

**Dr. Thomas Haug**

Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

EnEV 2014 – Herausforderung für Planer, Bauunternehmen und Bauträger

1. Problem

Am 01.05.2014 tritt die novelierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Damit verschärfen sich die energetischen Anforderungen für Neubauten ab 01.01.2016 um durchschnittlich 25 % des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs und um rund 20 % bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle.

Mit der Einführung der EnEV 2014 stellt sich bereits jetzt für jeden Planer, Bauunternehmer und Bauträger die Frage, welche Qualitätsanforderungen er bei seinen eigenen Leistungen gewährleisten muss.

Bauwerke müssen mangelfrei errichtet werden. Ein Werk ist nur dann vertragsgerecht hergestellt, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst (a.a.R.T.) eingehalten werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der hergestellten Leistung ist der Zeitpunkt der Abnahme.

2. Rechtslage

Teilweise wird die Auffassung vertreten, die Vorgaben der EnEV 2014 seien als allgemeine Regeln der Technik zu bewerten. Hieraus folge zwingend, dass ohne beson-

dere Vereinbarung die zum Zeitpunkt der Abnahme geltende EnEV 2014 durch alle am Bau Beteiligten einzuhalten sei. Diese Auffassung stützt sich auf mehrere obergerichtliche Entscheidungen. Für die vor der EnEV geltende Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzVO) entschied bereits Ende 2005 das OLG Düsseldorf, dass der Bauträger die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden höheren Anforderungen schulde (Urteil vom 23.12.2005, 22 U 32/04). In gleicher Weise hielt das OLG Brandenburg eine Fußbodenheizung trotz vollständiger Funktionsfähigkeit für mangelhaft, weil sie hinsichtlich

>>

CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de



EnEV 2014 – Herausforderung für Planer, Bauunternehmen und Bauträger

durch die EnEV vorgeschriebenen Thermostatventile Abweichungen aufwies (Urteil vom 02.10.2008, 12 U 92/08).

In jüngster Zeit bestätigen zwei Entscheidungen des OLG Stuttgart diese Tendenz; danach seien Bauträger bei einer späteren Mangelbeseitigung verpflichtet, die zwischenzeitlich eingetretene höherwertigere EnEV zu gewährleisten, da diese eine anerkannte Regel der Technik sei (Urteil vom 03.07.2012, 10 U 33/12).

Die vorgenannte Rechtsprechung stößt auf erhebliche Bedenken. Sie verkennt nach unserer Auffassung insbesondere das gesetzgeberische Ziel der EnEV. Die EnEV ist eine öffentlich-rechtliche Bauvorschrift, deren Überwachung dem Bauordnungsamt obliegt und keine Regelung des bürgerlichen Zivil-

rechts. Darüber hinaus gelten als anerkannte Regeln der Technik nur die Regeln der Baukunst, die durchweg im Bauwesen wissenschaftlich, technisch und bauhandwerklich anerkannt sind und sich in der Praxis durchgesetzt haben. Da die EnEV 2014 jedoch lediglich ein zukünftiges gesetzgeberisches Ziel postuliert, kann sie denklogisch noch keine in der Praxis bereits anerkannte technische Norm darstellen.

3. Empfehlung

Da die Rechtslage zweifelhaft ist, sollten in Planungs- und Bauverträgen sowie in notariellen Bauträgerverträgen Vereinbarungen zur EnEV aufgenommen werden. Dabei ist gegenüber Verbrauchern darauf zu achten, dass transparent über die Folgen einer derartigen Vereinbarung informiert wird.



CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de
