

# Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz

## Weitere Beiträge zum Denkmalrecht

Stichwort: Energieeinsparungsverordnung 2014

Titel: EnEV 2014 im Bestand – ein zahnloser Tiger ?

Autor: Dr. Dieter J. Martin

Fundstelle: vorgesehen für Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz Bayern

.....

### EnEV 2014 im Bestand - ein zahnloser Tiger ?

Stand 17.11.2014

#### 1. Grundsätze des Wärmeschutzes und Geltung der EnEV für den Bestand

1.1. Die EnEV 2014 gilt wie die EnEV 2009 grundsätzlich auch für den Gebäudebestand, insbesondere auch für beheizte Baudenkmäler, Gebäude in Ensembles bzw. Denkmalbereichen und auch für „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ mit Ausnahme der Kirchen und anderer Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind (siehe § 1 Abs. 3 Nr. 7 EnEV 2014).

Der Vollzug der EnEV obliegt den Bundesländern, die durch § 7 Abs. 2 und 4 EnEG zum Erlass von VOen zur Ausgestaltung der Überwachung ermächtigt sind. Der Begriff der Überwachung wird weit ausgelegt. § 7 Abs. 1 überträgt allgemein den Landesbehörden die Überwachung der in der EnEV festgesetzten Anforderungen.

Entgegen landläufiger Meinung ist im Einzelfall eine hoheitliche Prüfung der Einhaltung der EnEV veranlasst; die privaten Nachweisberechtigten können denotwendig eine ordnungsgemäße Bauausführung nicht bestätigen, wenn sie überhaupt nicht eingeschaltet wurden (z.B. Unterlassen der Maßnahmen durch die Bauherren, Unterlassen der Energieausweise). Außerdem ist denkbar, dass die Nachweise sachlich unzureichend sind (z.B. bei Pfusch) und zur Vermeidung von Gefahren für Mensch oder Bauwerk behördliches Einschreiten notwendig wird.

1.2. Durch die EnEV 2014 wird das Baurecht nicht außer Kraft gesetzt. Maßgeblich ist die in allen Bauordnungen statuierte Pflicht (z.B. Art. 13 BayBO): „Gebäude (also auch der Bestand und auch Baudenkmäler!) müssen einer ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben“. Dem Vollzug dieser Bestimmungen kann die Pflichtenlage nach der EnEV zugrunde gelegt werden. Konkrete Anforderungen an einen vorrangig bauphysikalisch und klimabedingt ausreichenden Wärmeschutz enthalten die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4108 – Wärmeschutz im Hochbau – usw..

Zuständig für die Durchsetzung sind die Bauaufsichtsbehörden (nicht die Schornsteinfeger oder Energieberater).

1.3. Für den Bestand und die Baudenkmäler gibt es einige Sonderregelungen.

## **2. Rechtspflichten der EnEV**

Generell begründet bzw. erweitert die EnEV 2014 - Energieeinsparverordnung i.d.F. der ÄnderungsVO v. 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951) - einige Rechtspflichten, insbesondere

### **2.1. Abschnitt 3: Bestehende Gebäude und Anlagen**

#### **§ 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden**

Nach § 9 Abs. 1 sind die dort näher bezeichneten Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. ... Dabei handelt es sich um eine echte Rechtspflicht.

### **2.2. § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden**

Nach § 10 Abs. 2 EnEV müssen die Eigentümer von Gebäuden dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ... gedämmt sind. Nach Abs. 3 müssen sie dafür sorgen, dass bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt sind.

### **2.3. Abschnitt 5 Energieausweise und Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz**

#### **§ 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen:**

Nach § 16 (1) gilt: Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ... ein Energieausweis nach dem Muster ... ausgestellt und übergeben wird. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn Berechnungen nach § 9 Abs. 2 i. V. mit § 9 Abs. 1 Satz 2 durchgeführt werden (siehe den Wortlaut).

Nach § 16 (2) gilt: Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück ... oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer einen Energieausweis ... vorzulegen, spätestens bei der Besichtigung bzw. unverzüglich, nachdem der potenzielle Käufer dies verlangt hat (Satz 2). Satz 1 gilt entsprechend ... bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung usw.

(3) Für Gebäude mit mehr als 500, ab 8.7.2015 250 qm Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr, der auf behördlicher Nutzung beruht, sind Energieausweise nach dem Muster 6 oder 7 auszustellen und auszuhängen. ... Nach (4) ist der Ausweis auch bei nicht behördlicher Nutzung auszuhängen bei Gebäuden mit mehr als 500 qm Nutzfläche.

(5) Auf kleine Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden.

