

**GREEN BUILDING /  
NACHHALTIGES BAUEN**

HFK RECHTSANWÄLTE HEIERMANN FRANKE KNIPP

---

GREEN BUILDING  
NACHHALTIGES BAUEN



# **Green Building / Nachhaltiges Bauen**

---

## **Impressum**

Sonderausgabe:

Green Building / Nachhaltiges Bauen

Copyright 2009 • Redaktionelle Verantwortung:

HFK RECHTSANWÄLTE HEIERMANN FRANKE KNIPP

Gestaltung und Satz: appelt mediaservice, Berlin

Druck: Holga Wende, Berlin

---

---

## Vorwort

Im Juni 1992 verständigte sich eine Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung (UNCED) in Rio de Janeiro auf ein gemeinsames Leitbild, um eine gemeinsame Zukunft zu gestalten: das **Leitbild einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung**.

Die langfristige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Verbesserung der ökonomischen und sozialen Lebensbedingungen stellen dabei die **drei Dimensionen** dar, die das Leitbild miteinander in Einklang bringen will.

In Folge der Konferenz setzte der Deutsche Bundestag die Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“ ein, die sich zunächst mit der „Ökologischen Dimension“ des Leitbilds befasste (Abschlussbericht vom 26.6.1998, BT-Drucksache 13/11200). Darüber hinaus befand man es für sinnvoll, die notwendige Integration der drei Dimensionen an einem konkreten Problem- und Handlungsfeld zu demonstrieren und wählte hierfür das „Beispielfeld Bauen und Wohnen“. Das ist leicht nachvollziehbar, denn die Errichtung und der Umbau von Gebäuden nimmt 50% des Rohstoffverbrauchs in Anspruch und 60% aller Abfallmaterialien stammen aus dem Gebäudebereich. Darüber hinaus wird rund ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland für die Raumheizung benötigt.

Angesichts der in ihrem Zwischenbericht „Konzept Nachhaltigkeit – Fundamente für die Gesellschaft von morgen“ noch sehr rudimentär formulierten Überlegungen der Enquete Kommission hätte zum damaligen Zeitpunkt wohl niemand vermutet, welche tiefgreifenden konkreten Änderungen in den nächsten Jahren in diesem Bereich in Angriff genommen und umgesetzt werden würden. Zwar finden sich in diesem Zwischenbericht aus dem Jahr 1997 schon grundlegende Begriffe wie „Minimierung der Lebenszykluskosten“, „Orientierung an Stoffströmen“ und „Verringerung der Kohlendioxid Emissionen der Gebäude“. Aber konkrete Ansatzpunkte wie etwa die Erwähnung der Wärmeschutzverordnung fanden sich nur vereinzelt, und aus heutiger Sicht klingt es fast kurios, wenn die Kommission damals notierte:

---

*„Das Einsparpotential im Neubau ist demgegenüber (gemeint ist der Gebäudebestand) vergleichsweise gering und die für ihn geltenden Dämmvorschriften auch nur mit geringen Wirkungen verbesserbar“.*

Dieses Zitat soll das Verdienst der damaligen Arbeit in keiner Weise schmälern, sondern vielmehr ein Gefühl dafür vermitteln, wie schnell solche politischen Initiativen Entwicklungen auslösen können, die bereits ein Jahrzehnt später nicht zuletzt durch neue gesetzliche Ge- und Verbote ganz konkrete Auswirkungen für Investoren, Unternehmen, Planer, Gebäudeeigentümer, Mieter und Vermieter haben.

April 2010

Dr. Jens Nusser, LL.M.

Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a.D.

Christine Rester

Rechtsanwälte





---

<b>Vorwort</b>	6
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	15
<b>1. Einführung</b>	21
1.1 Begriffsbestimmung zur Nachhaltigkeit	21
1.2 Die Lebenszyklusbetrachtung	21
1.3 Drei Dimensionen des Nachhaltigen Bauens	22
1.3.1 Ökonomische Dimension	23
1.3.2. Ökologische Dimension	23
1.3.3. Soziale und kulturelle Dimension	24
1.4 Ausblick	25
<b>2. Planungsphase und Projektentwicklung</b>	27
2.1 Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte im Planungsrecht	27
2.1.1 Bauleitplanung	27
2.1.1.1 Umweltaspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans	28
2.1.1.2 Umweltbezogene Festsetzungen in Bebauungsplänen	29
2.1.1.3 Steuerung seitens der Gemeinde durch Verträge	31
2.1.1.4 Climate Improvement Districts (CID) – Städtebauliches Instrument der Zukunft?	32
2.1.2 Fachplanung	33
2.2 Projektentwicklung	34
2.2.1 Zertifizierung und Normung	36
2.2.1.1 Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen / DGNB-Siegel	38
2.2.1.2 BREEAM, LEED und weitere Nachhaltigkeitssiegel	43
2.2.1.2.1 BREEAM	44
2.2.1.2.2 LEED Green Building Rating System	44
2.2.1.2.3 Weitere Nachhaltigkeitssiegel	45
2.2.1.3 EU Leitmarktinitiative	46
2.2.2 Vertragsverhältnisse und Haftungsfragen bei Errichtung eines Green Building	49

---

<b>2.2.2.1</b>	<b>Bauherr und Auditor</b>	50
2.2.2.2	Bauherr und Planer	51
2.2.2.3	Bauherr und Unternehmer	53
2.2.2.4	Käufer und Verkäufer	54
2.2.2.5	Vermieter und Mieter	55
2.3	Fördermittel	56
<b>3.</b>	<b>Bauphase und Errichtung</b>	56
3.1	Bauordnungsrecht	56
3.2	Bauprodukte	58
3.2.1	Das Konzept des ‚New Approach‘	58
3.2.2	Umsetzung des Konzepts durch die Bauproduktenrichtlinie	60
3.2.3	Nationale Anwendungsnormen und Restnormen	61
3.2.4	Das Verhältnis der Produktnormen zum Verbraucherschutzrecht	62
3.2.5	Umweltdeklarationen für Bauprodukte	63
3.2.5.1	Environmental Product Declaration (EPD)	64
3.2.5.2	Umweltkennzeichnung für Bauprodukte	64
3.2.5.2.1	Umweltkennzeichnung Typ I	65
3.2.5.2.2	Umweltkennzeichnung Typ II	65
3.2.5.2.3	Umweltkennzeichnung Typ III	66
3.2.6	Von der Bauproduktenrichtlinie zur Bauproduktenverordnung	67
<b>4.</b>	<b>Nutzungsphase</b>	67
4.1	Energieeffizienz	67
4.1.1	Energieeffizienz im Gebäudebereich	70
4.1.1.1	Gebäude-RL, EnEG und EnEV	71
4.1.1.1.1	Wesentlicher Inhalt EnEG und EnEV 2009	72
4.1.1.1.1.1	Wesentliche Anforderungen der EnEV 2009 an zu errichtende Gebäude	73
4.1.1.1.1.2	Wesentliche Anforderungen der EnEV 2009 an bestehende Gebäude und Anlagen	74
4.1.1.1.1.3	Energieausweis	75

---

4.1.1.1.4	Ausnahmen und Befreiungen	76
4.1.1.1.2	Zivilrechtliche Haftung	77
4.1.1.1.2.1	Potentielle Ansprüche aus Kaufvertrag	78
4.1.1.1.2.2	Potentielle Ansprüche aus Werkvertrag	78
4.1.1.1.2.3	Mietrechtliche Gewährleistung bei schuldhafter Verletzung der Vorlagepflicht	81
4.1.1.1.2.4	Mietrechtliche Gewährleistung im Falle unzutreffender Angaben im Energieausweis	81
4.1.1.1.2.5	Beteiligung an den Kosten einer energetischen Modernisierung	83
4.1.2	Smart Metering – Energieeffizienz durch intelligente Zähler	83
4.1.2.1	Vor- und Nachteile des Smart Metering	84
4.1.2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	85
4.1.2.2.1	Gemeinschaftsrecht	86
4.1.2.2.2	Nationales Recht	86
4.1.3	Energieeffizienz von Produkten der technischen Gebäudeausstattung	88
4.1.3.1	Wesentliche Rechtspflichten und Marktüberwachung	89
4.1.3.2	Einsparpotential	90
4.1.3.3	Beispiel: Nassläufer-Umwälzpumpen – VO 641/2009/EG –	92
4.1.3.4	Schnittstellen zur Gebäude-RL und weitere Praxisprobleme	94
4.2	Kraft-Wärme-Kopplung	95
4.2.1	Rechtsgrundlage – KWKG	97
4.2.2	Wirtschaftlichkeit von KWK-Anlagen	98
4.2.3	Weitere rechtliche Anforderungen	99
4.2.3.1	Umweltrechtliche Anforderungen	100
4.2.3.2	Mietrechtliche Anforderungen	101
4.2.3.3	Anforderungen des Energiewirtschaftsrechts	102
4.2.3.4	Finanzierbarkeit	103
4.3	Erneuerbare Energien	104
4.3.1	EEWärmeG	104
4.3.2	Einsatz erneuerbarer Energien	107
4.3.2.1	Solarenergie	110

---

4.3.2.1.1	Vergütung	110
4.3.2.1.2	Voraussetzungen nach Öffentlichem Baurecht	112
4.3.2.1.3	Vertragstyp bei Lieferung einer Solaranlage	112
4.3.2.2	Geothermie	113
4.3.2.2.1	Rechtsgrundlagen für die Nutzung von Geothermie	114
4.3.2.2.2	Haftungsrisiken	116
4.3.2.2.2.1	Bergschaden, §§ 114 ff. BBergG	116
4.3.2.2.2.2	§ 823 Abs. 1 BGB – Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	117
4.3.2.2.2.3	Amtshaftungsanspruch, Art. 34 GG, § 839 BGB	119
4.3.2.3	Wind und Biomasse	120
4.4	Heizkostenverordnung 2009 (HeizkostenV)	122
4.5	Wassernutzung	123
4.5.1	Wasserversorgung	124
4.5.2	Abwasserbeseitigung	125
4.6	Abfallentsorgung in der Nutzungsphase	126
<b>5.</b>	<b>Umbau und Sanierung</b>	126
5.1	Rechtsgrundlagen	126
5.2	Fördermittel	127
<b>6.</b>	<b>Abbruch/Entsorgung/Wiedernutzbarmachung</b>	127
6.1	Abbruch	128
6.1.1	Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlagen	128
6.1.2	Zivilrechtlicher Rückbau- bzw. Abbruchvertrag	129
6.2	Abfallentsorgung	130
6.2.1	Wesentliche Begriffe des Abfallrechts	132
6.2.1.1	Abfall als Rechtsbegriff	132
6.2.1.2	Gefährliche und nicht gefährliche Abfälle	134
6.2.1.3	Abfallerzeuger und Abfallbesitzer – Rolle des Bauherrn	135
6.2.2	Wesentliche Pflichten des Abfallbesitzers und Abfallerzeugers	136
6.2.3	Öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit und zivilrechtliche Haftung	138

---

6.2.3.1	Verantwortlichkeit in der Entsorgungskette	138
6.2.3.2	Auswahl des Entsorgers	140
6.2.3.3	Gestaltung des Entsorgungsvertrages	141
6.2.4	Entsorgung mineralischer Abfälle (insb. Bauabfälle)	143
6.2.4.1	Anforderungen an die Verwertung	143
6.2.4.1.1	Abfallrechtliche Anforderungen	144
6.2.4.1.2	Bodenschutzrechtliche Anforderungen	146
6.2.4.1.3	Wasserrechtliche Anforderungen	147
6.2.4.2	Weitere typische Rechtsfragen bei Abbruch und Entsorgung	149
6.3	Entsiegelung und Sanierung von Flächen	150
6.3.1	Entsiegelung von Flächen	150
6.3.2	Sanierung kontaminierter Flächen	153



## Abkürzungsverzeichnis

---

AbwAG	Abwasserabgabengesetz
AbwV	Abwasserverordnung
ABG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AGVwGO	Ausführungsgesetz zur Verwaltungsgerichtsordnung
ARRL	Abfallrahmenrichtlinie
AVV	Abfallverzeichnis-Verordnung
BAM	Bundesanstalt für Materialforschung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBergG	Bundes-Berggesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BHKW	Blockheizkraftwerk
BID	Business Improvement District
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BioAbfV	Bioabfallverordnung
BiomasseV	Biomasseverordnung
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNB	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen
BPR	Bauprodukten-Richtlinie
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
CE	Conformité Européenne



## Abkürzungsverzeichnis

---

CEN	Comité Européen de Normalisation
CID	Climate Improvement District
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dena	Deutsche Energie Agentur
DG ENTR	Directorate-General for Enterprise and Industry
DG TREN	Directorate-General for Energy and Transport in Europe
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
EBPG	Energiebetriebene-Produkte-Gesetz
EDL-RL	Energieeffizienzdienstleistungs-Richtlinie
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EE-RL	Erneuerbare-Energien-Richtlinie
EEWärmeG	Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz
EEX	European Energy Exchange
EfbV	Entsorgungsfachbetriebsverordnung
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
ElektroG	Elektro- und Elektronikgerätegesetz
EnEG	Energieeinspargesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnergieStG	Energiesteuergesetz
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
EPD	Environmental Product Declaration
EU	Europäische Union
EVA-RL	Energieverbrauchsangaben-Richtlinie
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FM	Facility Management
FStrG	Fernstraßengesetz
GemO	Gemeindeordnung
GewAbfV	Gewerbeabfallverordnung

## Abkürzungsverzeichnis

---

GFS	Geringfügigkeitsschwelle
GG	Grundgesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie
GM	Gebäudemanagement
GPSG	Geräte- und Produktsicherheitsgesetz
GrwV	Grundwasserverordnung
HeizkostenV	Heizkostenverordnung
HID	Housing Improvement Districts
IBU	Institut Bauen und Umwelt e.V.
IEKP	Integriertes Energie- und Klimaprogramm
ISO	International Organization for Standardization
KAG	Kommunalabgabengesetz
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
LAGA	Landesarbeitsgemeinschaft Abfall
LAWA	Landesarbeitsgemeinschaft Wasser
LCC	Life-Cycle-Costs
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LMI	Leitmarktinitiative für Europa
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LWG	Landeswassergesetz
MAP	Marktanreizprogramm
MessZV	Messzugangsverordnung
NA	Normenausschuss
NachwV	Nachweisverordnung
NawaRo-Bonus	Bonus für Strom aus nachwachsenden Rohstoffen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
RAL	Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.
REACH	Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals

## Abkürzungsverzeichnis

---

StGB	Strafgesetzbuch
StromNZV	Stromnetzzugangsverordnung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TEHG	Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz
TRGS	Technische Regeln für Gefahrstoffe
TrinkwasserV	Trinkwasserverordnung
UBA	Umweltbundesamt
UNCED	United Nations Conference on Environment and Development
USGBC	United States Green Building Council
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VAwS	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
VDI	Verband Deutscher Ingenieure
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WassStrG	Wasserstraßengesetz
WEA	Windenergieanlagen
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

---



---

## 1. Einführung

Die nachfolgenden Ausführungen können nur einen Überblick über das Thema Green Building / Nachhaltiges Bauen geben und ersetzen keinesfalls eine rechtliche Beratung oder eine im Einzelfall gebotene Bewertung eines konkreten rechtlichen Sachverhalts.

### 1.1 Begriffsbestimmung zur Nachhaltigkeit

Das „Leitbild Nachhaltigkeit“ zielt darauf ab, durch eine nachhaltige Entwicklung die Bedürfnisse der jetzigen Generation zu erfüllen, ohne dabei die Möglichkeit späterer Generationen einzuschränken, ihre Bedürfnisse ebenfalls befriedigen zu können. Die sich aus diesem Handlungsprinzip ergebenden Anforderungen sind in die folgenden drei Kategorien gegliedert:

- Ökologische Dimension der Nachhaltigkeit;
- Ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit;
- Soziale und kulturelle Dimension der Nachhaltigkeit.

**Für den Baubereich** wird im Rahmen einer **Lebenszyklusbetrachtung** die Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – also von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung bis zum Rückbau – angestrebt.

In diesem Sinne ist **Nachhaltiges Bauen** auch **mehr als „Green Building“**. Der Begriff des „Green Building“ hat sich mittlerweile zwar als Begriff für ein Verfahren etabliert, welches dazu dient, die Ressourceneffizienz von Gebäuden in den Bereichen Energie, Wasser und Material zu erhöhen und zugleich die schädlichen Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt zu vermindern; angesichts des umfassenderen Nachhaltigkeitsbegriffs wird man das Nachhaltige Bauen aber als **Weiterentwicklung zu einem System** begreifen müssen.

### 1.2 Die Lebenszyklusbetrachtung

Gebäude werden üblicherweise über sehr lange Zeiträume genutzt. Daher kann erst die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus „von der Wiege bis zur Bahre“ Aufschluss über die tatsächliche Qualität eines Gebäudes geben. Alle Lebensphasen eines Bauwerks müssen im Hinblick auf die unterschiedlichen Aspekte der Nachhaltigkeit analysiert und in ihrem

---

Zusammenwirken optimiert werden. Ziel ist das Erreichen einer hohen Gebäudequalität mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe für die aus den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit abgeleiteten Schutzziele müssen sich also stets an diesen Zeiträumen orientieren.

Hinsichtlich der **Baustoff- bzw. Bauproduktebene** gliedert sich die Lebenszyklusbetrachtung eines Gebäudes in folgende Einzelphasen:

- Rohstoffgewinnung,
- Produktherstellung,
- Errichtung,
- Nutzung,
- Instandhaltung,
- Modernisierung,
- Rückbau und
- Recycling.

Die Einschätzung der Lebens- bzw. Nutzungsdauer eines Gebäudes, der Bauteile und der Bauteilschichten ist bei der Bewertung der Nachhaltigkeit von besonderer Bedeutung. Daher ist es aus ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen erforderlich, eine **transparente und objektive Bewertung von Einzelbauwerken** zu ermöglichen. Das erfordert klare und eindeutige Regeln und Benchmarks für die Planung und Errichtung von Gebäuden, die eine messbare Bewertung zulassen. Es bedarf also der Entwicklung eines Gesamtsystems zur Beschreibung und Beurteilung der qualitativen Eigenschaften eines Gebäudes einschließlich des Grundstücks. Dabei stellt der Übergang von einem mehr an qualitativen Eigenschaften orientierten (Zivil-) Recht zu einem eher auf quantitativen Elementen basierenden Bewertungs- und Zertifizierungssystem auch juristisch gesehen eine erhebliche Herausforderung dar.

### **1.3 Drei Dimensionen des Nachhaltigen Bauens**

Unterteilt wird auch im Bereich des Nachhaltigen Bauens in eine ökonomische, eine ökologische sowie eine soziale und kulturelle Dimension.

---

### 1.3.1 Ökonomische Dimension

Bei der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit werden über die **Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten** hinausgehend insbesondere auch die **Baufolgekosten** betrachtet, die über die gesamte Nutzungs- bzw. Lebensdauer anfallen. Wie Praxisbeispiele zeigen, übersteigen die Baufolgekosten die Errichtungskosten regelmäßig um ein Mehrfaches. Durch die umfangreiche Lebenszykluskostenanalyse lassen sich zum Teil erhebliche Einsparpotenziale identifizieren.

Folgende Lebenszykluskosten – Life-Cycle-Costs (LCC) – werden betrachtet:

- **Errichtungskosten:** Grundstück (mit Erschließungskosten), Planungskosten, Gebäude (mit Baustellenbetriebskosten), Bauüberwachungs- und Dokumentationskosten, Maklerkosten, Notarkosten, Versicherungskosten während der Bauzeit etc.;
- **Nutzungskosten:** Erstens der Medienverbrauch, bspw. Heizwärme, Warmwasser, Beleuchtung (Strom), Wasser, Abwasser. Zweitens, gebäude- und bauteilspezifische Aufwendungen, wie etwa Reinigung, Wartung und Instandhaltung, Modernisierung;
- **Rückbaukosten** Abriss, Abtransport, Wiederverwendung bzw. -verwertung, Entsorgung.

### 1.3.2 Ökologische Dimension

Bei der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit wird eine Ressourcenschonung durch einen optimierten Einsatz von Baumaterialien und Bauprodukten und eine Minimierung des Medienverbrauchs (z. B. Heizen, Strom, Wasser und Abwasser) angestrebt. Damit ist in der Regel gleichzeitig eine Minimierung der Umweltbelastungen (z. B. Treibhauspotenzial bezüglich der Klimaveränderung, Versauerungspotenzial bezüglich des sauren Regens etc.) verbunden.

Da jedes Errichten und jedes Betreiben eines Gebäudes die Umwelt belastet, stellt sich die Frage, wie Gebäudevarianten in ökologischer Hinsicht objektiv bewertet und optimiert werden können. Hierzu sind zunächst die **Indikatoren** festzulegen, die die unterschiedlichen Umweltauswirkungen beschreiben. Nach dem derzeitigen Stand der Diskussion werden national und international folgende globale, quantifizierbare Indikatoren für die ökologische Gebäudebewertung identifiziert:



- 
- Flächeninanspruchnahme;
  - Primärenergieaufwand (erneuerbar /nicht erneuerbar);
  - Treibhauspotenzial (GWP), im Hinblick auf die „Erderwärmung“;
  - Ozonzerstörungspotenzial (ODP), im Hinblick auf das „Ozonloch“;
  - Versauerungspotenzial (AP), im Hinblick auf den „Sauren Regen“;
  - Überdüngungspotenzial (EP), im Hinblick auf Gewässer bzw. Grundwasser;
  - Ozonbildungspotenzial (POCP), im Hinblick auf den „Sommersmog“.

