

Die neue EnEV 2009 und ihre Bedeutung für den Gebäudebestand (3)

Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen und Ausnahmen von der EnEV 2009

In den letzten beiden Ausgaben des VM wurde nach einer Einführung in die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 über die Nachrüstverpflichtungen und bedingten Anforderungen der EnEV 2009 im Bestand berichtet. Im letzten Teil der Serie geht es um die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen und die Möglichkeiten von Ausnahmeregelungen.

Die im VM 2/10 beschriebenen unbedingten Nachrüstverpflichtungen sind gemäß § 10 Abs. 6 EnEV mit Ausnahme der Nachrüstung von Heizkesseln nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Laut der Begründung zur EnEV 2009 sollen sich die Anforderungen der EnEV im Rahmen einer wirtschaftlichen Vertretbarkeit und Zumutbarkeit bewegen. Die Ermächtigungsgrundlage der Energie-

einsparverordnung ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das zuletzt durch Gesetz vom 28. März 2009 geändert wurde. § 5 Abs. 1 EnEG sieht das im Rahmen der EnEV geltende Wirtschaftlichkeitsgebot vor. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 Satz 3 EnEG).

Danach müssen die in der EnEV aufgestellten Anforderungen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten danach als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die

eintretenden Energieeinsparungen erwirtschaftet werden können.

Für den Gebäudebestand sieht die Ermächtigungsnorm § 4 Abs. 3 EnEG für die so genannten Nachrüstpflichten (z. B. oberste Geschossdeckendämmung, Dämmung von Heizleitungen) und zur Außerbetriebnahme von Anlagen (z. B. Heizkessel aus Jahren vor 1978, elektrische Speicherheizsysteme) vor, dass die einzelne Pflicht generell zu einer wesentlichen Ver-

mindering der Energieverluste beiträgt und die Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können.

Die Bundesregierung hat dazu bereits im Rahmen des Ordnungsverfahrens der EnEV 2007 verschiedene Gutachten eingeholt und diese im Hinblick auf die nun aufgenommenen Anforderungen der EnEV 2009, insbesondere zu den elektrischen Speicherheizsystemen, ergänzt. Aus den von der Bundesregierung eingeholten Gutachten ergibt sich, dass die in der EnEV 2009 aufgestellten Anforderungen, bezogen auf den Stand der Technik, sowohl erfüllbar als auch vertretbar sind.

Im Rahmen von Bestandsgebäuden müssen die von der EnEV geforderten Maßnahmen einerseits zu einer wesentlichen Verminderung der Energieverluste beitragen, andererseits müssen die Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können.

Dieser Vorgabe trägt § 10 Abs. 6 EnEV 2009 Rechnung. Danach sind die unbe-



dingten Nachrüstverpflichtungen nicht zu erfüllen, wenn die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

