

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Abkürzungsverzeichnis	19
§ 1 Einleitung	25
§ 2 Klimaschutz als Aufgabe auf allen Ebenen	28
A. Motive des Klimaschutzes	28
I. Natürlicher und anthropogener Treibhauseffekt	28
II. Folgenprognose der anthropogenen Verstärkung des »Treibhauseffektes«	31
B. Klimaschützende Handlungsinstrumente unter besonderer Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und des Baugesetzbuches	33
I. Entwicklung des Klimaschutzes auf völkerrechtlicher Ebene	33
1. Klimarahmenkonvention (KRK)	37
2. Auf dem Weg zum Kyoto-Protokoll	38
3. »Bali-Roadmap«	41
4. 14. Klimarahmenkonferenz: Posen Dezember 2008	42
5. »Kopenhagen-Pleite«	43
6. »Die Beschlüsse von Cancún«	43
II. Energieeinsparverordnung (EnEV) und Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) als Produkte europäischer Klimaschutzpolitik	44
1. Entwicklung zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009	45
a) Erste Energieeinsparverordnung als Schritt zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs	46
b) 2004 – Anpassung an technische Neuerungen	48
c) Konstantes energetisches Anforderungsniveau trotz Novellierung	48
d) Erneute Senkung des energetischen Anforderungsniveaus im Jahre 2009	50
e) Geplante Verschärfung der zulässigen Anforderungswerte	51
2. Entwicklung zum Baugesetzbuch 2004	51
a) Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) 1998	52

## Inhaltsverzeichnis

b) Auf dem Weg zur UPG-Novelle 2001	52
c) Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) 2004	53
C. Fazit	55
§ 3 Grundstruktur der Energieeinsparverordnung	57
A. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmung	57
B. Anforderungen an Wohngebäude	59
I. Verschärfung des Jahres-Primärenergiebedarfs	59
II. Referenzgebäudeverfahren auch im Wohngebäudesektor	59
C. Anforderungen an Nichtwohngebäude	60
D. Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien i.S.d. § 5 EnEV	61
E. Aufrechterhaltung der energetischen Qualität i.S.d. § 11 EnEV	61
F. Energetische Inspektion von Klimaanlagen i.S.d. § 12 EnEV	62
G. Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung	62
H. Energieausweis i.S.d. §§ 16 ff. EnEV	63
I. Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen gemäß § 16 EnEV	63
1. Ausstellungspflicht	63
2. Sinn und Zweck des Energieausweises	63
3. »Unabhängige« Ausweispflicht	64
4. Ausnahmetatbestand des § 16 Abs. 4 EnEV	64
a) In Bezug auf § 2 Nr. 3 EnEV	64
b) In Bezug auf § 2 Nr. 3 a EnEV	65
5. Zwischenergebnis	66
II. Grundsätze des Energieausweises gemäß § 17 EnEV	66
1. Ausweissystematik	66
2. Einheitlicher Gebäudeausweis	67
3. Inhalt und Aufbau eines Energieausweises	67
4. Gültigkeitsdauer eines Energieausweises	68
III. Energiebedarfssausweis i.S.d. § 18 EnEV	68
IV. Energieverbrauchssausweis i.S.d. § 19 EnEV	69
V. Modernisierungsempfehlungen	70
VI. Ausstellungsberechtigung	71
I. »Regeln der Technik« i.S.d. § 23 EnEV in Abgrenzung zum »Stand der Technik« und »DIN-Normen«	73
I. »Anerkannte Regeln der Technik«	74