### 1.3.3 Soziale und kulturelle Dimension

Bei der sozialen und kulturellen Dimension der Nachhaltigkeit sind neben den Fragen der Ästhetik und Gestaltung insbesondere die Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Behaglichkeit von Bedeutung. Winterlicher wie sommerlicher Wärmeschutz tragen ebenso zur Behaglichkeit bei wie beispielsweise der Schallschutz; u. a. durch eine gezielte Baustoffauswahl (z. B. emissionsarmer Produkte) lassen sich mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen auch bei sensiblen Personen, wie Kindern oder älteren Menschen, vermeiden. Durch eine Optimierung des Gebäudeentwurfs, der Materialauswahl, der Baukonstruktion und der Anlagentechnik lassen sich diese Aspekte bereits in der Planungsphase erreichen.

Gleichzeitig ist der Gebäudeentwurf so flexibel zu gestalten, dass er leicht an die sich ändernden Randbedingungen des Nutzers anpassbar ist. Innerhalb der sozialen und kulturellen Dimension der Nachhaltigkeit werden Schutzziele zu folgenden Bereichen definiert:

- **Gestaltung, Ästhetik:** Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (Gestaltung, Raumgeometrie, Materialität, Farbgebung etc.) sowie Fragen der Identität und Akzeptanz sind nicht quantifizierbar, sondern lediglich qualitativ beschreibbar. Nutzerzufriedenheit und gesellschaftliche Akzeptanz wirken im Sinne der Nachhaltigkeit und führen zu einer besonderen Wertschätzung und Wertbeständigkeit des Gebäudes.
- **Barrierefreiheit:** Die Barrierefreiheit hat direkten Einfluss auf die Nutzbarkeit von Gebäuden für Personengruppen mit eingeschränkter Bewegungsfähigkeit. Indirekt erhöht sie für diese Nutzer die Behaglichkeit und reduziert die Gesundheitsgefährdung hinsichtlich der Sturzgefahr. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels erhöht ein barrierefreies Gebäude die flexible Anpassbarkeit an unterschiedliche Nutzeransprüche, wodurch sich entsprechende Umbaumaßnahmen in der Zukunft erüb-

---

rigen können. Dies hat wiederum Einfluss auf die Lebenszyklusbewertung.

- **Gesundheit und Behaglichkeit:** Hierzu zählen:
  - die thermische Behaglichkeit (Raumtemperatur, Raumluftfeuchte),
  - die hygienische Behaglichkeit (Raumluftqualität, Luftbewegung),
  - die akustische Behaglichkeit (Bauakustik, Lärmimmissionen) sowie
  - die optische und visuelle Behaglichkeit (Beleuchtung).

Gefährdungen der Gesundheit durch Problemstoffe oder durch Einwirkungen aus der Umwelt oder aus dem Gebäude (z.B. Lärm, Zugluft, unzureichende Beleuchtung) müssen zuverlässig ausgeschlossen werden. Die Anforderungen zur Sicherung der Gesundheit und Behaglichkeit werden im Anhang 4 des Leitfadens Nachhaltiges Bauen – Hinweise für Baumaßnahmen im Gebäudebestand – des BMVBS dargestellt. Ansonsten können Anforderungen an die Gesundheitsverträglichkeit von Bauprodukten über das Bauproduktengesetz und die Bauordnungen der Länder existieren.

## 1.4 Ausblick

Die **Dynamik der Entwicklung** sollte nicht unterschätzt werden. Treiber der Entwicklung sind ehrgeizige politische Ziele im Bereich CO<sub>2</sub>-Reduzierung aber auch der Verbraucherschutz. In den nächsten Jahren wird zudem die demographische Entwicklung eine immer wichtigere Rolle spielen. Des Weiteren wird die Rolle von Europa, insbesondere die Aktivitäten der EU-Kommission und zunehmend auch die des Europäischen Parlaments, was die verbindliche Regelsetzung angeht, vielfach immer noch unterschätzt (vgl. bspw. 2.2.1.3 zur EU-Leitmarktinitiative).

Daher wird ein strategisch denkender Investor und Immobilienbetreiber **sowohl bei der Planung und Errichtung** von Gebäuden aber **auch als FM/GM Manager** sich sehr frühzeitig mit der Frage befassen müssen, wohin die Entwicklung geht und wie er seine Immobilie **zukunftsfähig** gestaltet. Schließlich erfolgen diese Überlegungen vor einem sehr realen Hintergrund: zum Einen ist nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Anforderungen in absehbarer Zeit geltendes Recht werden, zum Anderen könnte das Merkmal „**Nachhaltigkeit**“ insbesondere in Zusammenhang mit einer wünschenswerten Reduzierung der Betriebskosten zu einem **entscheidenden Bewertungsmerkmal** für den **Wert einer Immobilie** werden. Sollte diese Entwicklung einsetzen, könnten Ratingagenturen, Banken und Versicherungen

---

ihre Konditionen und Tarife auch von diesen Merkmalen abhängig machen.

Darüber hinaus dürfte künftig das Thema **„Vollzug“ und „Kontrolle“** eine wesentlichere Rolle spielen. Denn die Ziele der Klimaschutzpolitik lassen sich natürlich nur erreichen, wenn die Vorschriften und Fördermaßnahmen auch greifen und die Maßnahmen technisch einwandfrei umgesetzt werden. Ob und in welchem Maß dies geschieht, ist auf Grund der fehlenden Evaluation und Kontrolle weitgehend unklar (vgl. die Studie von Kleemann/Hansen „Evaluierung der CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen im Gebäudebereich“, Band 60 der Schriftenreihe des Forschungszentrums Jülich). So führen die Autoren der 2005 erstellten Studie aus, es sei bekannt, dass der reale Verbrauch in Neubauten von den berechneten Normverbräuchen abweiche. Ursachen seien im Wesentlichen Abweichungen von der Planung, Umnutzungen und das Nutzerverhalten. Solche Erkenntnisse hat bereits die EU-Kommission auf den Plan gerufen, die insbesondere im Rahmen der aktuellen Energieeffizienzrichtlinie auf eine zumindest stichprobenartige öffentliche Kontrolle durch die Mitgliedstaaten gedrängt hat. Alternativ wäre an eine Verbesserung des zivilrechtlichen Haftungssystems zu denken.

Auch wenn mit Herrn Richter am Bundesverfassungsgericht Prof. Dr. Udo Di Fabio (allerdings in seiner damaligen Funktion als Lehrstuhlinhaber an der Universität Trier) ein prominenter Jurist als Sachverständiger bei der Arbeit der Enquete-Kommission mitgewirkt hat, so sind wesentliche Entwicklungen in der Folgezeit doch von Technikern und Planern vorangetrieben worden. Mit ihrer Arbeit sehen sich heute die Marktteilnehmer genauso konfrontiert wie sie die Juristen vor neue Aufgaben stellt, nämlich letztlich verlässlich zu ergründen, welche Konsequenzen sich für anstehende Aufgaben ergeben. **Nachhaltigkeit ist ein komplexer und vielschichtiger Prozess**, der einzelne ökonomische und ökologische Qualitäten ebenso zu berücksichtigen hat wie städtebauliche, gestalterische und technische Eigenschaften, Ablaufverfahren und Nutzerfreundlichkeit. Vor allem aber muss gewährleistet werden, dass der Prozess insbesondere für die Beteiligten, die sich wirtschaftlich engagieren, eines bleibt: transparent und verlässlich.

In diesem Sinne will die vorliegende Broschüre die Entscheider für das Thema sensibilisieren und einen Überblick über die Vielzahl der (Förder-) Bestimmungen, Gesetze, Verordnungen und sonstiger Maßnahmen auf nationaler wie auf Europäischer Ebene geben.

---

## 2. Planungsphase und Projektentwicklung

### 2.1 Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte im Planungsrecht

Im Rahmen der Planung und Entwicklung von Bauprojekten sind planungsrechtliche Vorgaben für die zukünftige Verwirklichung des Projekts die erste Hürde, die es für die spätere Realisierung des Vorhabens zu nehmen gilt. Das Planungsrecht ist dabei in verschiedenen Ebenen unterteilt, die sich gegenseitig beeinflussen bzw. in einer Wechselwirkung zueinander stehen. Innerhalb der Planungsrechts spielen eine Vielzahl von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten eine Rolle, die für den Bauherrn oder Investor jedoch oft nicht zu beeinflussen sind. Gerade im Bereich der Regionalplanung und der Landschaftsplanung ist die Möglichkeit einer direkten rechtlichen Einflussnahme jedoch grundsätzlich nicht gegeben, da keine Rechtsschutzmöglichkeiten für den Einzelnen bestehen. Dennoch übt das Raumordnungsrecht einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Bauleitplanung aus, da nach § 1 Abs. 4 BauGB diese den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

#### 2.1.1 Bauleitplanung

Ähnlich verhält es sich auf der Ebene der Bauleitplanung im Hinblick auf **Flächennutzungspläne**. Da diese, anders als Bebauungspläne, nicht als Satzung erlassen werden, scheidet die gegen Bebauungspläne grundsätzlich mögliche konkrete Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO aus, soweit sie in einzelnen Bundesländern nicht ausdrücklich landesrechtlich zugelassen wird, vgl. etwa § 4 Abs. 1 AGVwGO Rh-Pf. Selbstverständlich kann jedoch auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen eine ‚politische‘ Interessenvertretung im Einzelfall sinnvoll sein, da in diesen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes in den Grundzügen darzustellen ist und die Gemeinde bei der Aufstellung der Bebauungspläne bis zu einem gewissen Grad durch das sog. Entwicklungsgebot an die Festsetzungen des Flächennutzungsplans gebunden ist, vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf jeder Flächennutzungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde; in Flächenstaaten ist dies regelmäßig die Bezirksregierung.

---

### 2.1.1.1 Umweltaspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde alle relevanten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen, **sog. Abwägungsgebot** des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Abwägung hat sich dabei am Programmsatz des § 1 Abs. 5 BauGB zu orientieren, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Ort- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Verwirklichung dieser Ziele müssen die in die Abwägung einzustellenden Belange zunächst einmal zusammengestellt werden. Die relevanten Umweltbelange werden dabei regelmäßig in einer **Umweltprüfung** nach §§ 2 ff. BauGB ermittelt, sofern die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mittels eines **vereinfachten Verfahrens** nach § 13 BauGB oder eines **beschleunigten Verfahrens** nach § 13a BauGB erfolgt. In diesen Fällen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und einer daraus hervorgehenden Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Im Regelverfahren hingegen hat die Gemeinde zunächst noch festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange erforderlich ist, vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Insbesondere hat die Gemeinde hier die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**, die sog. **FFH-Verträglichkeitsprüfung**, das aus § 50 Satz 1 BImSchG abgeleitete **immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot** und die sog. **Bodenschutzklausel** des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Hinsichtlich der hierbei möglichen Verfahrensfehler sind die §§ 214, 215 BauGB maßgeblich, in denen unter Anwendung des Grundsatzes der Planerhaltung etwaige Fehlerfolgen normiert sind, die bei beachtlichen Verstößen auch zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen können.

Bei größeren Bauprojekten sind zudem **vorhabenbezogenen Bebauungspläne** üblich, durch die für Investoren ein größeres Maß an Rechtssicherheit hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Situation erreicht werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

---

nach § 12 BauGB setzt einen Vorhaben- und Erschließungsplan des jeweiligen Investors sowie einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor voraus. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung erlassen und verlangt die Berücksichtigung der oben beschriebenen Umweltbelange.

Wie bereits erwähnt ist es für Privatpersonen, also auch private Investoren und Bauherrn grundsätzlich möglich, Bebauungspläne nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO einer gerichtlichen Kontrolle zu unterziehen, sog. **konkrete Normenkontrolle**

**Praxishinweis:** Solange die Privatperson/ das Unternehmen Eigentümer eines unmittelbar planbetroffenen Grundstücks ist, ist die erforderliche **Antragsbefugnis** bereits aufgrund der möglichen Verletzung des Grundrechts auf Eigentum nach Art. 14 GG gegeben; ist dies nicht der Fall, so muss sie für die Zulässigkeit ihres Antrags geltend machen können, dass ein planungsrelevanter privater Belang möglicherweise nicht oder nicht ausreichend abgewogen worden ist.

Zu beachten ist ferner, dass ein Normenkontrollantrag hinsichtlich eines Bebauungsplans nach § 47 Abs. 2 VwGO innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Bekanntgabe des Bebauungsplans zu stellen ist. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist, bei deren Versäumen eine Wiedereinsetzung nach § 60 VwGO nicht möglich ist. Begründet ist der Normenkontrollantrag, wenn der Bebauungsplan gegen höherrangiges Recht verstößt. Dies kann auch der Fall sein, wenn bei der Festsetzung des Bebauungsplans Umweltbelange nicht in der erforderlichen Art und Weise berücksichtigt wurden und somit ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vorliegt.

### **2.1.1.2 Umweltbezogene Festsetzungen in Bebauungsplänen**

Bebauungspläne enthalten nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, Welche Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich sind, ist in einem abschließenden Katalog nach § 9 BauGB normiert. Abgewichen werden kann hiervon im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Typische Festsetzungen eines Bebauungsplans beziehen sich etwa auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise nach § 22 BauNVO oder aber die überbaubare Grundstücksfläche. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans können sich so Vorgaben für die konkrete Gebäudeplanung ergeben, die ggf. auch die Möglichkeiten Nachhaltigen Bauens beschränken.

---

**Praxistipp:** Architekten und Planer müssen, bevor sie bspw. vertraglich vereinbaren, ein Gebäude nach einem bestimmten Zertifizierungsstandard, etwa dem DGNB-Standard in Gold, ‚zertifizierungsreif‘ zu errichten, die Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Realisierbarkeit einer solchen Vereinbarung im Detail berücksichtigen, da sich ansonsten weit reichende Haftungsrisiken verwirklichen können (vgl. dazu unten 2.2.2). Insbesondere kommt auch eine rechtliche Unmöglichkeit mit weit reichenden Schadensersatzfolgen nach § 275 Abs. 4 BGB in Betracht.

Darüber hinaus sind auch Festsetzungen in Bebauungsplänen denkbar, die unmittelbar Aspekte berühren, die typischerweise für den Bereich Green Building/Nachhaltiges Bauen relevant sind. Nach § 9 Abs. 1 Nr 23a und b BauGB sind dies bspw. die Festsetzung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen bzw. in denen bei der **Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien** wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen. Teilweise haben diese Vorschriften eine sehr weitgehende Festsetzungspolitik im Klimaschutzbereich einzelner Gemeinden unterstützt. Dabei ist festzuhalten, dass den Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 GG die **Planungshoheit** über ihr Gemeindegebiet zusteht, gemeindliche Planungen daher von Gemeinde zu Gemeinde differieren.

**Praxishinweis:** Der Bauherr bzw. der Investor oder Planer muss das jeweilige gemeindliche Bauplanungsrecht in jedem Projekt genau prüfen. Ein in der Gemeinde A durchgeführtes Projekt ist in der Gemeinde B möglicherweise nicht realisierbar.

Ein prägnantes **Praxisbeispiel** für die gemeindliche Planungshoheit lässt sich in der Gemeinde Marburg beobachten: Hier sieht der auf § 81 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung beruhende Entwurf der **Solarsatzung der Stadt Marburg** in der Fassung vom 23. Januar 2008 in § 4 hinsichtlich der Errichtung und Erweiterung von beheizten Gebäuden vor:

*„Bei der Errichtung und Erweiterung von mehr als 20 % der bestehenden Bruttogeschossfläche und um mehr als 30 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bruttogeschossfläche von beheizten Gebäuden ist eine Kollektorfläche von 1 m<sup>2</sup> je angefangene 20 m<sup>2</sup> der zusätzlichen Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch eine Fläche von 4 m<sup>2</sup> pro Anlage zu installieren.“*

Im Klartext bedeutet dies die geplante **flächendeckende Einführung solarthermischer Anlagen** bei Neubauten und bestimmten Erweiterungen bestehender Gebäude im Wege des Bauplanungsrechts. Das Regierungspräsidium Gießen hat jedoch den entsprechenden

---

Satzungsbeschluss der Stadt Marburg mit Beanstandungsverfügung aufgehoben, da es der Auffassung ist, die Satzung verstoße sowohl gegen **Bestimmungen des Denkmalschutzes** als auch gegen die Hessische Bauordnung, da Gemeinden zwar Regelungen zur Verwendung bestimmter Brennstoffe oder Heizungsarten treffen dürften, allerdings nur, wenn dies nach den örtlichen Gegebenheiten geboten sei. Gegen die Verfügung der Regierungspräsidiums hat die Stadt Marburg vor dem VG Gießen Klage erhoben, über die bislang noch nicht entschieden wurde. Einem zwischenzeitlich ausgehandelten Vergleich zwischen den Parteien – in Gestalt einer überarbeiteten Solarsatzung – stimmte die Landesregierung nicht zu. Für potentielle Investoren stellt eine solche, nicht eindeutig geklärte Rechtssituation ein bedeutendes Investitionshindernis dar.

Unstreitig ist allerdings, dass über § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB die **Festsetzung von Heizstoffverwendungsverboten** in Bebauungsplänen grundsätzlich zulässig ist. Insbesondere kann hier die Verwendung von Kohle oder Heizöl als Heizbrennstoff untersagt werden. Umgekehrt ist auch die Erstellung einer Positivliste möglich, also eine Liste mit den Stoffen, die als Heizbrennstoffe abschließend zulässig sind, wobei die Definition zulässiger Heizbrennstoffe über die maximale Menge luftverunreinigender Stoffe, die bei der Verbrennung emittiert werden, erfolgen kann. Wird ein Heizstoffverwendungsverbot festgesetzt, muss jedoch immer eine anderweitige Versorgung, etwa mit Fernwärme oder Gas, zu zumutbaren Bedingungen und Kosten sichergestellt sein.

**Praxistipp:** Zu Beginn der Projektplanung sollte der Investor anhand einer Checkliste u.a. bauplanungsrechtliche und umweltrechtliche Vorfragen, die für die Verwirklichung des Projekts relevant sein können, prüfen. Eine solche Prüfung hat zwingend vor der Schließung möglicher zivilrechtlicher Verträge zu erfolgen, damit eventuelle Risiken vertraglich adäquat berücksichtigt werden können.

### 2.1.1.3 Steuerung seitens der Gemeinde durch Verträge

Neben den unter 2.1.1.2 beschriebenen Möglichkeiten kann die Gemeinde ihre umwelt- und Klimaschutzpolitischen Vorstellungen auch vertraglich verwirklichen. Hervorgehobene Bedeutung kommt hier dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB und städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB zu. Einerseits sind Gemeinde und Investor beim Abschluss städtebaulicher Verträge, die **öffentlich-rechtliche Verträge** im Sinne der §§ 54 ff. VwVfG darstellen, nicht an den abschließenden Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB gebunden; hier sind jedoch die Nichtigkeitsgründe des § 59 VwVfG,



---

insbesondere das sog. Koppelungsverbot, im Auge zu behalten. Andererseits können Gemeinden, so sie Grundstücke in **zivilrechtlichen Kaufverträgen** an Investoren bzw. Bauherrn veräußern, diese bspw. zur Einhaltung überobligatorischer Wärmedämmstandards, die also über die Vorgaben der EnEV hinausgehen, verpflichten, sie auf die Nutzung bestimmter Energiearten festlegen oder aber zum Anschluss an Fernwärmenetze und zu entsprechender Abnahme verpflichten.

#### **2.1.1.4 Climate Improvement Districts – Städtebauliches Instrument der Zukunft?**

**Climate Improvement Districts (CID)** gibt es bislang in Deutschland nicht, es handelt sich vielmehr um ein auf privater Initiative beruhendes städtebauliches Instrument, das sich derzeit noch in der Diskussion befindet und dem Muster der auf § 171 f BauGB beruhenden **Business Improvement Districts (BID)** folgen könnte. Nach § 171 f BauGB können nach Maßgabe des jeweiligen Landesrechts Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren oder sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Eine derartige Einbindung der Bürger in die Stadtentwicklung ist darüber hinaus ein wichtiger Punkt von Nachhaltigkeitsstrategien in Bezug auf die **soziale Dimension der Nachhaltigkeit**. Zur Finanzierung solcher Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können ebenfalls durch Landesrecht Regelungen getroffen werden. Entsprechende landesrechtliche Vorschriften existieren derzeit allerdings noch nicht.