## **Besonderheiten bei Baudenkmalern und Ensembledenkmalern**

Auf **Baudenkmalern** sind (nur) die Absätze 2 bis 4 (**Abs. 1 schon**) nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass für Baudenkmalern die Pflichten des § 16 Abs. 2, 3 und 4 betreffend Energieausweise **nicht gelten**. Achtung: Baudenkmalern sind nach § 2 Nr. 3 a nur die nach Landes(denkmal)recht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten (Ensembles und Ensemblebestandteile, auch wenn sie nicht Einzeldenkmalern sind), **nicht** aber sonstige erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne des Baurechts! Geschützt sind nur die wirksam geschützten Denkmalern; in Ländern mit konstitutivem Unterschutzstellungssystem sind das nur die rechtswirksam durch Verwaltungsakt bzw. Verordnung erklärten Denkmalern und Denkmalbereiche.

## **3. Sanktionen**

### **3.1. Verantwortliche**

Nach § 26 Abs. 1 ist für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung in erster Linie der Bauherr verantwortlich, ferner nach Abs. 2 im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen, die im Auftrag des Bauherrn ... tätig werden.

Nach § 26b gehört es zu den Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters, bei heizungstechnischen Anlagen als Beliehener im Rahmen der Feuerstättenschau, bestimmte Umstände zu prüfen.

Durch diese Vorschriften wird das Baurecht nicht außer Kraft gesetzt. Maßgeblich ist die in allen Bauordnungen statuierte Pflicht (z.B. Art. 13 BayBO): „Gebäude (also auch Baudenkmalern!) müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben“. Diese Bestimmungen untermauern die Pflichten der EnEV, deren aktuellen materiellen Anforderungen zugrunde gelegt werden können. Zuständig für die Durchsetzung sind die Bauaufsichtsbehörden (nicht die Schornsteinfeger, nicht die Denkmalschutzbehörden).

### **3.2. Ordnungswidrigkeiten**

Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 8 EnEG und § 27 EnEV.

#### **a) § 8 EnEG Energieeinsparungsgesetz 2013: Ordnungswidrigkeiten – Auszug -**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig einer Rechtsverordnung nach §§ (= EnEV 2014) oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist (= § 27 Abs. 1 bis 3 EnEV 2014).

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro im Einzelfall geahndet werden.

## **b) § 27 EnEV 2014: Ordnungswidrigkeiten – Auszug -**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Absatz 1 Nummer 1 des Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig ...

3. entgegen § 9 Absatz 1 Satz 1 Änderungen ausführt,

6. entgegen § 13 Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, einen Heizkessel einbaut oder aufstellt,

7. entgegen § 14 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3 eine Zentralheizung, eine heizungstechnische Anlage oder eine Umwälzpumpe nicht oder nicht rechtzeitig ausstattet oder

8. entgegen § 14 Absatz 5 die Wärmeabgabe von Wärmeverteilungs- oder Warmwasserleitungen oder Armaturen nicht oder nicht rechtzeitig begrenzt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Absatz 1 Nummer 2 des Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen § 16 Abs. 2 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, einen Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht,

## **4. Überwachung und Durchsetzung der EnEV- Rechtsgrundlagen -**

EnEG und EnEV enthalten keine eigenständigen Rechtsgrundlagen für ihren Vollzug und Zuständigkeitsvorschriften, wohl aber Rechtspflichten und Bußgeldtatbestände.

Zurückgegriffen werden muss für den Vollzug der EnEV auf Landesrecht.

### **4.1. § 7 Energieeinsparungsgesetz 2014 – Überwachung -**

(1) Die **zuständigen Behörden haben darüber zu wachen**, dass die in den Rechtsverordnungen nach diesem Gesetz (= EnEV 2014) festgesetzten Anforderungen erfüllt werden, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht wird.

Mit (1a) wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Art und das Verfahren der Überwachung zu regeln. Mit (2) und (3) werden die Bundes- und die Landesregierungen ermächtigt, die Überwachung ganz oder teilweise auf geeignete Stellen, Fachvereinigungen oder Sachverständige zu übertragen. In den Rechtsverordnungen kann die Art und das Verfahren der Überwachung usw. geregelt werden. In Rechtsverordnungen nach § 4 Abs. 3 (bestehende Gebäude) kann vorgesehen werden, dass die Überwachung ihrer Einhaltung entfällt.

### **4.2. Zuständigkeit zum Vollzug der EnEV**

**BayZVEnEV vom 22.1.2002:**

Wortlaut unter [https://beck-online.beck.de/default.aspx?vpath=bibdata%2fkomm%2fSimonBusseKoBayBO\\_87%2fBayZVEnEV%2fcont%2fSimonBusseKoBayBO.BayZVEnEV.G288.htm](https://beck-online.beck.de/default.aspx?vpath=bibdata%2fkomm%2fSimonBusseKoBayBO_87%2fBayZVEnEV%2fcont%2fSimonBusseKoBayBO.BayZVEnEV.G288.htm)

§ 1 Satz 1: Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind für den Vollzug der EnEv in der jeweiligen Fassung zuständig.