II. »Stand der Technik«	75
III. »DIN-Normen«	76
IV. Zwischenergebnis	77
J. Fazit	78
<b>§ 4 Verfassungsmäßigkeit der Ermächtigungsgrundlage</b>	<b>79</b>
A. »Recht der Wirtschaft« als Kompetenzgrundlage	79
B. Vereinbarkeit mit dem Rechtsstaatsprinzip	82
I. Vereinbarkeit des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 EnEG mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit	82
II. Vereinbarkeit des § 5 Abs. 1 S. 2 EnEG mit dem Bestimmtheitsgrundsatz	88
1. Bestimmtheitsgrundsatz	89
2. Bezugspunkt der Nutzungsdauer i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 2 EnEG	90
a) Richtlinienkonforme Auslegung	90
b) Systematische Auslegung	91
c) Teleologische Auslegung unter Heranziehung der Heizkostenverordnung	91
d) Abweichende Norminterpretation aufgrund der § 8 S. 2 EnEV und § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 6 EnEV	92
3. »Übliche Nutzungsdauer« als unbestimmter Rechtsbegriff	93
a) Bei Zugrundelegung des Gebäudes als Bezugspunkt	93
b) Bei Zugrundelegung der Energieeinsparmaßnahme als Bezugspunkt	94
4. Zwischenergebnis	95
III. Vereinbarkeit des »informativen Charakters« des Energieausweises mit dem Gebot der Normenklarheit	96
1. Wärmebedarfsdeckung nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	98
2. Informativer Charakter des Energieausweises	98
3. Rechtsfolge	99
a) Beseitigung des Widerspruches anhand der <i>lex posterior</i> -Regel	99
b) Unterschiedliche Regelungsziele der Gesetze	100
4. Zwischenergebnis	102
IV. Zwischenergebnis	102
C. Fazit	103

## Inhaltsverzeichnis

§ 5 Vereinbarkeit der Energieeinsparverordnung mit ihrer Ermächtigungsgrundlage	104
A. Vereinbarkeit der Ausnahmen i.S.d. § 24 EnEV und Befreiungen i.S.d. § 25 EnEV mit § 5 Abs. 2 EnEG	104
B. Vereinbarkeit der Streichung des § 10 Abs. 5 EnEV mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 5 Abs. 1 S. 2 EnEG	105
I. Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden gemäß § 10 EnEV	105
1. Regelungsgehalt des § 10 Abs. 1 bis Abs. 4 EnEV von der Energieeinsparverordnung 2007 zur Energieeinsparverordnung 2009	106
2. Besondere Ausprägung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes in § 10 Abs. 6 EnEV	107
3. Freistellung von Nachrüstungsverpflichtungen selbstnutzender Ein- und Zweifamilienhäuser	107
II. Rentable Energieeinsparung durch Streichung des § 10 Abs. 5 EnEV	108
1. Darstellung der Ansichten des <i>Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung</i> und des <i>Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie</i>	108
2. Bewertung	108
a) Besonderheiten bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern	109
b) Folgen bei Streichung des § 10 Abs. 5 EnEV	110
III. Zwischenergebnis	111
C. Fazit	111
§ 6 Vereinbarkeit der Energieeinsparverordnung mit höherrangigem Recht	112
A. Vereinbarkeit des § 10 a EnEV mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	112
I. Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen	112
II. Schutzbereich	113
III. Eingriff	113
IV. Rechtfertigung	114
1. Legitimer Zweck	114
2. Geeignetheit	114
a) In Bezug auf die angestrebte CO <sub>2</sub> -Senkung	115
b) In Bezug auf die angestrebte Energieeinsparung	117
3. Erforderlichkeit	117
a) Nachrüstung auf freiwilliger Basis	118

b) Beschränkung der Austauschpflicht auf veraltete und ineffiziente Anlagen	118
V. Zwischenergebnis	120
B. Vereinbarkeit der Energieausweispflicht mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	120
I. Erstellungskosten für einen Energieausweis	120
II. Gründe und Folgen der Kostendifferenz zwischen Verbrauchs- und Bedarfsschein	121
1. Entstehungsprozess eines Energieausweises	121
a) Auf dem Weg zum Verbrauchsschein	121
b) Auf dem Weg zum Bedarfsschein	122
2. Analyse der dargestellten Kostendifferenz	122
III. Energieausweispflicht bei Bestandsgebäuden am Beispiel des Energieverbrauchssausweises i.S.d. § 19 EnEV	123
1. Schutzbereich	123
2. Eingriff	124
a) Eingriff in den Eigentumsbestand	124
b) Eingriff in die Eigentumsnutzung	125
aa) Klassischer Eingriffsbegriß	125
bb) Faktischer Eingriff	125
3. Rechtfertigung	127
a) Legitimer Zweck	127
b) Geeignetheit	128
aa) Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes	129
bb) Stationärer Zustand	130
cc) Keine Abbildung der energetischen Gebäudedaten	132
4. Zwischenergebnis	133
IV. Energieausweispflicht bei Neu- und Bestandsbauten am Beispiel des Energiebedarfssausweises i.S.d. § 18 EnEV	133
1. Schutzbereich	133
a) Bei einem Neubau	133
b) Bei einem Bestandsbau	137
2. Eingriff	137
3. Rechtfertigung	138
a) Legitimer Zweck	138
b) Geeignetheit	138
c) Erforderlichkeit	139
d) Angemessenheit	139
aa) Bei einem Altbau	140
bb) Bei einem Altbau im Falle des § 17 Abs. 2 S. 2 EnEV	140