Allgemein anerkannt ist jedoch, dass private Initiativen zur Stadtentwicklung sich auch auf städtebauliche Ziele ohne kommerziellen Hintergrund – etwa den Klimaschutz – beziehen können, was jedoch andererseits nicht heißt, dass sich durch solche Initiativen keine Wertsteigerung von Immobilien oder zumindest ein positives Image erreichen lassen könnte, das die Vermarktung erleichtert. Die Stadt Hamburg hat bspw. auf Grundlage des § 171 f BauGB durch das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiative vom 20.11.2007 die landesrechtliche Grundlage für **Housing Improvement Districts (HID)** zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in **Innovationsquartieren** geschaffen. Auch die Zielsetzung einer Infrastrukturmodernisierung und der Steigerung von Energieeffizienz in der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt vom 24.5.2007 sprechen für eine Weiterentwicklung der BID-Modelle. Dass ein Markt bspw. für klimaschutzoptimierte

---

Wohnnutzungen besteht, zeigen etwa das Neubaugebiet Wieblingen-Schollengewann in Heidelberg, das Quartier Vauban in Freiburg oder die Solarsiedlung Aachen-Laurensberg.

Einen weiteren Impuls könnten CID-Konzepte durch § 6 des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vom 7.8.2008 erhalten (vgl. hierzu auch unter Ziffer 4.3.1), durch den seitens des Bundes die sog. **Quartierslösung** geschaffen wurde, die eine kollektive Erfüllung der anteiligen Nutzungspflicht zugunsten regenerativer Energien möglich macht und zu diesem Zweck Benutzungs-, insbesondere Leitungsführungsrechte an Nachbargrundstücken vorsieht. Es liegt auf der Hand, dass in diesen Fällen eine umfassende private Koordination für einen Klimainnovationsbereich, die sowohl die grundsätzliche Abstimmung und Planung als auch die Durchführung der lokalen Umstellung der Energie- und Wärmeversorgung gewährleistet, wesentliche Vorteile bieten würde. So kann ein CID bspw. für die **Erichtung eines Blockheizkraftwerks** (BHKW) zur dezentralen Wärme- und Stromversorgung (vgl. hierzu ausführlich unter 4.2) mehrerer Grundstücke und Immobilien sinnvoll sein, da neben der privaten Planung eine Einbeziehung aller Eigentümer für die Wärmeleistungen und die anteilige Finanzierung der Maßnahme, etwa durch die landesrechtliche Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs im Rahmen der Konstituierung des CID, sichergestellt werden könnte. Analog bestünden entsprechende Vorteile durch eine CID-koordinierte Nutzung von geothermischer Energie.

Neben den Vorteilen, die CIDs bieten können, stellen sich hinsichtlich ihrer Einführung allerdings auch zahlreiche **rechtliche Fragen**, etwa welche Organisationsmodelle zum Einsatz kommen – Aufgabenträgermodelle oder Organisationsmodelle, die eine Steuerung und Umsetzung unmittelbar durch eine rechtsförmige Immobilien- und Standortgemeinschaft vorsehen – oder aber die Frage der Zulässigkeit der zwangsweisen Finanzierung durch die gebietsansässigen Eigentümer. Aus heutiger Sicht bleibt abzuwarten, ob sich das Konzept ‚staatlich-hoheitlicher Flankierung privater Selbstorganisation‘ durch landesgesetzgeberische Etablierung von CID als Instrument wird etablieren können.

## 2.1.2 Fachplanung

Neben dem Raumordnungs- und Bauplanungsrecht kommt in der Praxis insbesondere bei raumbedeutsamen **Großprojekten und Infrastrukturvorhaben**, etwa der Bau und die Änderung von Bundesfernstraßen (§ 17 Abs. 1 FStrG) und Flughäfen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 LuftVG), der Ausbau oder Neubau von Bundeswasserstraßen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 WassStrG),

---

der Bau und die Änderung von Schienenwegen der Eisenbahnen (§ 18 Abs. 1 Satz 1 AEG) oder aber die Errichtung und der Betrieb von Abfalldponien (§ 31 Abs. 2 KrW-/AbfG), den Vorschriften des sog. Fachplanungsrechts besondere Bedeutung zu. Das Fachplanungsrecht verlangt regelmäßig die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens, welches mit einem Planfeststellungsbeschluss oder einer Plangenehmigung endet. Hauptzweck des **Planfeststellungsverfahrens** ist dessen allumfassende Konzentrations- und Gestaltungswirkung. Der Planfeststellungsbeschluss ersetzt alle staatlichen Entscheidungen und regelt rechtsgestaltend alle öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Vorhabenbetroffenen. Es findet eine frühzeitige Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange und eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Umweltauswirkungen werden im Wege der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in einem frühen Verfahrensstadium berücksichtigt. Geregelt ist das Planfeststellungsverfahren allgemein in den §§ 72 ff. VwVfG; es wird durch eine Reihe fachgesetzlicher Vorschriften konkretisiert bzw. modifiziert, vgl. etwa die Änderungen im Anhörungsverfahren, die mit dem **Infrastrukturplanungsbeschleunigungsgesetz** im Jahr 2006 eingeführt wurden.

Zwar werfen die beispielhaft genannten Vorhaben und Projekte eine Reihe teilweise sehr komplizierter umweltrechtlicher Probleme auf, bspw. die Vereinbarkeit von Verkehrsstrassen mit dem europäischen Gebiets- und Artenschutz. Diese gehen jedoch über das hinaus, was in dieser Broschüre unter Green Building bzw. Nachhaltigem Bauen verstanden wird. Die Durchführung solcher Projekte erfordert zwingend eine umfassende anwaltliche Beratung durch erfahrene Umwelt- und Baurechtsexperten.

## 2.2 Projektentwicklung

Projektentwickler sehen sich bereits jetzt laufend mit neuen verbindlichen Regelungen konfrontiert, die Auswirkungen auf die Standards, die Konstruktion, die Baustoffe oder Bauteile und dementsprechend auf die gesamte Kalkulation des Projektes haben.

So verlangt etwa die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009, vgl. hierzu auch unter 4.1.1.1.) bei Neubauten in der Regel die Einhaltung von Grenzwerten für die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes über die Einhaltung eines Jahresprimärenergiebedarfs und die Transmissionswärmeverluste des gesamten Gebäudes. Wird der Primärenergiebedarf nicht begrenzt, gelten verschärfte Anforderungen an die Transmissionswärmeverluste. Bei Änderungen im Gebäudebestand werden bei wesentlichen Änderungen an Außenbauteilen,

---

größeren Erweiterungen oder Ausbauten von Gebäuden unterschiedliche Anforderungen gestellt. Bei Änderungen an Außenbauteilen sowie Erweiterungen und Ausbauten bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden bspw. Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten der einzelnen Bauteile oder nach Wahl an die Gesamtenergieeffizienz über den Jahresprimärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste des gesamten Gebäudes gestellt. Bei An-, Aus- und Erweiterungsbauten über 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind für den neuen Gebäudeteil die Anforderungen eines entsprechenden Neubaus einzuhalten. Die EnEV stellt zudem Anforderungen an

- die CE-Kennzeichnung von Heizkesseln,
- die Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit von Heizkesseln und sonstigen die Wärmeverteilung und
- Regelung von Heizungs- und Warmwasseranlagen, Klimaanlage und sonstigen Anlagen der Raumluftechnik.

Bei der Planung und Ausführung von Neubauten existieren im Übrigen Anforderungen in den Bereichen sommerlicher Wärmeschutz, Luftdichtheit und Mindestluftwechsel sowie Mindestwärmeschutz und Wärmebrücken. Anforderungen an bestehende Gebäude runden das Bild ab.

Diese soeben skizzierten Bestimmungen haben letztlich **konkrete Auswirkungen auf die Planung**, die **Baukonstruktion** und die **Wahl der Baustoffe** und Bauteile. Lassen sich die Beteiligten auf das Thema „Nachhaltiges Bauen“ ein, sind noch deutlich mehr Faktoren zu beachten. Neben den gesetzlichen Ge- und Verboten können insbesondere folgende Maßnahmen für den Anwender eine wichtige Rolle spielen:

- Die **Monetäre Förderung der Energieeinsparung** (Typische Instrumente, die aber einer ständigen Anpassung unterliegen):
  - Ökozulage,
  - Investitionszulage,
  - Wohnraummodernisierungsprogramme,
  - Städtebauförderung,
  - Bestands- und Neumaßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus/ Wohnungsbauprogramme der Länder,

- 
- KfW – Gebäudesanierungs- und Modernisierungsprogramme,
  - Förderung der Energieberatung bei Wohngebäuden auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene,
  - Marktanreizprogramme beim Einsatz regenerativer Energien (MAP des BMU) sowie
  - Informationen und Aktivitäten der Deutschen Energie Agentur (dena);
- Initiativen der Bundes- und Länderregierungen, die **aktuelle Fachinformationen** bereitstellen, u.a.:
- „Initiative kostengünstig, qualitätsbewusst Bauen“ des BMVBS;
  - „Initiative Architektur und Baukultur“ des BMVBS;
  - „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Runden Tisches Nachhaltigkeit beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.
- Die **Zertifizierung des Gebäudes**, um auch nach außen die Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsstandards zu dokumentieren.

### 2.2.1 Zertifizierung und Normung

Nachhaltige Entwicklung ist nicht nur ein „Deutsches Thema“, sondern besitzt als Leitbild für die Zukunft weltweite Bedeutung. Das Bauwesen nimmt dabei eine besondere Stellung ein, weil es wesentliche Bedürfnisse des Menschen wie Wohnen und infrastrukturelle Bedürfnisse befriedigt, zugleich jedoch große wirtschaftliche und für die Umwelt relevante Aufwendungen verursacht.

Wenngleich man sich in Deutschland insbesondere mit „Nachhaltigkeits-Leitfaden“ schon sehr früh mit der Messbarkeit, d.h. der **operativen Ebene des Nachhaltigen Bauens** befasst hat, sind in den vergangenen Jahren auch international eine Reihe von Lösungsansätzen zum Beschreiben, Bewerten und Kommunizieren des Beitrags von Bauwerken zu einer nachhaltigen Entwicklung in Form von Leitfäden, Checklisten, Datenbanken sowie von Planungs- und Bewertungshilfsmitteln erarbeitet und veröffentlicht worden. Sie weisen jedoch Unterschiede in den Herangehensweisen, den methodischen und datentechnischen Grundlagen sowie den verwendeten Kriterien und Indikatoren auf.

---

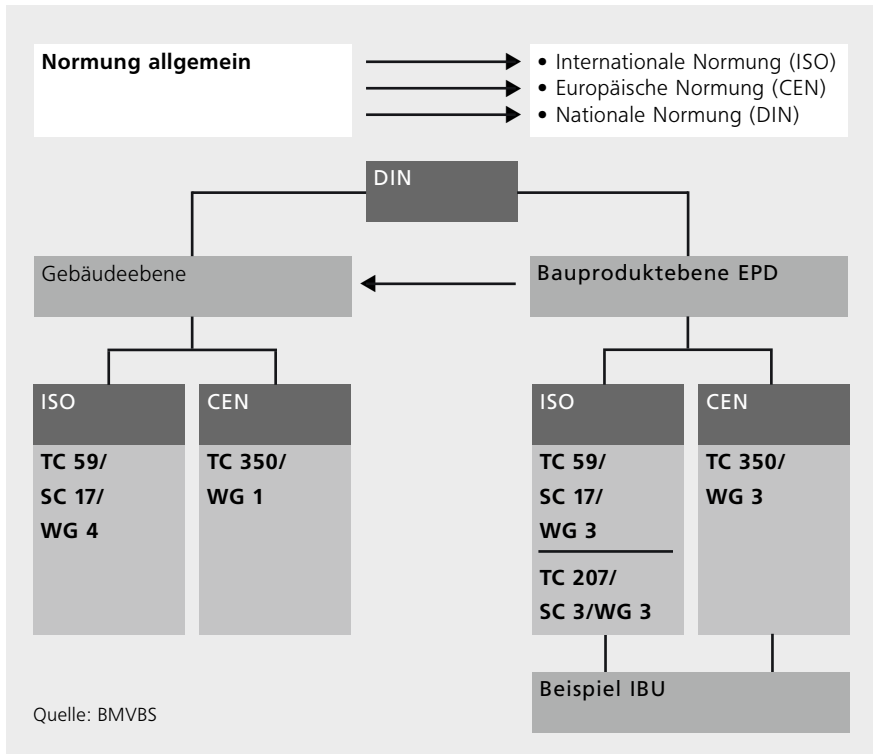
Zudem werden sie unterschiedlich **als „Siegel“ vermarktet**. Daher wäre im Sinne der Qualität, Transparenz und Nachvollziehbarkeit von darzustellenden Informationen und Bewertungsergebnissen für die Anwender eine **internationale Harmonisierung** der Vorgehensweisen hilfreich. Dementsprechend existieren Normungsvorhaben, u.a. die Normungsvorhaben im Rahmen von ISO/TC 59/CS 17 „Nachhaltiges Bauen“, die ihrerseits die Grundlage für das europäische Normungsvorhaben unter CEN/TC 350 „Nachhaltigkeit von Gebäuden“ bilden. Diese Ansätze konzentrieren sich auf:

- Die Entwicklung einer gemeinsamen Basis für eine Anpassung der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung an den Betrachtungs- und Bewertungsgegenstand „Einzelbauwerk“;
- die Bereitstellung **geeigneter Indikatoren** und **Berechnungsgrundlagen**;
- die Erarbeitung von Grundlagen für die Beschreibung umwelt- und gesundheitsrelevanter Merkmale und Eigenschaften von Bauprodukten sowie für die Beschreibung, Bewertung und Darstellung der Umweltqualität von Gebäuden.

In Deutschland wird die fachliche Arbeit der Normung – wie üblich – in Arbeitsausschüssen bzw. Komitees des DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.) durchgeführt. Der Normenausschuss NA 005-01-31 AA Nachhaltiges Bauen spiegelt für Deutschland die internationalen Gremien des ISO/TC 59/SC 17 und CEN/TC 350.

Die allgemeinen **Prinzipien** (General Principles) **des Nachhaltigen Bauens** werden in der (vorliegenden) **Norm ISO 15392** festgehalten. Ziel dieser allgemeinen Prinzipien ist es, die Umweltdeklaration zu einer Nachhaltigkeitsdeklaration auszubauen und Gebäude unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit zu bewerten. Die allgemeinen Prinzipien beschreiben die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und Ökonomie – und beziehen sich dabei eng auf den Bedarf des Bausektors. Die Säulen Ökonomie und Soziales werden vorerst nur auf der allgemeinen Ebene der General Principles angesprochen. Die konkrete Gebäudebewertung und Produktdeklarationen betrachten bisher nur die Umweltaspekte, vgl. Abbildung 1.

Abbildung 1



### 2.2.1.1. Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen / DGNB-Siegel

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), wissenschaftlich begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), hat in einer zweijährigen kooperativen Zusammenarbeit mit der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB)** einen ersten Kriterienkatalog zur ganzheitlichen Betrachtung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten für Gebäude entwickelt. Das Zertifizierungssystem ist zurzeit nur für Büro- und Verwaltungsgebäude ausgelegt und wurde an derartigen Gebäuden mehrfach erprobt.

---

Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. ist eine Organisation, die sich die Aufgabe stellt, Maßnahmen, Wege und Lösungen zu Planung, Bau und Nutzung von Gebäuden aufzuzeigen und zu fördern sowie die Ziele des nachhaltigen Bauens zu verwirklichen. Die DGNB wurde 2007 gegründet und hatte Anfang 2009 ca. 470 Mitgliedsorganisationen. Sie hat zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das **Deutsche Gütesiegel „Nachhaltiges Bauen“** (für Büro- und Verwaltungsgebäude) entwickelt und arbeitet auf dieser Basis an weiteren Zertifikaten für andere Gebäudetypen. Die DGNB bildet DGNB-Auditoren aus, die das **Nachhaltigkeitszertifikat** für Bauwerke in Gold, Silber oder Bronze ausstellen, das durch eine Lebenszyklusbetrachtung die ökonomischen, ökologischen, soziokulturellen und funktionalen Aspekte bewertet. Ein solches Gütesiegel kann dabei nicht zuletzt auch als **Marketinginstrument** eingesetzt werden.

Mit dem neuartigen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz soll ein wissenschaftlich fundiertes und planungsbasiertes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude geschaffen werden. Es zeichnet sich durch die **umfassende Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden** unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualität sowie den technischen und prozessualen Aspekten und durch ein transparentes, objektiv nachvollziehbares Bewertungssystem aus und spiegelt damit auch die internationalen Entwicklungen im Bereich Normung zum Nachhaltigen Bauen wieder.

Die Bewertungsgrundlagen und -methoden wurden in der Regel, basierend auf derzeit gültigen deutschen Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen sowie nationalen Normen und Leitfäden, für den Nichtwohnungsbau entwickelt. Dabei soll das System so ausgelegt werden, dass bei einer Erfüllung bzw. knappen Übererfüllung der allgemein gültigen Deutschen Standards das untere Ende des Bronzestandards erreicht werden kann. Der Wert des Siegels liegt dann in der erforderlichen **Qualitätskontrolle**. So gesehen ist das Bronzesiegel für einen Bauherrn auch deshalb interessant, weil er über das Siegel faktisch eine genormte Qualitätssicherung vereinbaren kann.

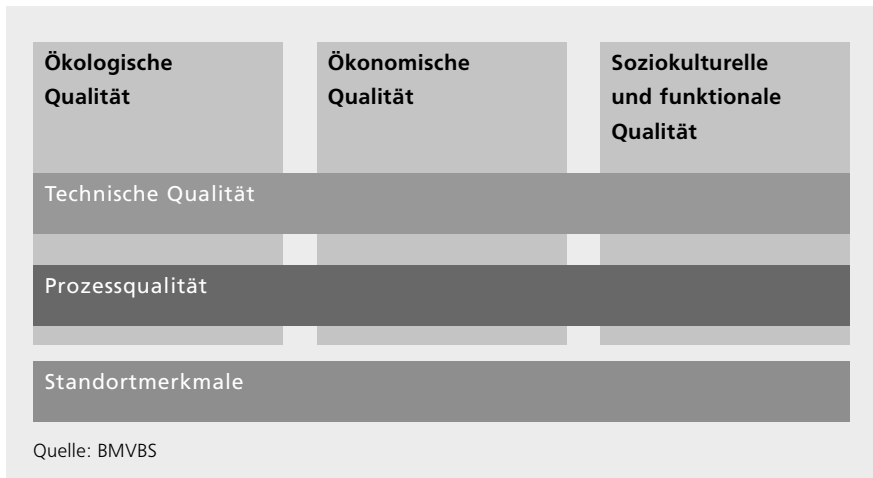
Für eine Anwendung über die nationalen Grenzen hinaus bzw. für eine Anwendung auf andere Gebäudetypen sind die individuellen Randbedingungen für das jeweilige Land, die Klimazone bzw. den Gebäudetyp herzuleiten und im System anzupassen. Die Veröffentlichung der Fortschreibung und Aktualisierung von Nachhaltigkeitskriterien, Systemregeln und ergänzender Informationen erfolgt bspw. über das Informationsportal Nachhaltiges Bauen des BMVBS.



---

Aus den drei klassischen Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und sozio-kulturelle Aspekte – leiten sich Faktoren ab, an denen auch die Qualität eines Gebäudes gemessen werden muss. Darüber hinaus sind technische Qualitäten sowie die Prozessqualität zu betrachten, die als Querschnittsqualitäten Einfluss auf alle Teilaspekte der Nachhaltigkeit haben. Die Standortmerkmale werden dagegen getrennt von den Objektqualitäten bewertet und ausgewiesen, da sie durch Planung und Gebäude nur sehr eingeschränkt beeinflussbar ist. Das Zusammenspiel der verschiedenen Qualitäten verdeutlicht Abbildung 2.

Abbildung 2



Die fünf Teilaspekte werden jeweils getrennt in ihrer Hauptkriteriengruppe bewertet und mit festgelegter Gewichtung zu einer **Gesamtnote** verrechnet. Dies bietet die Möglichkeit, herausragende Qualitäten in ein oder mehreren Teilbereichen auch gesondert darzustellen, vgl. Abbildung 3.

Abbildung 3

Ökologische Qualität	22,5%
Ökonomische Qualität	22,5%
Soziokulturelle und funktionale Qualität	22,5%
Technische Qualität	22,5%
Prozessqualität	10%
Standortmerkmale	– %

Quelle: BMVBS

Die unterschiedlichen Qualitäten werden anhand von **quantifizierbaren bzw. beschreibbaren Messgrößen gemessen** bzw. bewertet, die in den zugehörigen „Kriteriensteckbriefen“ genau definiert werden. Insgesamt gibt es 49 Kriterien, die in einer Bewertungsmatrix einfließen, bspw. folgende Kriterien:

- Treibhauspotential (Kriterium Nr. 1),
- Ozonschichtabbaupotential (Kriterium Nr. 2),
- Risiken für die lokale Umwelt (Kriterium Nr. 6)
- Nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf (Kriterium Nr. 10)
- Gesamtprimärenergiebedarf und Anteil erneuerbarer Primärenergie (Kriterium Nr. 11)
- Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen (Kriterium Nr. 14)
- Flächeninanspruchnahme (Kriterium Nr. 15)
- Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus – LCC (Kriterium Nr. 16)
- Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit, Demontagefreundlichkeit (Kriterium Nr. 42)
- Baustelle/Bauprozess (Kriterium Nr. 48)

Eine Gewichtung der Kriterien innerhalb der übergeordneten sechs Qualitätsziele (Kriterienhauptgruppen) erfolgt nach ihrer Relevanz für die Schutzziele mit Hilfe eines **Bedeutungsfaktors**, der von 1 bis 3 (geringe bis hohe Bedeutung) skaliert wird. Insgesamt

---

kann in jedem Kriterium eine maximale Bewertung mit 100 Punkten entsprechend der individuellen Berechnungsvorschrift vorgenommen werden, wobei der Wert 100 immer der Zielwertdefinition entspricht. Parallel zum Zielwert werden ein Referenzwert und ein Grenzwert definiert. Zusammenfassend in einer Gesamtnote werden abschließend die ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Belange im Kontext mit den technischen und prozessualen Leistungen bewertet.