§ 3 Abs. 1 Satz 1: Die Ausserbetriebnahme von Heizkesseln wird vom Bezirkskaminkehrermeister überprüft. Ggf. hat er die untere Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten.

#### **4.3. Bauordnungsrecht (z.B. BayBO i.d.F. v. 14.8.2007, GVBI S. 588)**

Wortlaut der BayBO unter <http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlrbauoby2007rahmen&doc.part=X>

#### **Art. 54 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(2) <sup>1</sup> Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der **Nutzung** und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. <sup>2</sup> Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen ...

(4) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

(5) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

(6) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Abs. 5 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

**Hinweis:** „öffentlich-rechtliche Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen“ sind auch das EnEG, die EnEV und zu deren Vollzug erlassene Anordnungen z.B. zur Durchführung von zu bestimmenden energetischen Maßnahmen und zur Erstellung der Energieausweise.

#### **4.4. Allgemeines Sicherheitsrecht**

Das Bauordnungsrecht reicht z.B. wegen des eingeschränkten Anwendungsbereichs des Art. 54 BayBO ggf. nicht aus, alle Rechtspflichten der EnEV durchzusetzen. Zurückgegriffen werden kann dann ggf. auf die allgemeine sicherheitsrechtlichen Rechtsgrundlagen z.B. der landesrechtlichen Ordnungsgesetze.

Bayerisches Landesstraf- und Verordnungsgesetz unter <http://www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlrlstrvgbyrahmen&doc.part=X>

## **Art. 7 BayLStVG Befugnisse der Sicherheitsbehörden**

(1) Anordnungen und sonstige Maßnahmen, die in Rechte anderer eingreifen, dürfen nur getroffen werden, wenn die Sicherheitsbehörden durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes dazu besonders ermächtigt sind.

(2) Soweit eine solche gesetzliche Ermächtigung nicht in Vorschriften dieses Gesetzes oder in anderen Rechtsvorschriften enthalten ist, können die Sicherheitsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben für den Einzelfall Anordnungen nur treffen, um

1. rechtswidrige Taten, die den Tatbestand eines Strafgesetzes oder einer Ordnungswidrigkeit verwirklichen, oder verfassungsfeindliche Handlungen zu verhüten oder zu unterbinden,
2. durch solche Handlungen verursachte Zustände zu beseitigen,
3. Gefahren abzuwehren oder Störungen zu beseitigen, die Leben, Gesundheit oder die Freiheit von Menschen oder Sachwerte, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse geboten erscheint, bedrohen oder verletzen.

(3) Sind Anordnungen nach Absatz 2 nicht möglich, nicht zulässig oder versprechen sie keinen Erfolg, so können die Sicherheitsbehörden die Gefahr oder Störung selbst, durch die Polizei oder durch vertraglich Beauftragte abwehren oder beseitigen.

## **5. Überwachung und Durchsetzung der EnEV - Maßnahmen**

### **5.1. Durchführung von energetischen Maßnahmen im Bestand**

Hat der verantwortliche Eigentümer entgegen den Vorschriften der EnEV die dort vorgeschriebenen Maßnahmen unterlassen, kann er hierzu durch die zuständige Behörde angehalten werden.

Möglich ist ggf. die Durchführung eines Bußgeldverfahrens gegen den Eigentümer.

Möglich ist auch eine Anordnung auf der Grundlage des Bauordnungsrechts; maßgebend ist z.B. Art. 54 BayBO. Besonders zu achten ist auf besondere Voraussetzungen (wie die in Art. 54 ayBO genannten Voraussetzungen, welche in anderen Bundesländern ggf. nicht aufgestellt sind, aber ggf. nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit trotzdem entsprechend zu beachten sind), auf exakte vollzugsfähige Formulierungen, ggf. auf eine; besondere Begründung der Ermessenshandhabung, ggf. auf Androhung des Verwaltungszwangs, ggf. auf die Anordnung der Vollziehung usw.; Muster z.B. in Martin/Krautzberger).

### **5.2. Durchführung von Maßnahmen an der Heizungsanlage**

Der Schornsteinfeger bzw. der Kaminkehrer haben nur Überwachungsfunktion. Wie sich aus der bayerischen ZVEnEV ergibt, können und müssen sie die Bauaufsichtsbehörde einschalten, wenn Maßnahmen anzuordnen und zu vollziehen sind.

### **5.3. Nichtvorlage des Energieausweises**

Hat der verantwortliche Eigentümer entgegen den Vorschriften der EnEV einen Energieausweis nicht erstellen lassen, kann er hierzu durch die zuständige Behörde angehalten werden.

Möglich ist ggf. die Durchführung eines Bußgeldverfahrens gegen den Eigentümer.

© Dr. Dieter Martin 17.11.2014