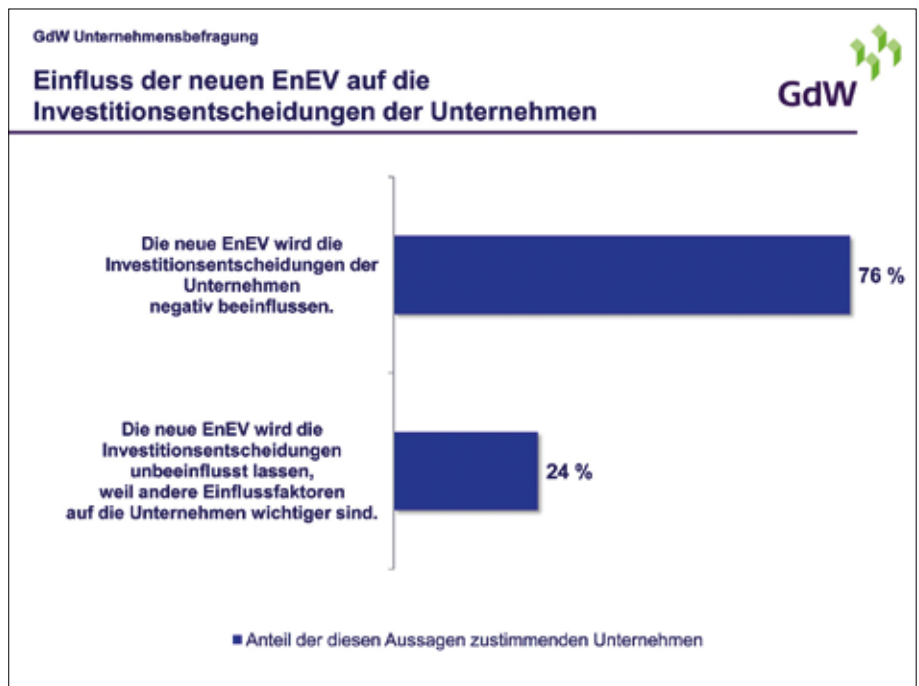
Amortisation in angemessenen Fristen

Welche Fristen hierfür als angemessen beurteilt werden, bleibt abzuwarten. Man kann zur Zeit beispielsweise nur auf die bisher ergangene Rechtsprechung vor allem zu den Sanierungsbeschlüssen in Wohnungseigentümergeinschaften zurückgreifen.

Danach kann eine Maßnahme, bei der die Amortisation des Zusatzaufwandes frühestens nach mehr als 20 Jahren eintritt, nicht als wirtschaftlich erachtet werden. Zusätzliche Kosten, die sich erst nach mehr als 20 Jahren amortisieren, würden einen wirtschaftlich denkenden Hauseigentümer nicht dazu bringen, eine solche Lösung zu wählen (Kammergericht Berlin, Beschluss vom 02.02.1996, Az.: 24 W 7880/95, NJWE-MietR 1996, S. 133). Nach dieser Entscheidung kann der maximale Zeitraum, bei dem noch von einer wirtschaftlich sinnvollen Amortisation der Mehraufwendungen gesprochen werden kann, bei etwa zehn Jahren liegen (vgl. Kammergericht a. a. O.).

Auch im Falle modernisierender Instandsetzungen liegt beispielsweise nach der sonstigen obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. KG FGPrax 1996, S. 95) der maximale Zeitraum, bei dem noch von einer wirtschaftlich sinnvollen Amortisation der Mehraufwendungen ausgegangen werden kann, bei etwa zehn Jahren.

Hinsichtlich der Frage der Amortisation könnte man aber auch auf die Ermächtigungsnorm, das EnEG, und somit auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abstellen. Die Nutzungsdauer eines Gebäudes kann dabei nach der tatsächlichen Restnutzungsdauer oder aber nach der Abschreibungsdauer in § 7 Abs. 4 EStG zu bemessen sein. Danach beträgt die Nutzungsdauer für Gebäude, die ab 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, 50 Jahre, für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, 40 Jahre.



Programmiertes Streitpotenzial

Insgesamt sollen die durch die EnEV 2009 neu eingeführten verschärften Anforderungen wirtschaftlich vertretbar und zumutbar für die Eigentümer sein. Die Bundesregierung hat dazu Gutachten eingeholt, die laut Begründung zur EnEV 2009 bestätigt haben, dass die Anforderungen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit

wohnungsbau zu Streitpotenzial führen. Bei der Frage der Amortisation wird man die von der Bundesregierung eingeholten Sachverständigengutachten allerdings nicht außer Acht lassen können.

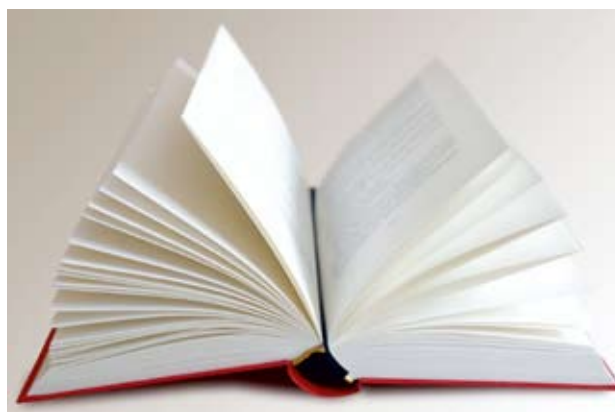
Fehlende Amortisation

Liegt ein Fall der fehlenden Amortisation gemäß § 10 Abs. 6 EnEV vor, so sind die von der in der EnEV geforderten Maßnahmen nicht zu erfüllen, insbesondere ist kein gesonderter Antrag erforderlich.

Befreiung von den unbedingten Anforderungen

Härtefälle werden durch § 25 EnEV 2009 erfasst. Danach kann von den Anforderungen der EnEV befreit werden, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Eine unbillige Härte liegt vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Energieeinsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Das trifft zum Beispiel auf leer stehende Gebäude oder Abrissgebäude zu.



nicht nur eingehalten sind, sondern sogar noch eine stärkere Anhebung der Anforderungen rechtfertigen würden.