Die stetige Fortschreibung des Systems wird durch regelmäßige Erweiterung des Kriterienkatalogs, aufbauend auf aktuellen Forschungsergebnissen sowie Änderungen im Bereich von gesetzlichen Regelungen, Normung etc., sichergestellt. Durch die **Kennzeichnung der Version (Jahr/Quartal)** können die unterschiedlichen Entwicklungsstufen voneinander unterschieden werden. Die Veröffentlichung von Bedeutungsfaktoren, Berechnungsvorschriften, Mindestanforderungen an den Gesamterfüllungsgrad aller Kriterien und Kriteriensteckbriefen für weitere Gebäudetypen erfolgt über das Informationsportal Nachhaltiges Bauen sowie über den Runden Tisch Nachhaltiges Bauen.

Der **Anwender muss sich dieser Komplexität bewusst sein**. Andernfalls kann er nicht beurteilen, was der genaue Inhalt der vereinbarten Leistung ist und worauf er zu welchem Zeitpunkt zu achten hat. Folgende Faktoren können bei Siegeln (nicht notwendigerweise bei allen Siegeln) relevant sein:

- Versauerungspotential,
- Überdüngungspotential,
- Drittverwendungsfähigkeit,
- Thermischer Komfort,
- Visueller Komfort,
- Aufenthaltsmerkmale im Außenraum,
- Zugänglichkeit,
- Durchführung eines Planungswettbewerbs,
- Reinigung und Instandhaltung,
- Integrale Planung,
- Ausschreibung und Vergabe,
- Beteiligung präqualifizierter Bauunternehmen sowie
- Verkehrsanbindung und Erschließung.

---

Allein daran wird deutlich, **dass man Nachhaltigkeit bei Bauwerken nicht im Nachhinein herstellen kann**, sondern diese ganz zu Beginn konsequent einplanen muss. Geschieht dies nicht und erreicht das Gebäude bei Abnahme nicht die erforderliche Punktzahl für ein Siegel, besteht möglicherweise ein Mangel, der sich faktisch nicht mehr beheben lässt. Das gilt insbesondere dann, wenn ein bestimmtes Siegel vertragsrechtlich als Qualitätsstandard im Rahmen der Vertragsgestaltung zur **Beschaffensvereinbarung** geworden ist. Die Verleihung des Siegels oder sonstiger einschlägiger Zertifikate gehört dann zur vertraglich geschuldeten Eigenschaft. Tritt der Erfolg, also die Verleihung des Siegels nicht ein, liegt ein Mangel vor, vgl. *BGH NJW 2008, 2106 (2108)*, der wiederum Gewährleistungsansprüche des Nutzers begründen kann. Daher wird das Thema „Green Building“ bzw. „Nachhaltiges Bauen“ zunehmend auch eine **rechtliche Dimension** erlangen.

**Praxishinweis:** Vertragsrechtlich kann die Einhaltung der Vorgaben zur Erlangung eines Gütesiegels als Beschaffensvereinbarung vereinbart werden, so dass Abweichungen gewährleistungsrechtlich relevant sind; vgl. hierzu sogleich ausführlich unter 2.2.2

Ungeachtet dessen stellt sich „Nachhaltiges Bauen“ immer mehr auch als **Wirtschaftsfaktor** dar. Es ist sowohl ein **preisbildendes Merkmal** als auch ein **Wettbewerbsfaktor**. Dementsprechend befassen sich mittlerweile viele Organisationen und Länder mit dem Thema Zertifizierung und haben unabhängig voneinander sowohl Zertifizierungsmethoden als auch Gütesiegel entwickelt, die untereinander wiederum im Wettbewerb stehen. Dabei kann der Wettbewerb nicht nur zwischen internationalen Systemen stattfinden, sondern auch zwischen nationalen Zertifizierungssystemen. Nachdem in Deutschland zunächst ein einheitliches Bewertungssystem für Büro- und Verwaltungsgebäude entwickelt worden ist. Allerdings wird auch das nationale System mittlerweile auf Wettbewerb ausgelegt. Das gilt für die von der DGNB mittlerweile vergebenen Gütesiegel. Allerdings will das BMVBS zukünftig ein einheitliches „Gütesiegel“ für die Systeme vergeben, wenn diese die einheitlich normierten Standards des „Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB)“ einhalten (das gilt zurzeit nur für den Bereich der Verwaltungs- und Bürogebäude). Damit gibt es im Bereich Nachhaltiges Bauen künftig ein **„Gütesiegel für Gütesiegel“**.

### 2.2.1.2. BREEAM, LEED und weitere Nachhaltigkeitssiegel

Die bekanntesten und gebräuchlichsten internationalen Siegel, die mit dem DGNB-Siegel vor allem international konkurrieren sind BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Großbritannien) und LEED Green Building Rating System (Leadership

---

in Energy and Environmental Design – USA). Auf der Weltkonferenz für Nachhaltiges Bauen in Melbourne 2008 erhielt allerdings das vom BMVBS und DGNB entwickelte und dort vorgestellte Zertifizierungsverfahren den **„World Sustainable Building Award 2008“**.

### **2.2.1.2.1 BREEAM**

BREEAM ist eine sehr weit verbreitete Methode zur Bewertung der Umweltauswirkungen von Bauaktivitäten. Bewertet werden der Energie- und Ressourceneinsatz, die Raumluftqualität sowie die Durchführung und Organisation der Bautätigkeit. Für die Entwicklung verantwortlich sind das Building Research Establishment von England (BRE), ECD Energy and Environment Ltd. und Partner aus der Immobilienbranche. Mittlerweile gibt es **mehrere BREEAM Versionen in verschiedenen Kontinenten** (Europa, Nordamerika und Ferner Osten) und **für verschiedene Gebäudetypen**. Die BREEAM Bewertung erfolgt nach einem einfachen Punktesystem für verschiedene Kriterien auf globaler, lokaler und Innenraum-Ebene. Diese drei Bewertungsebenen werden sowohl auf Gebäude selbst als auch auf ihre Planung und ihr Management angewendet. Weitere Informationen sind erhältlich unter: [www.bre.co.uk/bre/breeam/default.html](http://www.bre.co.uk/bre/breeam/default.html).

### **2.2.1.2.2 LEED Green Building Rating System**

Bei LEED handelt es sich um ein Schwerpunktprogramm des US Green Building Councils (USGBC). Mit der Erarbeitung des Bewertungssystems wurde 1995 begonnen. LEED lässt sich auf neue und bereits bestehende Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie im großvolumigen Wohnbau anwenden. Die Bewertung berücksichtigt energetische und ökologische Grundsätze und hat eine Standardisierung im Bereich „Green Building“ zum Ziel.

Evaluiert werden die Umweltauswirkungen eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg. Zertifiziert werden nur jene Gebäude, die bestimmte Grundbedingungen des ökologischen Bauens erfüllen. Die Bewertung erfolgt durch eine Punktevergabe für einzelne Kriterien. Die Summe der erreichten Punkte entscheidet, wie das Gebäude bei der Zertifizierung eingestuft wird. Als Bewertungsgrundlage wird ein Kriterienkatalog herangezogen, der folgende Bereiche umfasst:

- Nachhaltige Landschaftsplanung;
- Erhöhte Energieeffizienz;

- 
- Material- und Ressourcenhaushalt;
  - Raumluftqualität;
  - Wasserhaushalt;
  - Verbesserter Planungs- und Bauprozess.

Die Auszeichnung erfolgt in vier Stufen:

- LEED Platin (mindestens 81 % der maximalen Punkte);
- LEED Gold (71 – 80 % der maximalen Punkte);
- LEED Silber (61 – 70 % der Punkte);
- LEED certified (Bronze) (50 – 60 % der Punkte).

LEED wird derzeit an öffentlichen Gebäuden getestet und weiterentwickelt. Weitere Informationen sind erhältlich unter: <http://www.usgbc.org/programs/leed.htm>.

### 2.2.1.2.3 Weitere Nachhaltigkeitssiegel

Neben diesen Gütesiegeln bestehen weitere nationale „Green Building“ Bewertungssysteme, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte setzen:



Südkorea: Greening Building System



Japan: CASBEE



Australien: Nabers / Green Star



Brasilien: AQUA / LEED Brasil



Kanada: Kanada LEED / Green Globen



China: GB Evaluation standard for green building



Finnland: Promise



Frankreich: HQE und Carbon Site



Hong Kong: HKBEAM



Indien: GRIHA (national green rating)/ LEED India













Israel: SI-5281



Italien: Protocollo Itaca

---

	Mexiko: LEED Mexico
	Niederlande: BREEAM Niederlande
	Neuseeland: Green Star NZ
	Norwegen Eco-Profile
	Portugal: Lider A
	Schweden: EcoEffect
	Schweiz: Nachhaltiges Bauen
	Singapur: Green Mark and Construction Quality Assessment System
	Südafrika: Green Star SA
	Spanien: VERDE

### 2.2.1.3 EU Leitmarktinitiative

Neben diesen privaten Initiativen ist international auch mit weiteren staatlichen Impulsen zu rechnen. So rief die EU Kommission im Dezember 2007 eine **Leitmarktinitiative für Europa** (Lead Market Initiative for Europe – LMI) aus. Mit dieser Initiative sollen Märkte gestärkt werden, die das Potenzial haben, ihr Wirtschaftsvolumen bis 2020 mehr als zu verdoppeln und zusammen eine Million Arbeitsplätze zu schaffen. Die EU Kommission hat zunächst sechs Leitmärkte benannt:

- Elektronische Gesundheitsdienste (*eHealth*);
- Schutxtextilien (*protective textiles*);
- Nachhaltiges Bauen (*sustainable construction*);
- Recycling (*recycling*);
- Biobasierte Produkte (*bio-based products*);
- Erneuerbare Energien (*renewable energies*).

Die LMI ist Teil der breit angelegten **Innovationsstrategie der EU**, die auf einen besser koordinierten Einsatz aller verfügbaren politischen Instrumente zur Förderung der Innovation in Europa abstellt. Ziel der Initiative ist es, innovationsfreundliche Märkte gezielt zu entwickeln und die Vermarktung von Innovationen zu erleichtern.

Die **Bedeutung des Marktes Nachhaltiges Bauen** liegt nach Meinung der Europäischen Kommission vor allem darin, dass der höchste Anteil des Endenergieverbrauchs der EU

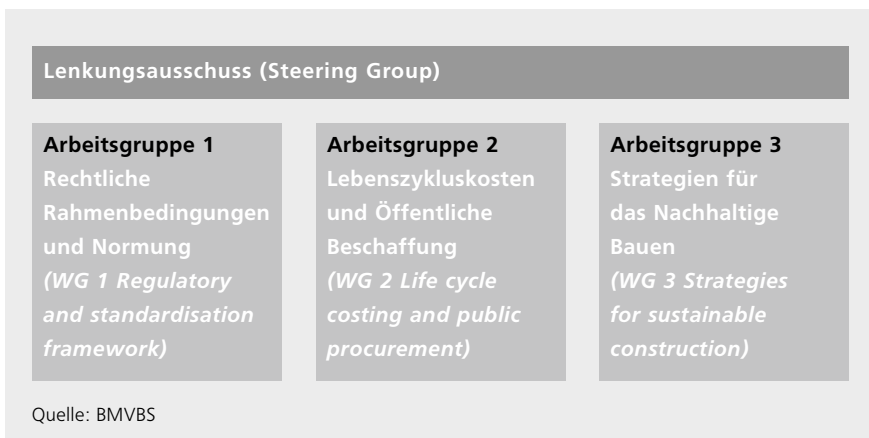
---

(42%) auf Gebäude entfällt. Durch Gebäude entstehen auch ca. 35% aller Treibhausgasemissionen. Das Nachhaltige Bauen stellt einen äußerst umfassenden Marktbereich dar, bei dem Umweltschutzaspekte (effiziente Elektrogeräte und Heizanlagen), Gesundheitsfragen (z. B. Luftqualität in Gebäuden) und der Komfort der Nutzer (z. B. Bewegungsfreiheit älterer Menschen) eine Rolle spielen.

Auf dem Gebiet des Nachhaltigen Bauens will die Europäische Kommission insbesondere den Geltungsbereich der Richtlinien über die Gesamteffizienz von Gebäuden ausweiten und EU-weite Energieeffizienzziele für neue und renovierte Gebäude einführen sowie die **Entwicklung europäischer Standards** anstoßen, welche das Nachhaltige Bauen berücksichtigen und fördern. Die Aufgaben und Ziele für den Leitmarkt des Nachhaltigen Bauens sind in einem Aktionsplan (*Action Plan for Sustainable Construction*) zusammengestellt worden, von dem neue Impulse zu erwarten sind. Als politische Instrumente zur Umsetzung der Aufgaben werden dort benannt:

- Rechtsvorschriften;
- Öffentliches Auftragswesen;
- Normung, Kennzeichnung, Zertifizierung.

Zur Umsetzung des Aktionsplans wurden im Lenkungsausschuss Nachhaltiges Bauen (Steering Group Construction) Arbeitsgruppen gegründet, vgl. die folgende Abbildung 4.





---

Auf europäischer und nationaler Ebene sind die Vorschriften für das Bauen nur unzureichend aufeinander abgestimmt, was zu beträchtlichen Verwaltungslasten für die Unternehmen und einer starken Fragmentierung des Marktes für das Nachhaltige Bauen führt. Die vom derzeitigen rechtlichen Rahmen für das **öffentliche Auftragswesen** gebotenen Möglichkeiten, welche die Nachfrage nach innovativen Lösungen anregen könnten, sind zum Teil zu wenig bekannt. Daher soll ein vorausschauender Ansatz im Bereich der Regulierung und den Vergabeentscheidungen verfolgt werden.

Ziel der **Arbeitsgruppe 1** ist zunächst die Erstellung einer Übersicht der **rechtlichen Rahmenbedingungen**, der **Normung** sowie von Initiativen auf nationaler Ebene der Mitgliedstaaten im Bereich des Nachhaltigen Bauens mit dem Ziel der Identifikation von Überschneidungen und Lücken. Hierbei wird erwartet, dass mit diesen Ergebnissen Empfehlungen an die Mitgliedstaaten im Hinblick auf grundlegende Anforderungen des Nachhaltigen Bauens angesprochen werden können.

Die **Arbeitsgruppe 2** soll sich schwerpunktmäßig mit dem Konflikt der zwangsweisen Bevorzugung des niedrigsten Angebots und der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten sowie der Lebenszykluskosten bei der Berücksichtigung von Angeboten im Rahmen der **Öffentlichen Beschaffung** befassen. Die Arbeitsgruppe wurde zunächst aber nicht ins Leben gerufen, da die Europäische Kommission im Rahmen der Leitmarktinitiative bereits einen Lenkungsausschuss für das Thema Entwicklung einer Förderkampagne für Lebenszykluskosten im Bauwesen (Life Cycle Costing in Construction) fördert.

Aufgabe der **Arbeitsgruppe 3** ist die Erstellung einer Übersicht der nationalen Strategien im Bereich des Nachhaltigen Bauens, insbesondere Zielsetzungen, Prioritäten, Meilensteine, Monitoring Prozesse, Bewertungsmethoden, länderübergreifende Vergleiche und Identifikation von Ergänzungen zur LMI. Der Schwerpunkt der Betrachtungen sollte auf Bestandsgebäude ausgerichtet sein. Dazu gehören Besonderheiten bei der Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Bestandsgebäuden (z. B. Auflagen Denkmalpflege), Zugänglichkeit/Barrierefreiheit insbesondere bei historischen Gebäuden (Demografischer Wandel im Zusammenhang mit Tourismus und Kultur bei historischen Stätten) sowie die energetische Sanierung.

## 2.2.2 Vertragsverhältnisse und Haftungsfragen bei Errichtung eines Green Building

In Zusammenhang mit der Planung, der Errichtung, der Veräußerung und der Vermietung eines so genannten „Green Building“ können sich Konflikte aus den einzelnen Vertragsverhältnissen ergeben. In den nachfolgenden Abbildungen 5 und 6 sind einige der typischen Vertragsverhältnisse dargestellt.

Abbildung 5

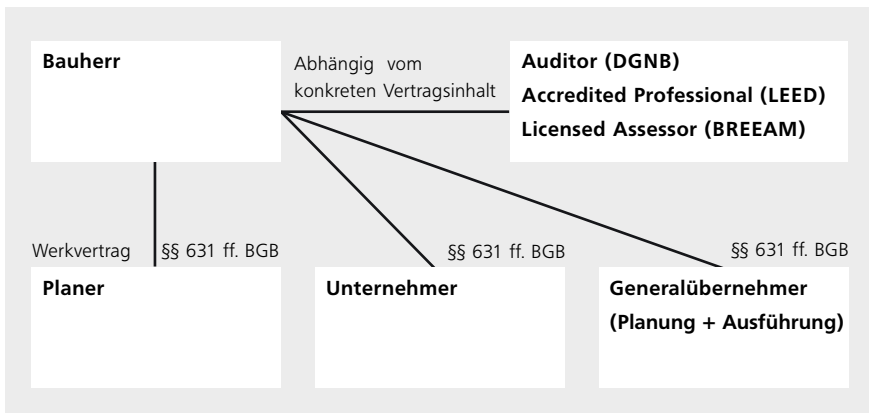
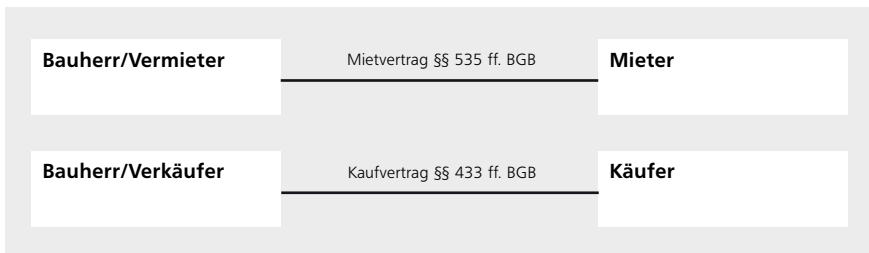


Abbildung 6



Welche Konflikte sich ergeben können und worauf bei Abschluss der Verträge zu achten ist, soll nachfolgend dargestellt werden. Für alle Vertragsverhältnisse stellt sich die Problematik, dass ein so genanntes „Green Building“ bisher nicht definiert ist. Es existiert **keine verbindliche oder einheitliche Definition** dieses Begriffs. Aus diesem Grund sollten sich die

---

Beteiligten darauf verständigen, was sie unter dem Begriff „Green Building“ verstehen. Das können unter anderem technische und ökologische Anforderungen sein. Hilfreich hierfür ist die Heranziehung eines marktgängigen Zertifizierungssystems, so z.B. das DGNB, das LEED oder das BREEAM. Diese Zertifizierungssysteme geben für bestimmte Qualitätsstandards bestimmte Qualitätsmerkmale vor, die bei der Errichtung des Gebäudes einzuhalten sind. Verständigen sich die Parteien auf ein solches Zertifizierungssystem und einen bestimmten Qualitätsstandard (z.B. Bronze nach DGNB), so legen sie sich damit auf eine bestimmbare Leistung fest. Diese Leistung beschreibt die Zielwerte für die Gebäudeeigenschaften.

### 2.2.2.1 Bauherr und Auditor

Von den oben bereits genannten drei Zertifizierungssystemen bilden alle eigene Berater aus, die an der Schnittstelle zwischen den Zertifizierungszielen des Bauherrn, dem Planer und der Zertifizierungsstelle tätig sind. Der so genannte **DGNB-Auditor**, der **LEED-Accredited Professional** oder der **BREEAM Licensed Assessor** berät den Bauherren und den Planer über die Anforderungen und Bewertungsmethoden des jeweiligen Systems, um damit die erfolgreiche Zertifizierung des Objektes zu sichern. Der im Folgenden Auditor genannte Berater informiert alle am Bauprozess Beteiligten über die zu beachtenden Faktoren und prüft bereits vor Einreichung der Unterlagen, als so genannte interne Prüfungsinstanz, anhand der zusammengestellten Unterlagen, ob eine Zertifizierung erfolgen kann.

Will der Bauherr sein Gebäude nach einem bestimmten System zertifizieren lassen, so ist ihm zu empfehlen, sich frühzeitig mit einem Auditor in Verbindung zu setzen und dessen Beauftragung zu regeln. Je früher er sich damit auseinandersetzt, desto besser kann er die sich zwischen Auditor und Planer ergebenden **Schnittstellen** erkennen und regeln.