## Inhaltsverzeichnis

4. Zwischenergebnis	142
V. Zwischenergebnis	142
C. Vereinbarkeit der Energiebedarfsausweispflicht bei Neubauten mit Art. 2 Abs. 1 GG	143
I. Schutzbereich	143
II. Eingriff	144
III. Rechtfertigung	145
1. Legitimer Zweck	146
2. Geeignetheit	146
3. Erforderlichkeit	147
4. Angemessenheit	150
a) In Bezug auf die zu tragende Kostenlast	150
b) In Bezug auf die zusätzliche Belastung in tatsächlicher Hinsicht	151
IV. Zwischenergebnis	152
D. Ungleichbehandlung bei der Bereitstellung bzw. Verwendung unvollständiger Daten im Rahmen des Energieausweises	153
I. Datenbereitstellung zur Energieausweiserstellung	153
II. Unvollständige Daten im Energieausweis	154
1. Beseitigung des Widerspruchs mittels Anwendung der <i>lex superior</i> -Regel	155
2. Auslegung der Energieeinsparverordnung im Sinne des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes	157
3. Ungleichbehandlung als Folge des Wertungswiderspruchs	158
a) Bildung von Vergleichsgruppen	158
b) Träger des Grundrechts	159
c) Ungleichbehandlung	159
d) Rechtfertigung der Ungleichbehandlung	160
aa) Existenz eines legitimen Differenzierungsziels	160
bb) Geeignetheit	162
cc) Erforderlichkeit	162
dd) Angemessenheit	162
4. Zwischenergebnis	164
E. Exkurs: Auswirkungen des Energieausweises auf den Wert der Immobilie und den Immobilienmarkt	165
I. Alte Rechtslage bis 30. Juni 2010	165
II. Rechtslage entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung n.F.	166

III. Energieausweis als »variable Größe« in der Immobilienbewertung	167
IV. Zwischenergebnis	169
F. Fazit	169
 § 7 Sanierungspflicht nach der Energieeinsparverordnung im Konflikt mit zivilrechtlichen Nachbarvorschriften	
A. Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden im Sinne des § 9 EnEV	171
I. Regelungsgehalt des neu gestalteten § 9 EnEV	171
II. »Bagatellgrenze« als Ausnahme der energieeinsparverordnungsrechtlichen Sanierungspflicht	173
III. Ein Praxisbeispiel – mietrechtliche Minderungsanzeige als Einstieg in die energieeinsparverordnungsrechtliche Sanierungspflicht	173
B. Nachbarrechtliche Duldungspflichten bei sich durch nachträglicher Fassadensanierung ergebendem Überbau	174
I. Landesrechtlich geregelte Duldungspflicht	175
II. Duldungspflicht in Bezug auf eine Nachbarwand	176
1. § 921 BGB	177
2. Zwischenergebnis	178
III. Duldungspflicht in Bezug auf eine Grenzmauer	178
1. § 912 BGB	179
2. § 912 BGB analog	179
a) Analogie	179
b) »Pflichtenkollision« des Gebäudeeigentümers als Folge analoger Anwendung des § 912 BGB	182
3. Zwischenergebnis	183
IV. Duldungspflicht in Bezug auf eine grenznahe Wand	183
V. Lösung der »Pflichtenkollision«	184
1. »Pflichtenkollision« als Ausnahme im Sinne des § 24 Abs. 1 EnEV	184
2. »Pflichtenkollision« als Befreiung im Sinne des § 25 Abs. 1 EnEV	185
3. Mangelnde grobe Fahrlässigkeit bei der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Pflicht	186
4. Duldungspflicht im Sinne des § 912 Abs. 1 BGB analog aufgrund des Grundsatzes von Treu und Glauben	188

