kommt und eine Entscheidung des Auftraggebers herbeiführen, welche Anforderungen zu erfüllen sind. Andernfalls ist der Streit über die Ordnungsmäßigkeit der Planung vorprogrammiert. Denn dann kann der Vertragspartner des Planers möglicherweise die Anpassung der Planung an die aktuellen Anforderungen verlangen. Entsprechendes gilt für den ausführenden Unternehmer.
- Kann der Planer voraussehen, dass **der Bauantrag oder die Bauanzeige**

erst nach Inkrafttreten der Neuregelung gestellt werden wird, gelten ohnehin die neuen Vorschriften und sind diese in der Planung zu berücksichtigen.

- Für den ausführenden Unternehmer, der nach Inkrafttreten der EnEV 2012 aber noch unter übergangsweiser Geltung der EnEV 2009 mit der Ausführung beginnt, verbleibt es insoweit bei dem Erfordernis einer klaren vertraglichen Regelung. Ohne diese ist er möglicherweise dazu verpflichtet, die Einhaltung der Anforderungen der EnEV 2012 – als übliche Beschaffenheit – einzuhalten.
- Besonderheiten sind im **Bauträgervertrag** zu beachten. Auch hier sollten die Anforderungen im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften des Bauwerks klar vertraglich geregelt werden. Andernfalls hat der Erwerber möglicherweise einen Anspruch auf Anpassung der Immobilie an die Anforderungen der EnEV 2012.

Natürlich steht es den Parteien und insbesondere dem Planer frei, bereits vorzeitig die Einhaltung der EnEV 2012 zu vereinbaren. Die Vereinbarung muss jedoch die konkrete Fassung exakt bezeichnen. Insofern bietet sich die Bezugnahme auf den Referentenentwurf an, der indes noch nicht veröffentlicht ist. Da sich Details noch ändern können, führt eine allgemein gehaltene Vereinbarung der EnEV 2012 im Laufe der Planung möglicherweise zu erheblichem Anpassungsbedarf. Haben die Parteien hierüber keine besondere Vereinbarung getroffen, bleibt auch fraglich, ob dieser Mehraufwand zu vergüten ist.

Es ist daher vor Inkrafttreten der EnEV 2012 sinnvoll, das konkrete Leistungssoll auf andere Weise zu vereinbaren. Hierbei kann von der unter III. erläuterten Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Quellen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I S. 1600) geändert worden ist, www.gesetze-im-internet.de.

HOAI: Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2732), www.gesetze-im-internet.de.

EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag in Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26.07.2007. Sie galt vom 01.10.2007 bis einschließlich 30.09.2009, www.enev-online.net.

EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 29.04.2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag in Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30.04.2009. Die EnEV 2009 ist seit dem 01.10.2009 in Kraft, www.bundesgesetzblatt.de, www.enev-online.org.

EU-Richtlinie 2010: Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), verkündet am 16.06.2010 im Amtsblatt der Europäischen Union, Seite L 153/13 bis 153/35. Sie ist seit dem 07.07.2010 in Kraft, www.enev-online.de/epbd/2010.

Vortrag Rathert EnEV 2012: MR Peter Rathert, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin: Was die EnEV 2012 Neues enthält, Vortrag am 21.10.2011 in Stuttgart im Rahmen der EnBW-Veranstaltung »Energieeffizienz nach der Energiewende«.

EnEG 2009: Drittes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28.03.2009, Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 17, Seite 643-645, das EnEG 2009 ist seit dem 02.04.2009 in Kraft, www.bundesgesetzblatt.de.

KfW-Förderung: KfW (Herausgeber): Merkblatt Bauen Wohnen, Energie sparen, Energieeffizient Bauen, Programmnummer 153, http://www.kfw.de/kfw/de/III/Download_Center/Foerderprogramme/barrierefreie_Dokumente/Energieeffizient_Bauen_153.jsp.

Wohnflächenverordnung (WoFlV): Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, zuletzt geändert gemäß Artikel 1 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003, verkündet im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2003, Teil I, Nr. 56, ab Seite 2346, diese Verordnung ist seit dem 01.04.2004 in Kraft, www.gesetze-im-internet.de, www.bundesgesetzblatt.de.

PHPP: Passivhaus Institut Dr. Wolfgang Feist, Darmstadt: Passivhaus Projektierungs-Paket, Tool für die Planung von Passivhäusern, aktuelle Version 6.1 (2012), www.passiv.de

BMVBS-Presseinfos: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

- Staatssekretär Rainer Bomba besucht Energie-Plus-Haus in Stuttgart, Presseinformation Nr. 175/2011 vom 31.08.2011, www.bmvbs.de;
- Förderprogramm für Energie-Plus-Häuser aufgelegt, Presseinformation Nr. 167/2011 vom 19.08.2011, www.bmvbs.de



Die kostenfreie Broschüre »EnEV 2020: Energieeinsparverordnung auf dem Weg zu klimaneutralen Bauten« informiert Fachleute und Auftraggeber über Niedrig-, Null- und Plus-Energie-Gebäude.

Download: www.EnEV-online.de

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München
© Foto Titelseite: Jörg Rautenberg - Fotolia.com

Kontakt Daten

Dominik Krause ist Partner der Sozietät Krause & Vogt – Rechtsanwälte in Bremen und berät Mandanten vornehmlich im Bereich des Bau-, Miet- und Immobilienrechts. Er ist u.a. Herausgeber des Werks Sicherer Umgang mit Gewährleistung und Mängelansprüchen in der Baupraxis sowie Mitautor des Werks EnEV und Energieausweise 2009, beide erschienen im Forum Verlag Herkert.

Krause & Vogt Rechtsanwälte
Umlandstraße 45
D-28211 Bremen
Tel. 04 21/43 389 50
Fax 04 21/43 389 85
E-Mail krause@kravo.de
Internet www.kravo.de

Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin, Dozentin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Seit 1999 gibt sie das führende Fachportal EnEV-online zur praktischen Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) heraus.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin, Bebelstraße 78
70193 Stuttgart
Tel. 07 11/615 49 26
Fax 07 11/615 49 27
E-Mail info@tuschkinski.de
Internet www.tuschkinski.de