Bei der Beauftragung des Auditors kann der Bauherr wählen, ob er diesen nur mit den „Grundleistungen“, so z.B. dem Precheck des DGNB-Siegels und der endgültigen Zertifizierung, beauftragt oder ob er vom Auditor umfangreichere Aufgaben verlangt, die in die einzelnen Planungsphasen hineingehen und direkteren Einfluss auf die Planung nehmen. Der Auditor wird sich bei einer umfangreicheren Beauftragung darüber bewusst sein, dass dadurch auch sein **Haftungsumfang** vergrößert wird. Der Auditor wird daher gut beraten sein, die von ihm zu erbringende **Leistung genau zu definieren** und zu den sonstigen Planungsaufgaben abzugrenzen.

---

Bei der praktischen Tätigkeit wird der Auditor eng mit den Planern des Bauherrn zusammenarbeiten müssen, um seine Leistung erbringen zu können. Sein Vertragspartner ist jedoch ausschließlich der Bauherr. Der Auditor sollte daher im Vertrag mit dem Bauherrn regeln, dass dieser ihm die für seine Tätigkeit erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Architekturpläne, Terminpläne, Datenblätter für Baustoffe etc., zu übergeben hat.

Für den Auditor und den Bauherrn gleichermaßen von Bedeutung ist die Frage des Haftungsumfangs, also die Frage, ob der Auditor mangelrechtlich verantwortlich ist, wenn das Gebäude nicht das erwartete Zertifikat erhält. Zu einem **Mangel der Auditorenleistung** wird man gelangen, wenn der Auditor die Herbeiführung eines bestimmten Zertifikates vertraglich schuldet. Hierfür wird man die Erteilung eines bestimmten Siegels als Beschaffenheitsvereinbarung der zu erbringenden Leistung des Auditors vereinbaren müssen. Unterschiede werden sich auch dann ergeben, wenn der Auditor lediglich beratende Leistungen, also einen eher geringeren Leistungsumfang, mit dem Bauherrn vereinbart.

Rechtlich nicht uninteressante Fragen, die Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung haben könnten, können sich zudem aus der Frage ergeben, ob und, falls ja, wann eine gesamtschuldnerische Haftung zwischen Auditor und Planer möglich ist. Ein Gesamtschuldverhältnis könnte ggf. entstehen, wenn Auditor und Architekt gleichermaßen Planungsleistungen erbringen, die ineinandergreifen.

**Praxistipp:** Bauherr und Auditor sollten sich frühzeitig über den Umfang der vom Auditor zu erbringenden Leistung verständigen.

### 2.2.2.2 Bauherr und Planer

Beauftragt der Bauherr einen Planer und einen Auditor, sollten die einzelnen Verträge aufeinander abgestimmt werden, um Lücken oder Widersprüche zu vermeiden. Dabei sollte beispielsweise die Zusammenarbeit von Planer und Auditor so geregelt sein, dass sowohl der Auditor die Unterlagen in der für die Zertifizierung erforderlichen Art und Weise vom Planer erhält und der Planer die Vorgaben des Auditors in seine Planung oder seine Arbeitsabläufe übernehmen muss. Dabei ist die Abstimmung und Koordinierung der beiden näher zu beschreiben und zu regeln. Ferner ist darauf zu achten, dass die jeweils geschuldeten Leistungen klar voneinander abgegrenzt werden, damit sich später Planer und Auditor

---

bei auftretenden Unstimmigkeiten die Verantwortung nicht gegenseitig zuschieben können. Deshalb ist eine **klare Haftungsabgrenzung** zwingend nötig. Zu solchen Haftungsabgrenzungen kommt es dann nicht, wenn der Planer gleichzeitig auch Auditor ist. Deshalb ist zu überlegen, ob der Bauherr einen einzigen Vertrag mit einem Planungsbüro abschließt, das gleichzeitig die Qualifizierung zum Auditor hat. Dann entfällt das Risiko der Haftungszurechnung in diesem Bereich.

**Praxishinweis:** Die Zusammenarbeit an den Schnittstellen zwischen dem Beteiligten Auditor, Planer und Unternehmer und die Abgrenzung der jeweiligen Leistung sollte in allen Vertragsverhältnissen aufeinander abgestimmt geregelt werden.

Der Bauherr muss mit dem Planer genau vereinbaren, welchen Standard eines Zertifikats das Gebäude erreichen soll. Die Planung muss so angelegt werden, dass das auf Basis der Planung entstehende Bauwerk diesen Ansprüchen genügt. Die Parteien können diese **Beschaffenheitsvereinbarung** im Planervertrag selbst – bspw. im Katalog der Leistungspflichten – festlegen.

Der Bauherr ist gegenüber dem beauftragten Planer verpflichtet, alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen und Leistungen zu erbringen, damit der vereinbarte Standard erreicht werden kann. Der Planer seinerseits ist verpflichtet, so zu planen, dass die Qualitätsstandards des vereinbarten Zertifizierungssiegels erreicht werden. Nur wenn eine klare Vereinbarung getroffen wurde, kann der Bauherr Mängelansprüche geltend machen, falls der Planer bestimmte Vorgaben nicht erreicht. Dabei wird es darauf ankommen, ob die Mängel – beispielsweise eine versagte Zertifizierung – aus der Sphäre und dem Verantwortungsbereich des Planers stammen. Hier werden sich im Einzelfall komplizierte Haftungsfragen ergeben, insbesondere wenn die Planung zwar den Ansprüchen einer späteren Zertifizierung genügt hat, jedoch vom Bauunternehmer nicht richtig umgesetzt wurde. Schwierig kann es auch dann werden, wenn der Bauherr die Planung erst später verwendet, sich in der **Zwischenzeit** aber die **Zertifizierungsanforderungen geändert** haben. Je genauer im Vertrag mit dem Planer die von diesem geschuldete Leistung beschrieben ist, desto leichter ist es bei Konflikten festzustellen, ob das Werk des Planers der vereinbarten Beschaffenheit nach § 633 Abs. 2 BGB entspricht und zu welchem Zeitpunkt diese Beschaffenheit vorliegen muss. Es wird sich daher empfehlen, den Auditor zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einzubinden, um frühzeitig eine eventuell nicht den Vorgaben des Zertifizierungssystems entsprechende Planung erkennen und ändern zu können.

---

**Praxistipp:** Es sollte möglichst auch die geschuldete Version des Siegels klar und eindeutig vereinbart werden.

Sollte der Bauherr sich die Option offen halten wollen, zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden, einen anderen Standard des Gebäudes zu realisieren, so dass die Planungsleistung vom Architekten/Ingenieur entsprechend angepasst werden muss, sollte er dies bereits zu Beginn mit dem Planer regeln und für diesen Fall eine Option vereinbaren. Hat der Bauherr sich dies nicht vorbehalten, muss er neu mit dem Planer verhandeln. Eine solche Option sollte deshalb schon im Vertrag mit dem Planer geregelt werden. Dabei kann dann auch schon festgelegt werden, zu welchen Konditionen eine weitere Planung stattfinden soll.

Daneben empfiehlt es sich auch, eine **Regelung für den Fall** aufzunehmen, dass sich die **Kriterien des Zertifikates** während der Planungs- und Bauphase **ändern**, sich also die Kriterien ab einem bestimmten Zeitpunkt, z.B. für das Siegel des DGNB in Gold, ändern und der Bauherr das Siegel nach dem neuesten Stand für sein Gebäude erhalten möchte.

Wegen der unterschiedlichen geschuldeten Leistungen und der damit einhergehenden unterschiedlichen Mängel- und Haftungsansprüche ist das Augenmerk auch auf die **Verjährung der Mängelansprüche** zu legen. Liegen zwischen der Abnahme der Planungsleistung und der Versagung des Zertifikats mehrere Jahre, kann es sein, dass die Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Planer nach §§ 634, 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB bereits verjährt sind.

### **2.2.2.3 Bauherr und Unternehmer**

Sowohl Bauherr als auch Unternehmer werden bei ihrer Vertragsgestaltung künftig ein größeres Augenmerk auf die notwendigen Vereinbarungen legen, die bei Errichtung eines „Green Building“ erforderlich sind. Auch hier gilt, dass der Begriff des „Green Building“ bisher nicht definiert ist und die Vertragsparteien sich klar darüber verständigen müssen, was unter diesem Begriff aus Sicht des Bauherrn und des Werkunternehmers zu verstehen ist. Daraus resultiert dann die zu erbringende bzw. zu fordernde Leistung.

Aus Sicht des Bauherrn bedarf es konkreter Regelungen, welche Leistungen der Unternehmer in diesem Bereich zu erbringen hat. Soweit die Anforderungen auf Grund des geplanten Zertifizierungsstandards über den üblichen Standard bestimmter Leistungen hinausgehen,

---

sollte dies genau vereinbart werden. Denn der Auftragnehmer schuldet nach § 633 BGB nur das, was vertraglich vereinbart und für die **vereinbarte Beschaffenheit** erforderlich ist. Wenn eine Beschaffenheit nicht vereinbart ist, so ist sein Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte und ansonsten 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 Werkes erwarten kann. So mag eine Heizungsanlage grundsätzlich leistungsfähig sein und dem entsprechen, was man üblicherweise von der Heizung erwarten kann. Jedoch kann die Anlage aus anderen Gesichtspunkten, z.B. Wartungs- und Bedienungsfreundlichkeit, bei der Bewertung für ein Zertifikat nicht optimal abschneiden. Hat der Bauherr mit dem Unternehmen nicht vereinbart, dass er eine Heizungsanlage errichtet, die zudem wartungs- und bedienungsfreundlich ist, wird er seine Mängelansprüche möglicherweise nur schwer durchsetzen können. Sollen daher besondere Standards eingehalten werden, können diese als Beschaffenheitsmerkmale zwischen den Parteien vereinbart werden.

Der Unternehmer hat in diesen Fällen besonderes Augenmerk auf den von ihm zu erbringenden Leistungsumfang zu legen. Er sollte sich in einem solchen Fall genau mit dem Inhalt des gegenständlichen Zertifikates auseinandersetzen, bevor er sich auf eine entsprechende Vereinbarung einlässt.

**Praxisinweis:** Für Unternehmer und Bauherren ist es wichtig, genau zu definieren, was für die gewollte Zertifizierung vom Unternehmer zu erbringen ist. .

Zu regeln ist ebenfalls die Zusammenarbeit zwischen Unternehmer, Planer und Auditor. Hier sind insbesondere Einsichtsrechte in Bauprozesse und die Vorlage der Dokumentation bereits während des Bauablaufes für den Bauherrn wichtig.

Die Vertragspraxis wird sich künftig zunehmend mit den Fragen beschäftigen müssen, die sich für den Bauherren und Unternehmer ergeben, wenn ein Green Building nach einem bestimmten Zertifikat errichtet werden soll.

#### **2.2.2.4 Käufer und Verkäufer**

Verkäufer von Immobilien werben immer häufiger mit „Green Building“ Gebäuden. Dieses **Verkaufsargument** spielt sowohl gegenüber dem Investor als auch gegenüber den Käufern eine wichtige Rolle. Der Verkäufer wird gut beraten sein, wenn er sich bereits in einem

---

frühen Stadium darüber Gedanken macht, welchen Standard sein „Green Building“ haben soll. Wenn er dies sowohl gegenüber dem Investor als auch gegenüber dem Käufer konkretisiert, wird er keine Erwartungen hervorrufen, denen sein Gebäude dann nicht entspricht. Der Verkäufer wird also darauf achten, dass er gegenüber seinem Investor und dem Käufer nur das zusichert, was er auch tatsächlich erreichen will und kann. Hier besteht z.B. die Möglichkeit, ein bestimmtes Zertifikat eines üblichen Zertifizierungssystems zu vereinbaren. Ist sich der Verkäufer in einem frühen Stadium der Bauphase noch nicht sicher, dass er z.B. das DGNB-Siegel in Silber erreicht, kann er sich zum Siegel in Bronze verpflichten und eine **freiwillige Option** für das Siegel in Silber vereinbaren.

**Praxistipp:** Der Käufer sollte sich daher genau informieren, welche konkreten Maßnahmen der Verkäufer plant, um ein bestimmtes Zertifikat zu erreichen. Da sich die Punkte für ein bestimmtes Zertifikat aus unterschiedlichen Faktoren zusammensetzen, sollte der Käufer genau darauf achten, ob der Verkäufer auch die für ihn relevanten Maßnahmen am Gebäude umsetzen will.

Sowohl für den Investor, den Bauherren bzw. Verkäufer und Käufer wird es in Zukunft wichtig sein, genau zu definieren und vertraglich festzulegen, was unter dem Begriff des „Green Building“ zwischen den Parteien im konkreten Vertragsverhältnis zu verstehen ist.

### 2.2.2.5 Vermieter und Mieter

Auf Grund **steigender Energie- und Nebenkosten** werden sich Mieter sowohl von Wohnraum als auch von großen Gewerbeeinheiten künftig vermehrt nach Objekten umsehen, die einen geringen Energie- und Instandhaltungsbedarf haben.

Der Vermieter tut gut daran, bei Zusagen, z.B. über die Energieeffizienz, genau die Kriterien festzulegen, die er in dem Gebäude tatsächlich realisieren kann. Andernfalls kann man bei der Auslegung des Begriffs des Green Building möglicherweise zu dem Ergebnis kommen, dass der Vermieter mehr schuldet, als er vertraglich zusagen wollte. Problematisch ist auch der Fall, wenn der Vermieter bereits vor Fertigstellung seines Gebäudes ein bestimmtes Zertifikat – z.B. Silber nach DGNB – verspricht und sich bei Errichtung des Gebäudes herausstellt, dass er diesen Standard nicht erreichen wird. In diesem Fall kann der Mieter möglicherweise die Miete nach § 536 Abs.1 und 2 BGB mindern und Schadensersatz aus § 536a BGB geltend machen, sofern ein Schaden konkret dargelegt werden kann. Der Mieter hat zudem ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wenn die Mietsache bei Übergabe mit einem Mangel behaftet ist.



---

Der Mieter wiederum sollte genau darauf achten, was ihm zugesagt wird und ob dies für ihn zu der erwarteten Einsparung an Energie- und Wartungskosten am Gebäude führt.

**Praxistipp:** Will der künftige Mieter eines Gebäudes, dass bestimmte Merkmale, z.B. hinsichtlich der Energieeffizienz, gegeben sind, so sollte er sich dies im Vertrag ausdrücklich zusagen lassen. Gegebenenfalls sollte sich der Mieter ein Einsichtsrecht in die Unterlagen des Vermieters geben lassen, um überprüfen zu können, ob der Vermieter die Vereinbarungen einhält. Hierauf hat er nur Anspruch, wenn er sich ein entsprechendes Recht im Mietvertrag vorbehält.

## 2.3 Fördermittel

Für Projekte, die Elemente des Green Building enthalten, stehen eine Vielzahl unterschiedlicher Fördermittel zur Verfügung, die auf eine nachhaltige und energiesparende Energieversorgung zielen. Einen ausführlichen Überblick bietet bspw. eine vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Broschüre mit dem Titel „Fördergeld für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien (Stand: Mai 2009)“, die inhaltlich in Fördermöglichkeiten für Privatpersonen, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen unterteilt ist, wobei sich die Beschreibung der Förderprogramme für Unternehmen wiederum in Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft, Landwirtschaft sowie für Gewerbe und Industrie aufgliedern. Für weitergehende Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen kann man sich entweder direkt an die jeweilige Antragsstelle wenden oder aber die vom **BINE Informationsdienst** herausgegebene **Datenbank „Förderkompass Energie“** nutzen, in der die genauen jeweiligen Förderkonditionen, Antragsformulare, Merkblätter und Richtlinientexte zur Verfügung gestellt werden.

**Praxishinweis:** Neben den Förderprogrammen des Bundes bestehen zahlreiche Landesprogramme und häufig auch kommunale Förderprogramme. Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln der öffentlichen Hand sind die jeweiligen Förderbedingungen strengstens zu beachten, da ansonsten erhebliche strafrechtliche Risiken (§ 264 StGB – Subventionsbetrug) bestehen können.

## 3. Bauphase und Errichtung

### 3.1 Bauordnungsrecht

Während das Bauplanungsrecht als flächenbezogenes Recht der angemessenen Bodennutzung bezeichnet werden kann, beschäftigt sich das Bauordnungsrecht mit den baulich technischen Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben und regelt in erster Linie die

---

Abwehr von Gefahren, die typischerweise von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Für die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist nach den jeweiligen Landesbauordnungen grundsätzlich der Antrag auf und die Erteilung einer **Baugenehmigung** erforderlich, soweit es sich nicht lediglich um ein genehmigungsfreies oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben handelt. Der Bauherr hat nach den Vorschriften der entsprechenden Landesbauordnung grundsätzlich einen **Anspruch** auf Erteilung der Baugenehmigung, **wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen**, vgl. etwa § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW. Öffentlich-rechtliche Vorschriften, die der Erteilung einer Baugenehmigung entgegen stehen können, sind im Bereich des Green Building etwa in den Regelungen des **EEWärmeG** oder in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Bauprodukten oder aber auch in Brandschutzbestimmungen zu sehen. Darüber hinaus sind auch **Technische Regeln** öffentlich-rechtliche Vorschriften in diesem Sinne, soweit sie durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt worden sind, vgl. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 72 Abs. 4 BauO NRW.

**Praxishinweis:** Erst durch die ordnungsgemäße Bekanntmachung wird eine Technische Regel, etwa eine DIN-Vorschrift oder eine VDI-Richtlinie, zu einer nach öffentlichem Recht zu beachtenden Vorschrift. Zivilrechtlich können Technische Regeln jedoch auch ohne entsprechende Bekanntmachung als anerkannte Regeln der Technik in Verträgen zu beachten sein.

Eine solche zu beachtende Technische Regel ist bspw. die **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**; gerade hinsichtlich der teilweise geruchsintensiven Nutzung von Biomasse zur Stromerzeugung oder Wärmegewinnung ist diese Richtlinie relevant. Als Merkposten wichtig ist, dass sich das Bauordnungsrecht keineswegs vollständig in den jeweiligen Landesbauordnungen widerspiegelt. Das Gegenteil ist der Fall.

**Praxishinweis:** Die Erteilung der Baugenehmigung richtet sich allein nach öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Zivilvertragliche Abreden, etwa zur Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsstandards, sind hinsichtlich der Erteilung einer Baugenehmigung irrelevant.

Die gängige Praxis, sich von einem Nachbarn vor Realisierung eines Bauprojekts, das diesen möglicherweise in seinen (öffentlich-rechtlichen) Rechten verletzt, eine Einwilligung einzuholen, ist vor diesem Hintergrund sehr kritisch zu betrachten, allein schon deshalb, weil auf diesem Weg die im Verwaltungsverfahrensgesetz festgeschriebenen Anhörungsrechte des Nachbarn unterlaufen werden sollen.

---

Handelt es sich bei der baulichen Anlage gleichzeitig um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 Abs. 1 BImSchG, § 1 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. dem Anhang 4. BImSchV, so bedarf die Anlage keiner separaten Baugenehmigung, da diese von der in § 13 BImSchG geregelten formellen **immissionsschutzrechtlichen Konzentrationswirkung** umfasst wird. Gegenüber dem Betreiber der Anlage ergeht nur eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung, welche die Baugenehmigung mit umfasst.

### 3.2 Bauprodukte

Für die Realisierung eines ‚Nachhaltigen Gebäudes‘ spielen Bauprodukte und deren Qualität schon wegen der Inhaltsstoffe und ihrer Eigenschaften eine wesentliche Rolle. Diese kann ohne grundlegende Kenntnisse der **Produktdeklaration** bzw. ihrer **technischen Spezifikation** aber nicht zutreffend bewertet werden. Fakt ist aber, dass gegenüber dem Bauherrn in der Regel nicht der Hersteller haftet, sondern der Planer und das Bauunternehmen. Daher sollten sich die Beteiligten mit den Grundzügen der Normung insbesondere dann vertraut machen, wenn sie im Rahmen des nachhaltigen Bauens einen spezifischen Standard vereinbaren.

#### 3.2.1 Das Konzept des New Approach

Eine der zentralen Aufgaben der EU ist die Errichtung eines gemeinsamen Binnenmarktes und die Gewährleistung des freien Warenverkehrs. Die **Harmonisierung technischer Regeln** ist ein wichtiges Element der Vollendung dieser Wirtschaftsunion.

Um diese Harmonisierung voranzutreiben, verabschiedete der Europäische Rat 1985 eine Entschließung über eine neue Konzeption auf dem Gebiet der technischen Harmonisierung und der Normung, den sog. New Approach. Diese enthielt einen neuartigen Rahmen für die Angleichung nationaler Vorschriften für Industrieerzeugnisse. Es sollten **grundlegende Anforderungen** für Produktarten festgelegt werden, um Innovation und die Wettbewerbsfähigkeit zu fördern und eine flexible, Technologie unabhängige Gesetzgebung zu entwickeln. Der New Approach ist zwischenzeitlich im Jahr 2008 durch die Rechtsakte des „New Legislative Framework“ weiterentwickelt worden. Diese Weiterentwicklung hat auf die hinsichtlich der Bauprodukte bestehende, im Folgenden auszuführende Problematik jedoch keinen wesentlichen Einfluss.