Dies sowie die Frage, innerhalb welcher Fristen die Aufwendungen durch die eintretenden Energieeinsparungen amortisiert werden müssen, wird gerade in Bezug auf den vermieteten Geschoss-

Neu eingeführt wurde § 25 Abs. 2 EnEV 2009. Danach kann eine unbillige Härte auch dann vorliegen, wenn ein Eigentümer zum gleichen Zeitpunkt oder in nahem zeitlichen Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV 2009 oder nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Gründen der Energieeinsparung zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist. § 25 Abs. 2 EnEV regelt damit die Fälle der Kumulation von verschiedenen Verpflichtungen zur Durchführung energetischer Maßnahmen an Gebäuden.

Treffen mehrere solcher Verpflichtungen zusammen, so ist im Rahmen einer Gesamtschau zu ermitteln, ob diese insgesamt objektiv wirtschaftlich zumutbar sind. Daneben ist die Frage der subjektiven Zumutbarkeit zu prüfen. Kumulativ können Verpflichtungen, beispielsweise nach der EnEV 2009 sowie auch nach der neuen Heizkostenverordnung (Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten), auftreten.

Dabei ist es möglich, dass jede einzelne Verpflichtung für sich gesehen objektiv wirtschaftlich vertretbar ist, eine Kumulation der Verpflichtungen allerdings unter Berücksichtigung der subjektiven Vermögensverhältnisse des Gebäudeeigentümers nicht zugemutet werden kann. In diesem Fall ist eine Befreiung nach § 25 EnEV 2009 möglich. Der Gebäudeeigentümer muss dazu einen gesonderten Antrag bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde stellen.

Fazit

Insgesamt gesehen ist die EnEV ein komplexes Werk, das von Novelle zu Novelle mit weiteren Details gefüllt wird. Wesentliche Basis der Verordnung und im Gebäudebestand von besonderer Bedeutung ist und bleibt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz in § 5 des Energieeinsparungsgesetzes.

Deshalb bestehen eine Reihe Ausnahmetatbestände, die teilweise bei der zuständigen Behörde zu beantragen sind. In bestimmten Fällen ist jedoch eine entsprechende Dokumentation im Unternehmen ausreichend.

Einer weiteren Verschärfung der EnEV steht die Wohnungswirtschaft ablehnend gegenüber, weil damit die Mindestan-



forderungen an das energiesparende Modernisieren so weit angehoben werden würden, dass sie vor dem Hintergrund der erzielbaren Mieten für breite Teile der Bestände nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar wären. Um überhaupt energiesparend modernisieren zu können, müssten dann immer Ausnahmen beantragt werden. Dies kann auch nicht im Interesse des Klimaschutzes sein, da die Gefahr besteht, dass im Ergebnis weniger Objekte modernisiert werden würden.

Förderlich für die Planbarkeit und die Umsetzung energiesparender Maßnahmen im Gebäudebestand wäre vielmehr eine Kombination aus

- Beibehaltung der anspruchsvollen Mindest-Anforderungen der EnEV 2009
- Förderung der Erreichung höherer energetischer Standards
- Abbau von Hemmnissen, z. B. im Mietrecht.

Ein erster Schritt in diese Richtung wäre eine Evaluation der EnEV 2007 und EnEV 2009 unter folgenden Fragestellungen:

- Wie werden diese Verordnungen in der Praxis bei selbstnutzenden Eigentümern und bei Vermietern umgesetzt?
- Werden bestehende Gebäude eher teilweise oder eher umfassend energetisch modernisiert?

- Werden die Anforderungen der EnEV erreicht oder überschritten?
- Wie hat sich der Energieverbrauch der Gebäude reduziert?
- Was hat sich mit Einführung der EnEV 2009 verändert?
- Wie ist überhaupt der erreichte Stand der energetischen Modernisierung im Gebäudebestand?

Die Beantwortung dieser Fragen würde dabei helfen, die Rahmenbedingungen weiter zu entwickeln, sodass energetische Modernisierung in der Breite stattfindet und die Sanierungsrate möglichst erhöht wird.

Weitere Informationen

Weitere aktuelle Auslegungen der am 1. Oktober 2009 in Kraft getretenen neuen EnEV sind im Internet verfügbar. Darin wurden sowohl die bereits zur Vorgängerversion der EnEV veröffentlichten und noch relevanten Auslegungen übernommen bzw. angepasst als auch neue Auslegungen aufgenommen.

Die Auslegungen sind verfügbar beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) unter www.dibt.de oder beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter www.bbsr.bund.de