## Inhaltsverzeichnis

VI. Duldungspflicht in Bezug auf die Arbeiten zur Wärmedämmung	192
C. Fazit	192
§ 8 Kommunaler Spielraum in der Bauleitplanung zugunsten des globalen Klima- und Ressourcenschutzes	194
A. Mangelnder kommunaler Handlungsspielraum aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes und des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes	194
B. Verfassungsrechtliche Vorgaben für die Gemeinde zugunsten des globalen Klima- und Ressourcenschutzes	196
I. Art. 20 a GG	197
II. Art. 74 Abs. 1 GG	198
1. Nr. 11 »Recht der Wirtschaft«	198
2. Nr. 18 »Bodenrecht«	200
3. Nr. 24 »Recht der Luftreinhaltung«	201
4. Zwischenergebnis	202
III. Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	203
1. »Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft« als Grenze der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie	203
a) »Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft«	205
b) Bauleitplanung als »Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft«	206
c) Globaler Klima- und Ressourcenschutz als »Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft«	207
2. Zwischenergebnis	211
IV. Zwischenergebnis	211
C. Klimaschutzbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan durch das EAG Bau	212
I. Ansätze im Baugesetzbuch	212
1. Wortlautauslegung	212
a) Anhand der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB	212
b) Anhand des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB	218
c) Zwischenergebnis	218
2. Historische Auslegung	218
3. Systematische Auslegung	224
4. Teleologische Auslegung	225
5. Zwischenergebnis	226

II. Voraussetzungen für die Festsetzung klimaschutzbezogener Regelungen im Bebauungsplan	227
1. Festsetzungen aus »städtbaulichen Gründe[n]« im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB	228
a) Städtebauliche Gründe und städtebauliche Erforderlichkeit	228
b) Bodenrechtlicher Bezug	231
c) Zwischenergebnis	234
2. Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB	234
a) Bei der Errichtung von Gebäuden	235
b) Festsetzung »bauliche[r] Maßnahmen«	236
c) Festsetzung technischer Maßnahmen	237
d) Festsetzung von Wärmedämmungsvorgaben	239
e) Zwischenergebnis	240
III. Pflicht zu klimaschutzbezogenen Regelungen im Bebauungsplan	241
IV. Rolle des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung	242
1. Klimaschutz- und grundstückseigentümerbezogene Belange in der planerischen Abwägung	242
2. Auswirkungen der BauGB-Novelle 2004 auf die planerische Abwägung	245
3. Übermaßplanung als Grenze der planerischen Abwägung	246
4. Zwischenergebnis	247
V. Exkurs: Städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	247
1. Regelungsgegenstand des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	248
a) Abgrenzung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag	249
b) Besondere umweltrechtliche Intention des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	249
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen	250
3. Zwischenergebnis	252
VI. Zwischenergebnis	252
D. Vereinbarkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des globalen Klima- und Ressourcenschutzes mit Art. 14 Abs. 1 GG	252
I. Baufreiheit als schützenswertes Rechtsgut	253
II. Eingriff	254
III. Rechtfertigung	255
1. Allgemeiner Klimaschutz als legitimer Zweck kommunaler Festsetzungen	255

## Inhaltsverzeichnis

2. Geeignetheit	256
3. Erforderlichkeit	257
a) Einzelvorschriften als milderes Mittel	258
b) »Positive« Steuerungsanreize als milderes Mittel	258
c) Geringster Installations- und Investitionsaufwand als Richtschnur des mildesten Mittels	258
d) Ausnahmeregelungen	260
e) Zwischenergebnis	261
4. Angemessenheit	261
5. Zwischenergebnis	265
E. Fazit	265
§ 9 Zusammenfassung	267
Anhang	273
Literaturverzeichnis	299