---

Dem Ziel, grundlegende und vor allem einheitliche Anforderungen zu formulieren, liegt die Tatsache zu Grunde, dass die Mitgliedstaaten eine Vielzahl von technischen Vorschriften erlassen hatten, um den Schutz von öffentlichen Interessen in dem betreffenden Bereich zu gewährleisten. Die Anforderungen sollten in jedem Mitgliedsstaat auf der einen Seite ein verbindliches Niveau für die Produkte festlegen. Auf der anderen Seite sollten zugleich ein Höchstmaß an Anforderungen definiert werden. Produkte sollten **handelbar** sein, wenn sie die grundlegenden Anforderungen erfüllen. Als öffentliche Interessen hatte man insbesondere die Gesundheit, die Sicherheit, den Verbraucherschutz und den Umweltschutz im Auge. Die grundlegenden Anforderungen sollten ferner so formuliert werden, dass sie die Konformitätsbewertungsstellen in die Lage versetzten, die **Konformität von Produkten** mit diesen Anforderungen zu **bewerten**. Außerdem sollten die grundlegenden Anforderungen den Normungsorganisationen ermöglichen, Normen auszuarbeiten, durch die eine teilweise oder vollständige Erfüllung dieser grundlegenden Anforderungen gewährleistet ist.

Den Herstellern sollte es freigestellt bleiben, sich für eine geeignete technische Lösung zu entscheiden, damit ihre Produkte den grundlegenden Anforderungen entsprechen. Um den Herstellern das Verfahren zu erleichtern, sollte eine **Übereinstimmung der Produkte** mit den grundlegenden Anforderungen **vermutet** werden, wenn sie nach den **harmonisierten Normen**, deren Fundstellen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht werden, gefertigt sind.

Im Rahmen der Produktion muss demnach vom Hersteller überprüft werden, ob ein Produkt allen Harmonisierungsbestimmungen, die für dieses Produkt gelten, entspricht. In den jeweiligen EU-Richtlinien sollte deshalb festgelegt werden, welches **Konformitätsbewertungsverfahren** das Produkt zu durchlaufen hatte. Bei der Festlegung der Anforderung des Verfahrens sollte insbesondere berücksichtigt werden, welche Art von Risiko mit dem Produkt verbunden ist und ob ggf. auch eine Konformitätsbewertung durch Dritte (benannte Stellen) erforderlich ist. Die Einführung der **CE-Konformitätskennzeichnung** ermöglicht dem Hersteller die Anzeige, dass das Produkt allen Harmonisierungsbestimmungen, die für das Produkt gelten, eingehalten werden und das Produkt den anzuwendenden Konformitätsbewertungsverfahren unterzogen wurde. Das „Warenzeichen“ CE garantiert damit die freie Handelbarkeit und das freie in Verkehr bringen des Produkts in den Mitgliedsstaaten der EU, unabhängig von seinem Herstellungsort.

---

Um die CE-Kennzeichnung als Warenzeichen zu schützen und um sicherzustellen, dass CE-gekennzeichnete Produkte tatsächlich den Anforderungen der erforderlichen Richtlinie entsprechen und das anzuwendende Konformitätsbewertungsverfahren durchlaufen wurde, obliegt es den Mitgliedsstaaten im Rahmen einer entsprechend zu organisierenden **Marktaufsicht**, dafür zu sorgen, dass nicht konforme Produkte vom Markt genommen werden. Des Weiteren hat die EU erkannt, dass eine Harmonisierung in engem Zusammenhang mit den nationalen Schutzniveaus zu sehen ist. Daher wurde im EG-Vertrag (Art. 95 Abs. 3 EGV) neben der Strategie des neuen Ansatzes auch geregelt, dass im Rahmen der Harmonisierung ein „**hohes Schutzniveau**“ in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit, Umweltschutz und Verbraucherschutz einzuhalten ist. Für die EU-Kommission ist diese Regelung verpflichtend.

### 3.2.2 Umsetzung des Konzepts durch die Bauproduktenrichtlinie

Die Bauproduktenrichtlinie (89/106/EWG) setzt den „New Approach“ für den Bereich der Bauprodukte im Wesentlichen um. Es gibt jedoch einen ganz wesentlichen Unterschied zur allgemeinen Konzeption. Die **Bauproduktenrichtlinie (BPR) formuliert die wesentlichen Anforderungen nicht für Bauprodukte, sondern für das Bauwerk**. Dagegen müssen Bauprodukte, wenn sie in Verkehr gebracht werden, brauchbar sein. Brauchbar sind sie dann, wenn sie solche Merkmale aufweisen, dass das Bauwerk, für das sie verwendet werden sollen, bei ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung die wesentlichen Anforderungen erfüllen kann, wenn und soweit (nationale) Vorschriften solche Anforderungen vorsehen, vgl. Art. 2 Abs. 1 BPR.

Damit ist praktisch festgelegt, dass die Bauproduktenrichtlinie nur den Handel und das in Verkehr bringen von Bauprodukten regelt, jedoch nicht sicherstellt, ob und inwieweit diese Produkte bei einem Bauwerk Verwendung finden können. Das wird weiterhin durch die nationalen Regelungen, in Deutschland insbesondere das Bauordnungsrecht, bestimmt. Nicht zuletzt aufgrund dieser Konzeption war beim Vollzug der Bauproduktenrichtlinie, die in Deutschland durch das **Bauproduktengesetz** umgesetzt ist, teilweise eine **mangelnde Kompatibilität** der harmonisierten Normen mit dem nationalen Bauordnungsrecht festzustellen.

Gleichwohl lässt sich das System der Bauproduktenrichtlinie in das bisherige deutsche System des Bauordnungsrechts integrieren. Danach dürfen bauliche Anlagen nur unter

---

Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden, damit sie „sicher“ sind. Dementsprechend dürfen Bauprodukte nur zum Einsatz kommen, wenn sie für den vorgesehenen Verwendungszweck technisch geeignet sind. Derart geeignet und brauchbar sind insbesondere Bauprodukte, die verbindlichen technischen Regeln entsprechen, die vor allem unter Bezug auf Normen des DIN in der **Bauregelliste A** vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemacht werden. Dadurch, dass die zuständigen Länder die Bauregelliste „bauaufsichtlich“ einführen, werden die „privaten“ Normen zu einem verbindlichen Bestandteil des Bauordnungsrechts. Bauprodukte, die diesen Normen entsprechen und dementsprechend mit einer **„Ü“-Kennzeichnung** versehen sind, können daher regelmäßig ohne Weiteres verwendet werden.

Während die Anforderungen an die Bauprodukte sich nach dem nationalen deutschen System jedoch an den Sicherheitsanforderungen für die Bauwerke messen lassen mussten, fügen sich die seit 2000 nach und nach eingeführten harmonisierten Normen nicht ohne Weiteres ein, weil sie im Ergebnis vielfach **losgelöst von konkreten Sicherheitsanforderungen der Gebäude** entwickelt wurden. Auch ist keine Harmonisierung auf einem hohen (Schutz-)Niveau erfolgt. Damit steht der nationale Gesetzgeber vor der Frage, wie er diese „Einheitsklasse“ in das nationale Regelwerk integriert. Er muss schließlich festlegen, wozu die harmonisierten Bauprodukte verwendet werden können, damit die wesentlichen Anforderungen an die Bauwerke erfüllt werden.

### **3.2.3 Nationale Anwendungsnormen und Restnormen**

In Deutschland geschieht dies weitgehend durch so genannte **Anwendungsnormen des DIN**. Es hat sich nämlich herausgestellt, dass die in den Normen angegebenen Mindestwerte an ein Bauprodukt vielfach derart gering sind, dass es nicht ohne Weiteres für bestimmte Zwecke Verwendung finden kann, an die das Bauordnungsrecht bestimmte Anforderungen stellt. Deshalb müssen zusätzliche Anforderungen an die Leistung des Bauprodukts (für den bestimmten Verwendungszweck) gestellt oder aber das bisherige nationale Sicherheitsniveau verringert werden.

Ein anderer Problempunkt ist die Tatsache, dass auf Ebene der EU horizontale Regelungen für den **Bereich der Gefahr- und Schadstoffe** fehlen. Die EU-Kommission hat sich insofern zunächst damit beholfen, dass sie die Hersteller regelmäßig verpflichtet, die **jeweiligen** nationalen Vorschriften einzuhalten.

---

Schließlich erfassen einige Normen nicht alle Produkte einer Produktfamilie oder berücksichtigen erforderliche Eigenschaften gar nicht. In diesem Falle können die harmonisierten Normen die bisherigen nationalen Normen nicht vollständig ersetzen. Diese bleiben dann als **nationale Restnormen** erhalten und regeln weiterhin die Anforderungen an die verbleibenden Mitglieder einer Produktfamilie bzw. Eigenschaften (so gesehen sind auch alle Bestimmungen zu Gefahrstoffen Restnormen). Um zu signalisieren, dass das Produkt auch die Anforderungen einer nationalen Restnorm erfüllt, erhält es **neben der CE-Kennzeichnung weiterhin ein nationales Ü-Zeichen**.

Wenig befriedigend ist auch die Unübersichtlichkeit des verbindlichen Teils einer Norm. Denn die von der europäischen Normungsorganisation CEN erarbeiteten Normenentwürfe gehen zum Teil über das hinaus, was die EU-Kommission für die Harmonisierung als erforderlich ansieht. Statt den verbindlichen Teil der Norm festzulegen und unverbindliche Anforderungen in einem Anhang zu regeln, vermischen die Normen verbindliche und unverbindliche Anforderungen. CEN muss deshalb für die Kommission in einem Anhang zur Norm (Anhang ZA) festlegen, welche der beschriebenen technischen Anforderungen aus dem Text der Norm verbindlich zu berücksichtigen sind, damit das Produkt den Anforderungen der Bauproduktenrichtlinie entspricht. Die Abweichungen des Umfangs der Festlegungen der Norm und des Anhangs können sehr erheblich sein. Um zu wissen, was der Hersteller im Hinblick auf die technischen Eigenschaften und Leistungen seines Produktes verbindlich erklärt, ist die Kenntnis der Norm und der Anhänge erforderlich.

### **3.2.4 Das Verhältnis der Produktnormen zum Verbraucherschutzrecht**

Ein zusätzliches Problem ist schließlich der Umstand, dass sich Bauprodukte nicht ohne Weiteres in das System des europäischen Verbraucherschutzrechtes integrieren lassen. Das Konzept der **Richtlinie über die allgemeine Produktsicherheit** (2001/95/EG) – die durch das Gesetz zur Neuordnung der Sicherheit von technischen Arbeitsmitteln und Verbraucherprodukten vom 6.1.2004 national umgesetzt worden ist – geht davon aus, dass die Bestimmungen der Produktrichtlinien und des Verbraucherschutzes ineinander greifen. Nach dem Konzept sollen die Produktrichtlinien ein **Sicherheitsniveau für Produkte** definieren, so dass bei Einhalten des Sicherheitsniveaus davon ausgegangen werden kann, dass der Verbraucher durch die Verwendung des Produkts im Regelfall keinen Schaden nehmen kann. Insofern bestimmen die Richtlinien mit Hilfe der wesentlichen Anforderungen zugleich die technischen Anforderungen und das Sicherheitsniveau.

---

**Praxistipp:** Ein Hersteller oder Verwender von Bauprodukten darf auf Grund einer CE-Kennzeichnung nach der Bauproduktenrichtlinie bzw. dem Bauproduktengesetz – entgegen des üblichen Konzepts der CE-Kennzeichnung – nicht davon ausgehen, dass das Produkt damit auch allen Anforderungen des Verbraucherschutzes genügt.

Die Bauprodukte orientieren sich jedoch nicht an wesentlichen Anforderungen und damit an den Sicherheitsstandards der BPR, sondern an technischen Anforderungen, die notwendig sind, um ein sicheres Bauwerk herzustellen. Das Konzept der technischen Brauchbarkeit ist mit den Anforderungen der Verbrauchssicherheit insofern nicht ohne Weiteres kompatibel.

Damit werden die Anforderungen an Bauprodukte, die in der Regel auch Verbraucherprodukte im Sinne des Verbraucherschutzrechts darstellen, durch zwei unabhängige Richtlinien bzw. nationale Bestimmungen, nämlich das Bauproduktengesetz und das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG), festgelegt. Ein Bauprodukt muss – auch europäisch – den Anforderungen beider Gesetze genügen. Dies führt schließlich dazu, dass die **Marktüberwachung**, die beide Regelungen vorsehen, **nach beiden Gesetzen** zu erfolgen hat. Liegen die Zuständigkeiten für die Gesetze in unterschiedlichen Bereichen, kommt es faktisch zu einer doppelten Marktüberwachung.

### 3.2.5 Umweltdeklarationen für Bauprodukte

Zu den problematischen Punkten der Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie zählt auch, dass die harmonisierten europäischen Normen über Bauprodukte, die nach der Bauproduktenrichtlinie zu beachtende wesentliche Anforderung des Hygiene-, Gesundheits- und Umweltschutzes weitgehend unbeachtet lassen und insoweit keine Anforderungen festlegen. In verschiedenen europäischen Ländern (CH, D, DK, F, I, N, NL, S, UK) gibt es seit einigen Jahren jedoch Umweltdeklarationen für Bauprodukte. Sie enthalten **ökobilanzbasierte Indikatoren**, die den Beitrag zum Treibhauseffekt und zur Ressourcennutzung beschreiben, wie auch zur Versauerung, Überdüngung, Smogbildung und, wenn relevant, zur Flächennutzung und zu jeweils spezifischen toxischen Wirkungen auf Menschen und Ökosysteme. Die Deklarationen können auch Aussagen zu besonders umweltschonenden Produktentwicklungen enthalten sowie Hinweise auf besondere Nutzungsregeln, die der Umwelt zugutekommen. Die Deklarationen eignen sich auch zur **detaillierten Information von Geschäftspartnern** und können das Marketing und die Kommunikation mit Investoren und anderen Anspruchsgruppen unterstützen.



---

### 3.2.5.1 Environmental Product Declaration (EPD)

Diese Situation, nach der letztlich nationale Bestimmungen gelten, wurde jedoch auch von der Kommission als unbefriedigende und wenig geeignete Übergangslösung angesehen. Um Handelsbarrieren abzubauen, sollen die verschiedenen europäischen Programme und Verfahren vereinheitlicht oder zumindest harmonisiert werden. Dazu wurde zunächst die **ISO Norm zur EPD** (Environmental Product Declaration) **von Bauprodukten 21930** im ISO/TC59/SC17 „Nachhaltiges Bauen“ erarbeitet. Maßgebliche Akteure auf dieser internationalen Bühne sind die Europäer. Die **deutsche EPD** (Umweltdeklaration Typ III) für **Bauprodukte** entsteht im Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU) in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und dem Umweltbundesamt. An der Entwicklung des Deklarationsprogramms ist ein Sachverständigenausschuss beteiligt. Darin sind neben den genannten Behörden auch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt), die Bundesanstalt für Materialforschung (BAM), Bauwissenschaftler und Umweltverbände vertreten.

Darüber hinaus hat die Europäische Kommission im Februar 2004 ein Mandat vergeben, das auch die EPD für Bauprodukte an CEN betrifft. Die Umweltdeklaration soll ein Element eines harmonisierten Verfahrens zur Bewertung Nachhaltigen Bauens sein. Eine Europäische Normenreihe (CEN) soll anschließend europaweit einheitliche Anforderungen für die Baubranche festlegen. Die im Folgenden wiedergebenden Auszüge zur Umweltkennzeichnung von Bauprodukten können detailliert nachgelesen werden auf [www.nachhaltiges-bauen.de](http://www.nachhaltiges-bauen.de).

### 3.2.5.2 Umweltkennzeichnung für Bauprodukte

Neben den EPDs gibt es im deutschen Bausektor auch solche Umweltlabels, die eine besondere Umweltleistung nach bestimmten Kriterien auszeichnen, aber die Eigenschaften selbst nicht deklarieren, bspw.:

- das „natureplus“-Zeichen, das den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen aus nachhaltiger Landwirtschaft fördert;
- der „Blaue Engel“, der auch für einzelne Bauprodukte wie z. B. Kleber, Farben oder Holzwerkstoffplatten vergeben wird.

---

### 3.2.5.2.1 Umweltkennzeichnung Typ I

Diese Kennzeichnung besteht aus einem Zeichen oder Logo, mit dem Produkte mit besonders guter Umweltleistung ausgezeichnet werden. Ein bekanntes Beispiel ist der **Blaue Engel**. Hinter dem Logo stehen bestimmte, vereinbarte Anforderungen an das Produkt. Sie werden so gewählt und justiert, dass immer nur ein bestimmter Prozentsatz des Produktangebots auf dem Markt dieses Logo erhalten kann.

Die Anforderungen stellen charakteristische Grenzwerte oder qualitative Anforderungen dar, deren Einhaltung die Produkte deutlich umweltfreundlicher machen als solche Produkte, die die Grenzwerte und Anforderungen nicht erfüllen. Die Anforderungen werden meist im Rahmen von Forschungsprojekten unter Beteiligung der interessierten Kreise verabschiedet. Zu diesen Kreisen gehören neben den Herstellern auch Fachleute aus der Branche, Verbraucherorganisationen, Umweltverbände, Behörden und Gewerkschaften. Im Beispiel Blauer Engel ist das die „Jury Umweltzeichen“.

Die Überprüfung der gefragten Produkteigenschaften geschieht durch geeignete Messungen. Die Prüfzeugnisse werden von unabhängigen Dritten bestätigt. Beim Blauen Engel wird die Prüfung durch das staatlich akkreditierte RAL (Deutsches Institut für Gütesicherung) abgenommen.

### 3.2.5.2.2 Umweltkennzeichnung Typ II

Das Typ-II-Umweltkennzeichen kann für jede Art der Deklaration von Umwelteigenschaften eines Produktes eingesetzt werden, sofern eine Reihe von Einschränkungen berücksichtigt wird, die in **DIN EN ISO 14021** – Umweltbezogene Anbietererklärungen (Umweltkennzeichnung Typ II) formuliert sind. Diese Einschränkungen gelten außerdem in jedem der drei Kennzeichnungs- oder Deklarationstypen für Aussagen zur Umweltleistung eines Produktes. Sie dienen einer fairen und glaubwürdigen Informationsvermittlung.

Darüber hinaus gibt es keine speziellen Anforderungen an Inhalte oder Überprüfungsverfahren für Typ-II-Deklarationen. Der Hersteller veröffentlicht die Aussagen selbst oder im Rahmen eines Programms. Er ist selbst für seine Aussagen verantwortlich und kann sie, muss das aber nicht, zur Unterstreichung der Glaubwürdigkeit unabhängig überprüfen lassen. Ein bekanntes Beispiel sind die Deklarationen für Elektronik IT-eco declarations.

---

### 3.2.5.2.3 Umweltkennzeichnung Typ III

In dieser Umweltdeklaration schließlich wird eine systematische und umfassende Beschreibung der Umweltleistung des Produktes oder der Dienstleistung ohne Wertung direkt veröffentlicht. Der Nutzer dieser Information muss seine eigenen Maßstäbe zur Bewertung der deklarierten Sachverhalte wie CO<sub>2</sub>-Bilanz, Abfallträchtigkeit, Landverbrauch oder Artenschutz anwenden.

Die systematische Beschreibung der Umweltleistung baut auf der international anerkannten wissenschaftlichen Methode zur Untersuchung der Umweltleistung eines Produktes auf, der **Ökobilanz nach ISO 14040** (Umweltmanagement: Ökobilanz, Prinzipien und allgemeine Anforderungen). Alle Stoffströme, die mit einem Produkt von der Rohstoffgewinnung bis zur Entsorgung verknüpft sind, werden systematisch erfasst. Die Umweltauswirkungen dieser Stoffströme werden nach international anerkannten und öffentlich zugänglichen Konventionen kategorisiert und charakterisiert. Das Ergebnis sind Kennzahlen, die für Umweltauswirkungen, wie z. B. Treibhauseffekt, Versauerung oder Überdüngung, direkt deklariert werden können. Zusätzlich zu den Kennzahlen der Ökobilanz werden auch Indikatoren von Sachverhalten deklariert, die in der Ökobilanz bisher nicht erfasst werden können, wie z. B. die potenzielle Innenraumluftbelastung durch ein Bauprodukt oder Landverbrauch bei der Herstellung einer kWh Strom durch Wasserkraft.

Das typische Typ-III-Deklarationsprogramm **ist privat organisiert**. Die **Hauptnutzer** sind **Industrieakteure entlang der Wertschöpfungskette** von der Rohstoffgewinnung bis zur Entsorgung. Vorausgesetzt, die Regeln sind transparent, kann der Nutzer die Relevanz der Indikatoren und die Qualität der Daten selbst einschätzen. Eine Überprüfung durch unabhängige Dritte ist deshalb für diese Deklaration lediglich für die Regelsetzung bei der Beschreibung des Produktsystems als „Product Category Rules“ (Regeln der Datenrecherche für die Ökobilanz und die zusätzlich zu deklarierenden Sachverhalte) vorgesehen. Die Deklaration selbst wird nur noch auf Plausibilität durch unabhängige Verifizierer geprüft.

Eine der Hauptforderungen an das Deklarationssystem ist Flexibilität und eine rasche Einstellung auf den schnell wechselnden Markt der Produktinnovationen bei maßvollen Kosten. Die Bürokratie des Deklarationssystems ist gering, da nur die Beschreibung des Produktsystems einer Produktkategorie von unabhängigen Dritten überprüft werden und

---

danach jede mit diesen Regeln erstellte Ökobilanz und Deklaration nur noch auf Einhaltung der Regeln und Plausibilität der Daten verifiziert werden muss.

### 3.2.6 Von der Bauproduktenrichtlinie zur Bauproduktenverordnung

Ein wichtiger Entwicklungsschritt im Rahmen des europäischen Harmonisierungsverfahrens für Bauprodukte ist die Einführung der **neuen Bauproduktenverordnung**, in der zusätzlich die neue Basisanforderung Nr. 7 „Nachhaltige Nutzung Natürlicher Ressourcen“ aufgenommen werden soll. Nachdem der Vorschlag für die Neufassung der Bauproduktenverordnung noch am 22.4.2009 im Europäischen Parlament mit großer Mehrheit angenommen wurde, sind die Arbeiten auf Grund erheblicher Differenzen zwischen der EU-Kommission und den Mitgliedstaaten ins Stocken geraten. Ob und wann mit einer neuen Bauproduktenverordnung gerechnet werden kann, ist daher derzeit nicht absehbar.

## 4. Nutzungsphase

In der Nutzungsphase liegt der Schwerpunkt rechtsverbindlicher Vorschriften des Green Building im Bereich der **Regulierung des Energieverbrauchs** von Gebäuden und Anlagen. Durch das neue Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) wird zudem für Neubauten ab dem 1.1.2009 eine anteilige **Nutzung Erneuerbarer Energien** zur Erzeugung von Wärme vorgeschrieben. Neben Vorschriften, die sich auf die Energieeffizienz und den Einsatz Erneuerbarer Energie beziehen, bestehen auch für die Nutzung der Ressource Wasser verschiedene Rechtsgrundlagen, insbesondere hinsichtlich der Wasserversorgung und bezüglich der Abwasserbeseitigung.

### 4.1 Energieeffizienz

Zwar ist die Entwicklung der Energiepreise Schwankungen unterworfen, festzuhalten ist jedoch, dass die Preise für fossile Energieträger in den letzten 20 Jahren massiv gestiegen sind. Betrachtet man etwa die Entwicklung des Heizölpreises in Deutschland seit 1970, so ist gerade im letzten Jahrzehnt ein sprunghafter Anstieg zu beobachten, vgl. Abbildung 7.

Abbildung 7



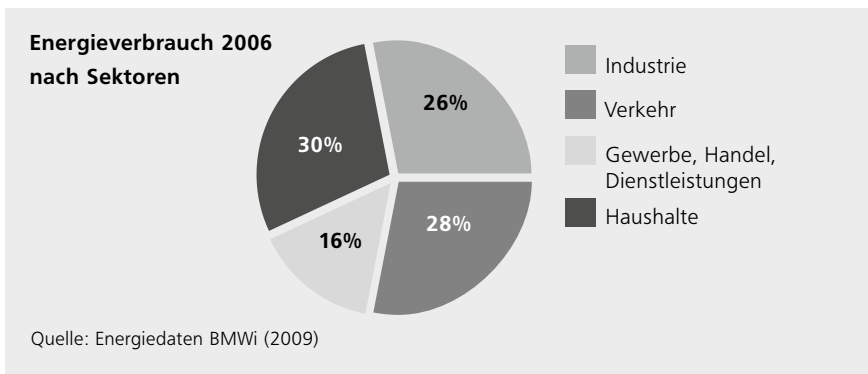
Aufgrund der Endlichkeit fossiler Energiequellen und ihrer nachteiligen Umweltbilanz dürfte auch bei vorsichtiger Einschätzung ein weiterer Preisanstieg für Energie aus diesen Energiequellen in den nächsten Jahrzehnten bevorstehen. Insofern ist nicht nur vor dem **klimapolitischen Hintergrund**, sondern insbesondere auch zur Förderung der Ziele des Erreichens von **Versorgungssicherheit** und der **Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit** der deutschen Wirtschaft der Ausbau Erneuerbarer Energien voranzutreiben sowie die Einsparung von Energie zu fördern.

---

Die Staats- und Regierungschefs der Mitgliedstaaten der EU haben als Ausdruck dieses politischen Konsenses auf ihrem Frühjahrsgipfel im Jahr 2007 den sog. „3x20 bis 2020 Beschluss“ gefasst. Danach geht die EU die „Verpflichtung“ ein, die CO<sub>2</sub> Emissionen bis 2020 um mindestens 20% gegenüber 1990 zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der Anteil an erneuerbaren Energien bis 2020 auf 20% am Gesamtenergiebedarf ausgebaut werden; schließlich soll durch eine Steigerung der Energieeffizienz der Gesamtprimärenergieverbrauch bis 2020 um 20% unter dem für 2020 prognostizierten Energieverbrauch bleiben.

Ein entscheidender Anteil am Gesamtenergieverbrauch in Deutschland kommt dem Gebäudesektor zu. Rund 30% der Primärenergie wird in diesem Bereich verbraucht, vgl. Abbildung 8.

Abbildung 8



Während im Industriebereich, gerade bei energieintensiven Industrien bereits aufgrund des hohen Kostendrucks vielfach höchsteffiziente Anlagentechnik zum Einsatz kommt, ist dies im Bereich von Wohn- und Verwaltungsgebäuden oft noch nicht der Fall; insofern besteht hier ein besonders **hohes Einsparpotential**. Als Bausteine eines nachhaltigen Energie- und Klimakonzepts in Bezug auf die Errichtung und Nutzung von Gebäuden sind dabei insbesondere die folgenden Punkte von Belang:

- Reduktion von Wärmeverlusten;

- 
- Minimierung von Lüftungswärmeverluste;
  - Schutz vor Überhitzung durch Sonnenschutz;
  - Nutzung Erneuerbarer Energien;
  - Optimales Fassadendesign;
  - Maximale Tageslichtnutzung;
  - Optimierte energieeffiziente Energietechnik;
  - Nutzung nachwachsender Rohstoffe;
  - Einsatz recycelbarer Materialien.

Aus rechtlicher Sicht ist zu fragen, ob und, falls ja, inwieweit zu diesen Punkten verbindliche rechtliche Anforderungen bestehen.

#### **4.1.1 Energieeffizienz im Gebäudebereich**

Der Begriff Energieeffizienz hat sich sowohl politisch als auch rechtlich zum Vorzeigebegriff der letzten Jahre entwickelt. Entsprechend dynamisch sind der europäische und deutsche Gesetzgeber tätig und haben eine Vielzahl an Rechtsvorschriften erlassen, mit deren Hilfe höhere Energieeffizienz erreicht werden soll. Gilt schon das Energiewirtschaftsrecht als Querschnittsmaterie, kann man das Energieeffizienzrecht ohne zu übertreiben als **„Querschnittsmaterie in der Querschnittsmaterie“** oder als Mehrebenensystem bezeichnen. Es berührt nicht nur alle Gebiete des Energiewirtschafts- und Energieumweltrechts, sondern beeinflusst in vielfältiger Weise auch Rechtsmaterien wie das Mietrecht oder Produktrecht, die bislang kaum oder überhaupt nicht mit dem Thema Energieversorgung in rechtlichem Zusammenhang standen. Hieraus folgt zudem, dass eine Reihe neuer Akteure das Feld betreten. Bislang standen in der Energiewirtschaft Beziehungen zwischen zentralen Energieerzeugern und Energielieferanten, Netzbetreibern und Verbrauchern im Vordergrund. Nun treten bspw. Verbraucher, die selbst Energie erzeugen, selbstständige und unselbstständige Energiedienstleister, Contractoren, Architekten, Ingenieure, Gebäudeeigentümer, Vermieter, Mieter, Produkthersteller sowie Messdienstleister hinzu. Dass aufgrund der sich hieraus ergebenden **vielschichtigen Wirkungszusammenhänge komplexe Rechtsfragen** entstehen, liegt auf der Hand. Verstärkt wird dies noch dadurch, dass in vielen Fällen über einen langen Zeitraum bewährte, aber auch recht starre Vorschriften des Zivilrechts auf einen neuen, äußerst dynamischen Regelungsbereich Energieeffizienz treffen. Dies führt vielfach zu rechtlichen Friktionen, wie etwa das Spannungsverhältnis Contracting vs. Mietrecht veranschaulicht.

---

Die größten Möglichkeiten für mehr Energieeffizienz liegen beim **Heizen** von Gebäuden und bei der **Warmwasserversorgung**. Fast 90 % des Energieverbrauchs eines privaten Haushalts werden in Deutschland – abgesehen von Benzin und Diesel für Fahrzeuge – für diese Bereiche verwendet (*Quelle: BMU, Juli 2009*). Den deutlich überwiegenden Teil macht mit rund 75 % des Energieverbrauchs die Raumwärme aus, von der bisher ein Großteil durch schlecht oder gar nicht gedämmte Wände, Fenster, Dächer, Türen oder den Fußboden verloren geht. Allerdings kommt hier auch dem **Nutzerverhalten** große Bedeutung zu, weswegen viele Regelungen des Energieeffizienzrechts auch auf eine bessere Information des Verbrauchers abzielen. Alte Heizkessel sowie überdimensionierte, falsch eingestellte und ineffiziente Umwälzpumpen treiben den Strom- und Wärmeverbrauch ebenfalls in die Höhe. Die restlichen 25% des Energieverbrauchs in einem privaten Haushalt fallen zu etwa gleichen Teilen auf die Warmwasserversorgung und den Einsatz von Elektrogeräten, inklusive der Beleuchtung.

Die wichtigsten Einsparpotentiale im Gebäudesektor sind demnach bekannt und benannt. Aus rechtlicher Sicht stehen bislang drei Regelungsbereiche im Mittelpunkt des gesetzgeberischen Interesses: Erstens die Regelungen, die Anforderungen an die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes stellen (vgl. 4.1.1), zweitens der Rechtsrahmen für den Einsatz des sog. Smart Metering (vgl. 4.1.2) und drittens Regelungen hinsichtlich der Festsetzung von Energieeffizienzanforderungen an einzelne Produkte der technischen Gebäudeausstattung (vgl. 4.1.3).

#### **4.1.1.1 Gebäude-RL, EnEG und EnEV**

Die Gebäude-Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird in erster Linie durch das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) und die auf Grundlage des EnEG erlassene Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) in deutsches Recht umgesetzt. Sowohl EnEG und EnEV wurden in Jahr 2009 novelliert. Ziel des EnEG ist zunächst, bei der Neuerrichtung von Gebäuden, die ihrer Zweckbestimmung nach beheizt oder gekühlt werden müssen, den Wärmeschutz nach Maßgabe der EnEV so zu entwerfen und auszuführen, dass beim Heizen und Kühlen vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Des Weiteren zielen die Vorschriften nach §§ 2, 3 EnEG darauf ab, energiesparende Anlagentechnik, etwa Heizungsanlagen oder Warmwasserversorgungsanlagen, in neu zu errichtende sowie bestehende Gebäude einzubauen und diese Anlagen sodann energie-



---

sparend zu betreiben. Um diese Ziele zu konkretisieren, enthält das EnEG zahlreiche, inhaltlich weit reichende Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen, auf denen die **EnEV 2009** beruht und durch welche die Anforderungen der **EnEV 2007** teilweise deutlich – bspw. um rund 30% hinsichtlich der technischen Anforderungen im Neubaubereich – verschärft wurden.

#### **4.1.1.1 Wesentlicher Inhalt EnEG und EnEV 2009**

Die erwähnten Verordnungsermächtigungen sind durch den Gesetzgeber im EnEG relativ konkret gefasst worden. Trotzdem gibt es in der Fachliteratur Stimmen, die die Verfassungsgemäßheit der im Einzelnen sehr weit reichenden Ermächtigungsgrundlagen anzweifeln. Die Verordnungsermächtigungen des EnEG und die Regelungen der EnEV 2009 beziehen sich einerseits auf die Neuerrichtung von Gebäuden, setzen andererseits aber auch bestimmte Energiespar-Anforderungen an Bestandsgebäude fest. Voraussetzung für den Erlass der EnEV ist nach § 4 Abs. 3 Satz 2 EnEG, dass die genannten Maßnahmen generell zu einer wesentlichen Verminderung der Energieverluste beitragen und **die Aufwendungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können**. Leicht abweichend hiervon regelt § 5 Abs. 1 Satz 1 EnEG als allgemeine Voraussetzung für Rechtsverordnungen, dass diese nach dem **Stand der Technik** erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung **wirtschaftlich vertretbar** sein müssen. Nach Satz 2 gelten Anforderungen als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können; bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

**Praxishinweis:** Ob die noch zu erwartende Nutzungsdauer bei Bestandsgebäuden eine angemessene Frist im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 2 EnEG darstellt, ist bislang gerichtlich nicht entschieden, dürfte aber zweifelhaft sein. Auszugehen ist davon, dass die angemessene Frist kürzer als die noch zu erwartende Nutzungsdauer ist.

Darüber hinaus bedarf der Terminus „wirtschaftlich vertretbar“ der Konkretisierung durch den Gesetzgeber oder die Rechtsprechung. Derzeit ist er nur schwer handhabbar, da nicht deutlich wird, was unter Wirtschaftlichkeit in diesem Sinne zu verstehen ist. So kann sich bspw. die Frage stellen, ob etwa Kapitalkosten für ein aufgenommenes Darlehen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einfließen oder nicht.

---

Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden ist nach § 6 EnEG der **Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung** oder der bauaufsichtlichen Zustimmung, im Übrigen der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem nach dem jeweiligen Bauordnungsrecht der Länder mit der Bauausführung begonnen werden durfte.

**Praxishinweis:** Wer für die Einhaltung der Pflichten aus der EnEV 2009 verantwortlich ist, ergibt sich aus § 26 EnEV. Danach ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich, soweit in der EnEV nicht ein anderer Verantwortlicher ausdrücklich bezeichnet ist. Nach Abs. 2 sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherrn bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden.

#### **4.1.1.1.1 Wesentliche Anforderungen der EnEV 2009 an zu errichtende Gebäude**

Die Anforderungen an **zu errichtende Gebäude** sind in Abschnitt 2 der EnEV geregelt, vgl. §§ 3 ff. EnEV. Sie enthalten anspruchsvolle Anforderungen an den Primärenergiebedarf des Gebäudes als Ganzes. Differenziert wird hinsichtlich der Anforderungen hauptsächlich zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Die zu errichtenden Gebäude dürfen dabei den Primärenergiebedarf eines in den Anlagen 1 und 2 der EnEV näher beschriebenen Referenzgebäudes mit ebenfalls näher beschriebener technischer Referenzausstattung nicht überschreiten. Nach § 5 EnEV ist es sowohl bei Wohngebäuden als auch bei Nichtwohngebäuden möglich, beim Einsatz von Strom aus Erneuerbaren Energien, diesen bei den jeweiligen Berechnungen des Primärenergiebedarfs vom Endenergiebedarf abzuziehen, wenn er im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt, vorrangig in dem Gebäude selbst genutzt und nur die überschüssige Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist wird.

Die §§ 6 und 7 EnEV enthalten darüber hinaus Anforderungen an Dichtheit, Mindestluftwechsel, Mindestwärmeschutz und Wärmebrücken bei zu errichtenden Gebäuden. So sind diese bspw. so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist. **Anerkannte Regeln der Technik** kommen etwa in DIN-Normen, DIN-EN-Normen, VDI-Richtlinien etc. zum Ausdruck.

---

#### 4.1.1.1.2 Wesentliche Anforderungen der EnEV 2009 an bestehende Gebäude und Anlagen

Durch § 9 EnEV werden Anforderungen an die Änderung, Erweiterung und den Ausbau von Gebäuden festgelegt, während § 10 EnEV die Anforderungen an die Nachrüstung bestehender Gebäude und Anlagen festsetzt. Die Nachrüftungspflichten treffen den jeweiligen Eigentümer des Gebäudes. Nach § 10 Abs. 1 EnEV dürfen bspw. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden, falls es sich nicht um Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen handelt, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt; weitere Ausnahmen ergeben sich aus § 10 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 EnEV. Der Eigentümer wird durch dieses **gesetzliche Verbot** faktisch dazu gezwungen, andere heizungstechnische Anlagen zu betreiben. Darüber hinaus bestehen nach § 10 Abs. 2 EnEV Pflichten des Eigentümers zur Dämmung bislang nicht gedämmter zugänglicher Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen oder aber nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 und 4 EnEV zur Dämmung der obersten Geschossfläche bzw. des Daches.

Ob die Anforderungen des § 10 Abs. 1 und 2 EnEV vom Eigentümer befolgt wurden, wird nach § 26b EnEV durch den Bezirksschornsteinfegermeister als Beliehenen im Rahmen der Feuerstättenschau überprüft. Bei Nichterfüllung weist er den Eigentümer schriftlich auf diese Pflichten hin und setzt eine angemessene Pflicht zur Nacherfüllung. Werden die Pflichten auch dann nicht innerhalb der gesetzten Frist erfüllt, unterrichtet er die nach jeweiligem Landesrecht zuständige Behörde, die ihrerseits im Wege der **Verwaltungsvollstreckung** die Pflicht durchsetzen kann.

Darüber hinaus ist durch die Bestimmung des § 10a EnEV die **stufenweise** Außerbetriebnahme **von Nachtstromspeicherheizungen** vorgesehen. In Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten dürfen Eigentümer elektrische Speicherheizsysteme, wenn die Raumwärme in den Gebäuden ausschließlich durch diese Systeme erzeugt wird, nach folgender zeitlicher Staffelung nicht mehr betreiben:

- **Vor dem 1.1.1990** eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme dürfen **nach dem 31.12.2019** nicht mehr betrieben werden.

- 
- **Nach dem 31.12.1989** eingebaute oder aufgestellte Speicherheizsysteme dürfen **30 Jahre nach Einbau oder Aufstellung** nicht mehr betrieben werden.
  - Wurden die elektrischen Speicherheizsysteme **nach dem 31.12.1989** in wesentlichen Bauteilen erneuert, dürfen sie **nach Ablauf von 30 Jahren nach der Erneuerung** nicht mehr betrieben werden.

**Praxishinweis:** Werden mehrere Heizaggregate in einem Gebäude betrieben, ist bei Anwendung der zeitlichen Staffelung auf das zweitälteste Heizaggregat abzustellen.

#### 4.1.1.1.3 Energieausweis

Wird ein Gebäude neu errichtet, so hat der Bauherr nach § 16 Abs. 1 Satz 1 EnEV sicherzustellen, dass dem Eigentümer des Gebäudes ein **Energieausweis** unter Zugrundelegen der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird. Gleiches gilt in der Regel, wenn an einem Gebäude die in Anlage 3 Nr.1 bis 6 EnEV aufgezählten Änderungen vorgenommen wurden oder aber die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird. Energieausweise werden in der Regel für eine **Gültigkeitsdauer von zehn Jahren** ausgestellt.

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum **verkauft** werden, hat der Verkäufer nach § 16 Abs. 2 EnEV dem Käufer den **Energieausweis zugänglich zu machen**, spätestens unverzüglich, nachdem der potentielle Käufer dies verlangt hat. Gleiches gilt für den Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Sinn und Zweck dieser Regelungen ist, dass potentielle Käufer und Mieter anhand der im Energieausweis enthaltenen Informationen über den Energieverbrauch des Gebäudes eine detaillierte Entscheidungsgrundlage für Ihre Kauf- bzw. Mietentscheidung erhalten sollen; es handelt sich demnach um ein Instrument indirekter Marktsteuerung. Insbesondere für **Baudenkmäler**, d.h. für nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten, bestehen die eben beschriebenen Pflichten jedoch nicht, vgl. § 16 Abs. 4 EnEV.

Kommt ein Verpflichteter seiner Vorlagepflicht nach § 16 Abs. 1 und 2 EnEV vorsätzlich oder leichtfertig nicht nach, so stellt dies eine **Ordnungswidrigkeit** nach § 27 Abs. 2 Nr.1 EnEV

---

dar, die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 EnEG mit einem **Bußgeld** von bis zu **15.000,- Euro** geahndet werden kann.

**Praxishinweis:** Hinsichtlich der Vorlagepflicht des Energieausweises ist noch nicht abschließend geklärt, ob eine einmalige Vorlage im Sinne einer Einsichtnahme ausreicht oder nicht vielmehr eine Abschrift oder Kopie des Energieausweises ausgehändigt werden muss. Sinn und Zweck der Gebäude-RL und der EnEV sprechen für Letzteres.

Energieausweise können grundsätzlich auf der Grundlage des berechneten **Energiebedarfs** und/oder auf Grundlage des ermittelten **Energieverbrauchs** ausgestellt werden. Die Berechnungsgrundlagen und Methoden sind relativ komplex und in den §§ 18, 19 sowie den Anlagen 1, 2 und 3 der EnEV enthalten. In § 17 Abs. 2 EnEV regelt der Verordnungsgeber Ausnahmen von diesem Grundsatz. Danach dürfen für neu errichtete Gebäude und für Gebäude, die weniger als 5 Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde, Energieausweise nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. Von diesen Ausnahmen wiederum sind in bestimmten Fällen in § 17 Abs. 2 Satz 3 EnEV Rückausnahmen vorgesehen.

#### **4.1.1.1.4 Ausnahmen und Befreiungen**

In den §§ 24 und 25 EnEV sind Ausnahmen und Befreiungen geregelt. In § 24 Abs. 1 EnEV werden Ausnahmen in Zusammenhang mit **Baudenkmälern** und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz geregelt. Nach § 24 Abs. 2 EnEV **können** die nach Landesrecht zuständigen Behörden **auf Antrag** Ausnahmen zulassen, soweit die Ziele der EnEV durch andere als in der EnEV vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden können. Der Anspruchsteller hat hier jedoch lediglich einen **Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung** der zuständigen Behörde über den Antrag, nicht aber einen Anspruch auf Zulassung der Ausnahme selbst.

Hingegen besteht nach § 25 Abs. 1 EnEV auf entsprechenden Antrag ein **Anspruch auf Befreiung** von den Anforderungen der EnEV, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte nach § 25 Abs. 1 Satz 2 EnEV liegt insbesondere dann vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist, durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Ausgenommen

hiervon sind die Anforderungen des Abschnitts 5 der EnEV über die Energieausweise, von denen nicht befreit werden kann. Bei den Begriffen unangemessener Aufwand und unbillige Härte handelt es sich um sog. **unbestimmte Rechtsbegriffe**, bei denen der Exekutive ein **Beurteilungsspielraum** zusteht, der jedoch grundsätzlich **gerichtlich voll überprüfbar** ist.

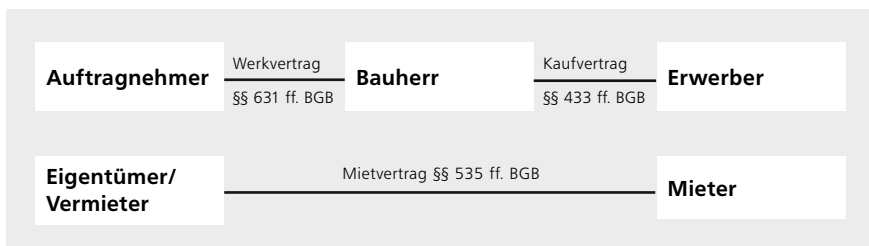
**Praxistipp:** Muss ein Eigentümer in nahem zeitlichem Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Gründen der Energieeinsparung erfüllen und ist ihm dies wegen der daraus resultierenden finanziellen Belastung nicht zuzumuten, so kann dies zur Begründung einer unbilligen Härte ausreichen. Zumindest wird häufig eine zeitliche Staffelung zur Erfüllung der Anforderungen aus der EnEV erreicht werden können.

#### 4.1.1.1.2 Zivilrechtliche Haftung

Die soeben beschriebenen Anforderungen aus der EnEV sind solche des öffentlichen Ordnungsrechts. Werden sie von den öffentlich-rechtlich Verpflichteten nicht eingehalten, so liegt es im Ermessen der nach jeweiligem Landesrecht zuständigen Behörde, die Erfüllung dieser Pflichten, ggf. mit Mitteln der Verwaltungsvollstreckung, durchzusetzen.

Daneben beeinflussen die Vorschriften der EnEV aber auch stark das Zivilrecht, insbesondere die vertraglichen Beziehungen der unterschiedlichen Akteure im Bau- und Immobilienbereich. Folgende Abbildung 9 skizziert im Überblick die wichtigsten Vertragsbeziehungen, auf welche die EnEV einwirkt:

Abbildung 9



---

#### 4.1.1.1.2.1 Potentielle Ansprüche aus Kaufvertrag

Damit es bei einem Kaufvertrag, insbesondere von einem Bauträger, der die Errichtung oder den Umbau einer Wohnung oder eines Hauses übernommen hat, später nicht zu Gewährleistungsstreitigkeiten kommt, sollte darauf geachtet werden, welchem Stand der EnEV das zu erwerbende Objekt entsprechen muss (bspw. EnEV 2007 oder EnEV 2009). Dies ist dann von besonderer Relevanz, wenn zwischen der Bauantragsstellung oder der Bauanzeige und dem Zeitpunkt der Veräußerung, **Änderungen der EnEV** eingetreten sind. So kann es sein, dass nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften der EnEV (§ 28 Abs. 1 EnEV) der Standard der älteren Fassung für die Errichtung des Gebäudes ausreichend ist, jedoch gegenüber dem Käufer den dann bei Vertragsabschluss geltenden Anforderungen entsprechen muss.

Hintergrund ist, dass möglicherweise eine ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung erfolgte, aus der sich ergibt, dass der Verkäufer ein Objekt schuldet, das dem gesetzlichen Standard zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der Abnahme entspricht. Dies kann dann der Fall sein, wenn z.B. ein Bauträger ein Gebäude nach „modernstem energetischem Standard“ bewirbt und nicht darauf hinweist, dass dies nicht die Regelungen der neueren EnEV einschließt. Dann schuldet er unabhängig von dem, was öffentlich-rechtlich gefordert ist, die Einhaltung der aktuellen EnEV. Dies also selbst dann, wenn die in § 28 Abs. 1 EnEV 2009 vorgesehene Übergangsregelung zu Gunsten des Verkäufers nicht den neuesten Standard fordert.

**Praxistipp:** Verkäufer sollten wissen, dass die öffentlich-rechtliche Übergangsregelung in § 28 Abs. 1 EnEV sich nicht unbedingt mit der vertragsrechtlichen Vereinbarung mit den Käufern decken muss. Es sollte daher großes Augenmerk auf die Frage gelegt werden, welcher EnEV-Standard vertraglich vereinbart wird.

#### 4.1.1.1.2.2 Potentielle Ansprüche aus Werkvertrag

Für den Werkvertrag gilt, dass sowohl Bauherr als auch Unternehmer nach § 26 EnEV 2009 für die Einhaltung der Vorschriften der EnEV verantwortlich sein können. Dies bedeutet, dass bei Verstößen, also einer Nichteinhaltung der Vorgaben der EnEV 2009, die zu einer Ordnungswidrigkeit führt, sowohl der Bauherr als auch ggf. der Unternehmer mit einem Bußgeldbescheid rechnen müssen. Problematisch wird es für den Unternehmer, wenn der

---

Bauherr bestimmte Leistungen, die für die Einhaltung der EnEV 2009 erforderlich sind, nicht beauftragt hat. Vertraglich schuldet der Unternehmer diese Leistung dann nicht, muss sie aber erbringen, um den Vorschriften der EnEV 2009 zu genügen und keine Ordnungswidrigkeit zu begehen. Aus dem **allgemeinen Kooperationsgebot** wird man ableiten müssen, dass der Besteller diese zusätzlichen Leistungen beauftragen muss. Ist er hierzu nicht bereit, ergibt sich für den Unternehmer das Problem, dass er sich mit einer Bedenkenanzeige gem. § 4 Nr. 3 VOB/B gegenüber dem Besteller aus seiner Mängelhaftung befreien kann, er jedoch gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der EnEV 2009 verstößt und sich in die Gefahr begibt, mit einem Ordnungswidrigkeitenverfahren überzogen zu werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn gegen die Vorschriften über die zulässige Höhe des Jahresprimärenergiebedarfs bei Wohngebäuden verstoßen wird (vgl. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 27 Abs. 1 Nr. 1, § 26 Abs. 2 EnEV).

Unternehmer insbesondere der Gewerke Fassade, Heizung und Lüftung sollten sich bereits vor Auftragsannahme die Berechnungen vorlegen lassen, aus denen sich die Einhaltung der EnEV 2009 durch die Planung des Bauherrn ergeben, sofern es solche gibt. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht allerdings nicht.

Für den Unternehmer ergibt sich zudem die Problematik, dass bisher nicht höchstrichterlich entschieden ist, ob die Nichteinhaltung der Vorschriften der EnEV 2009 ein Verstoß gegen die allgemeinen Regeln der Technik darstellt. Das **OLG Brandenburg** hat in einer Entscheidung aus dem Jahre 2008 (*Urteil v. 2.10.2008, Az.: 12 U 92/08*) festgestellt, dass **bei Nichteinhaltung** der Vorschriften der **EnEV ein Verstoß gegen die allgemeinen Regeln der Technik** vorliegt. Wenn man die Regelungen der EnEV als allgemein anerkannte Regeln der Technik einordnet, hat dies für den Unternehmer zur Folge, dass seine Bauleistung zum Zeitpunkt der Abnahme dem Standard der dann gültigen EnEV zu entsprechen hat, selbst wenn die Einhaltung nach dem vertraglichen Leistungsoll nicht geschuldet war; ansonsten ist seine Leistung mangelbehaftet. In einem solchen Fall hat der Unternehmer nur die Möglichkeit, sich durch eine Bedenkenanmeldung nach § 4 Nr. 3 VOB/B zu exkulpieren. Zu Problemen kann es insbesondere kommen, wenn die EnEV eine gesetzliche Aktualisierung erfährt.

**Praxistipp:** Der Unternehmer hat aus eigenem Interesse bei seinen Ausführungen unabhängig von den Ausschreibungsunterlagen darauf zu achten, dass seine Leistung den Vorschriften der aktuellen EnEV entspricht.



---

Bisher haben die jeweiligen Neufassungen der EnEV Übergangsvorschriften enthalten. Nach diesen Vorschriften war die im Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige EnEV anzuwenden (vgl. § 28 Abs. 1 EnEV). Dies hilft aber dem Unternehmer und Bauherren unter Umständen nicht aus dem Dilemma, dass der Unternehmer die bei Abnahme seines Werkes gültigen Regeln der Technik zu beachten hat und der Bauherr möglicherweise dem Käufer/Mieter bei Übergabe des Gebäudes ein dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Stand der Technik entsprechendes Gebäude schuldet.

**Praxistipp:** Gerade bei einer anstehenden Novellierung der EnEV sollten sowohl Bauherr als auch Unternehmer darauf achten und ggf. entsprechende Vereinbarungen treffen, nach welchem Stand der EnEV das Werk zu errichten ist.

Ein weiteres in der Praxis auftretendes Problem ist der Versuch, der an der Ausführung beteiligten Planer und Unternehmer, **sich gegenseitig die Verantwortung** für die Einhaltung der Anforderungen der EnEV zuzuschieben. Für den Unternehmer, der z.B. nur die Renovierung der Fassade, der Fenster oder des Daches schuldet, ist meistens nicht ohne Weiteres prüfbar, ob die Anforderungen der EnEV, z.B. § 9 EnEV, eingehalten werden. Die Berechnung, ob das Gebäude im Vergleich zum Referenzgebäude die in § 9 Abs. 1 EnEV vorgegebenen Anforderungen einhält oder nicht, sind für ihn nicht ohne umfangreiche Detailangaben durchzuführen. Der Unternehmer wird daher bemüht sein, sich vom Planer des Bauherren möglichst schriftlich bestätigen zu lassen, dass dieser bei der Planung seines Gewerkes die Vorschriften der EnEV berücksichtigt hat und nicht dagegen verstoßen wird. Dabei sollte sich der Unternehmer auch selbst mit den Vorschriften der EnEV vertraut gemacht haben, um zu wissen, welche Anforderungen er zu erfüllen hat und sich die Erfüllung dieser Anforderungen vom Planer bestätigen lassen. Eine Plausibilitätsprüfung der ihm übergebenen Aussagen bzw. Unterlagen sollte der Unternehmer durchführen, damit er sich, sollte es dennoch zu Verstößen gekommen sein, des Vorwurfes des eigenen Verschuldens erwehren kann.

**Praxistipp:** Unternehmer und Planer sollten sich mit dem das jeweilige Gewerk betreffenden Anforderungen der EnEV eingehend auseinandersetzen und deren Einhaltung überprüfen.

---

#### 4.1.1.1.2.3 Mietrechtliche Gewährleistung bei schuldhafter Verletzung der Vorlagepflicht

Aus den öffentlich-rechtlichen Anforderungen der EnEV ergeben sich zudem verschiedene zivilrechtliche Fragestellungen im Rahmen von Mietverträgen. Aus § 16 Abs. 2 der EnEV folgt, wie bereits oben ausgeführt, die öffentlich-rechtliche Pflicht des Vermieters, jedem potentiellen Mieter unaufgefordert vor Abschluss des Mietvertrages, spätestens aber unverzüglich, nachdem der potentielle Mieter dies verlangt hat, einen Energieausweis vorzulegen, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Soweit ein Vermieter den Ausweis nicht vorlegen kann bzw. ihn nicht vorlegen will, wird er in der Praxis die Vertragsverhandlungen mit dem potentiellen Mieter abbrechen. Diesem verbleibt dann lediglich die Möglichkeit diese Ordnungswidrigkeit bei der zuständigen Behörde anzuzeigen, in deren Ermessen es liegt, ob sie ein entsprechendes Bußgeldverfahren gegen den Vermieter einleitet.

**Praxistipp:** Mieter und Vermieter können hinsichtlich der Vorlage des Energieausweises bzw. dessen Herausgabe aus Gründen der Beweisführung selbstverständlich sehr unterschiedliche Interessen haben. Dem Mieter ist vor Anmietung eines Objekts zu raten, die Herausgabe einer Kopie des Energieausweises zu verlangen. Der Vermieter hingegen sollte dies vermeiden, da er nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 2 EnEV lediglich dazu verpflichtet ist, den Ausweis zugänglich zu machen.

Unterlässt der Vermieter schuldhaft die Vorlage des Energieausweises, haftet er dem Mieter für Schäden, für die das Unterlassen der Vorlage des Ausweises kausal war, vgl. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. § 16 Abs. 2 EnEV. Danach ist der Mieter so zu stellen, wie er stünde, wenn ihm ein Energieausweis ordnungsgemäß vorgelegt worden wäre. Kann er nachweisen, dass er bei ordnungsgemäßer Information den Vertrag nicht geschlossen hätte, kann er Vertragsauflösung und bei der Rückabwicklung des Mietvertrages Aufwendungsersatz, bspw. Umzugskosten, verlangen. Soweit die Theorie. In der Praxis wird es für den Mieter aufgrund der ihm **obliegenden Beweislast** regelmäßig sehr schwierig sein, einen solchen Anspruch durchzusetzen.

#### 4.1.1.1.2.4 Mietrechtliche Gewährleistung im Falle unzutreffender Angaben im Energieausweis

Mietrechtliche Sachmängelgewährleistungsansprüche nach §§ 536 ff. BGB kommen bei einem Mangel der Mietsache in Betracht. Ein solcher besteht, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder nicht bloß unerheblich gemin-

---

dert ist bzw. eine zugesicherte Eigenschaft der Mietsache fehlt. Entscheidend ist daher für die **Vertragsgestaltung** zwischen den Parteien des Mietvertrages, ob die energetische **Ausstattung** der gemieteten Immobilie Gegenstand der Vertragsabsprache geworden ist. Bestehen keinerlei besondere vertragliche Absprachen zwischen den Vertragsparteien, hat der Vermieter also lediglich seine Informationspflicht aus § 16 Abs. 2 EnEV nicht erfüllt, so ist zu fragen, ob gleichwohl eine bestimmte energetische Beschaffenheit des Gebäudes geschuldet ist. Dies wäre dann der Fall, wenn es der nach §§ 157, 242 BGB zu bestimmenden Verkehrssitte entspräche, dass eine bestimmte energetische Ausstattung zu gewährleisten ist. Eine solche **Verkehrssitte** dürfte jedoch derzeit noch nicht existieren. Allerdings ist auch heute schon zu beachten, dass die EnEV, etwa in ihrem § 10, energetische Mindeststandards definiert, deren Nichteinhaltung zu einer Mangelhaftigkeit der Mietsache führen kann. Solange der Mietvertrag jedoch keine ausdrücklichen Angaben über die energetische Ausstattung einer Wohnung oder eines Hauses beinhaltet, ist jedenfalls nicht das bestmögliche energetische Niveau geschuldet.

**Praxistipp:** Je nach Interessenlage ist von der Vertragsparteien darauf zu achten, dass in den Verträgen individuelle Abreden zur energetischen Ausstattung des Mietgegenstandes enthalten sind.

Soweit im Mietvertrag hingegen auf die **Angaben aus dem Energieausweis** Bezug genommen wird bzw. diese zum Vertragsgegenstand werden und **Anlage des Vertrages** sind, kommt je nach Einzelfall und Wortlaut des Vertrages eine Beschaffenheitsvereinbarung oder aber auch die Zusicherung der energetischen Qualität der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 2 BGB in Betracht, soweit bei letzterem der Vermieter verspricht, unbedingt für die dokumentierte energetische Ausstattung einstehen zu wollen. Stellen sich sodann die Angaben aus dem Energieausweis als unzutreffend heraus, kann der Mieter vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Beseitigung des Mangels, d.h. die Anpassung der energetischen Gebäudequalität verlangen. Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter die Miete nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB angemessen mindern. Ferner kann er Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB verlangen und den Vertrag gem. §§ 543 Abs. 1 Nr.1, 569 Abs. 1 BGB **fristlos kündigen**, soweit der Mieter den Mangel der Mietsache nicht bei Vertragsschluss kannte.

---

#### 4.1.1.1.2.5 Beteiligung an den Kosten einer energetischen Modernisierung

Im Energiepass sind schließlich regelmäßig Modernisierungsempfehlungen, vgl. § 20 EnEV, enthalten. Entscheidet sich der Vermieter, diese zu verwirklichen, kann hierin eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 559 BGB zu sehen sein. Der Mieter kann dann an den modernisierungsbedingten Baukosten beteiligt werden.

**Praxistipp:** Grundsätzlich kann der Mieter allerdings nicht vom Vermieter verlangen, dass dieser die im Energieausweis enthaltenen Modernisierungsempfehlungen durchzuführen hat. Wird jedoch bspw. der Energieausweis als Anlagen zum Mietvertrag zum Vertragsgegenstand gemacht, so könnte über diesen Punkt gestritten werden. Insofern sollte zur Sicherheit im Mietvertrag klar gestellt werden, dass kein Anspruch seitens des Mieters auf Durchführung dieser Maßnahmen besteht.

#### 4.1.2 Smart Metering – Energieeffizienz durch intelligente Zähler

Smart Metering wird als Oberbegriff für Effizienzsteigerungen und Energieeinsparungen mittels digitaler Stromzähler und dadurch ermöglichter Energiedienstleistungen verwendet. Während energieintensive Industrien und auch viele andere gewerbliche Nutzer seit langem umfassend Verbrauchsdaten erfassen und hieraus Handlungsstrategien für Energieeinsparungen ableiten, kommen entsprechende Techniken auf Ebene des privaten Endverbrauchers bislang, zumindest in Deutschland, nur im Rahmen von Pilotprojekten zum Einsatz. Der Smart Meter (intelligente Zähler) ist eine **kommunikationsfähige elektronische Messeinrichtung**, die es grundsätzlich dem Verbraucher ermöglicht, zeitnah Informationen darüber zu erhalten, wann er wie viel Energie verbraucht. Smart Meter gibt es dabei für unterschiedliche Energieträger, etwa Strom, Erdgas oder Fernwärme, aber auch für andere Ressourcen wie etwa Wasser. Zusätzlich können Smart Meter mit technischen Funktionen ausgestattet sein, die dem Verbraucher helfen, seinen Energieverbrauch zu analysieren, gezielt Energie zu sparen oder seinen Energieverbrauch auf Zeiträume zu verlagern, in denen Energie günstig ist, was selbstverständlich entsprechende Angebote von Energiedienstleistern voraussetzt. Die Einführung von Smart Metern ist insofern aber eine (technische) Voraussetzung zur Entwicklung neuartiger Energiedienstleistungen; so könnten dem Verbraucher bspw. online seine Daten zur individuellen Auswertung zur Verfügung gestellt werden.

---

**Praxishinweis:** Schon heute ist der Energielieferant nach § 40 Abs. 2 Satz 2 EnWG dazu verpflichtet, dem Kunden, wenn er dies wünscht, für Strom- und Gaslieferungen zumindest eine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung auszustellen.

Als intelligent werden Zähler gängiger Weise nur bezeichnet, wenn sie eine selbstständige Kommunikation mit dem Energieverteilernetz ermöglichen. Zusätzlich können weiter entwickelte Zählertypen auch eine darüber hinausgehende Kommunikation mit energieverbrauchenden Hausgeräten oder Anlagen ermöglichen. Sogenannte „vollintegrierte Smart Meter“, in denen Funktionen zum Messen/Zählen, Steuern, Speichern und Kommunizieren im Gerät enthalten sind, können einen jeweils aktuellen last- oder zeitvariablen Tarif berücksichtigen und so automatisch Geräte oder Anlage, soweit diese ebenfalls entsprechend ausgerüstet sind – **smart appliances** –, einschalten bzw. abschalten. Solche fortschrittlichen Technologien könnten in Zukunft u.a. dazu beitragen, Spitzenlasten zu verlagern oder effizienter verfügbare Energie aus erneuerbaren Energiequellen abzunehmen.

#### **4.1.2.1 Vor- und Nachteile des Smart Metering**

Die offensichtlichsten (zukünftigen) Vorteile des Smart Metering sind, je nach Ausstattung der technischen Messeinrichtung, für den Kunden:

- Kontinuierliche Aufzeichnung und Information über den Energieverbrauch;
- Kontinuierliche Analyse möglicher Einsparpotentiale;
- Steuerung des Energieverbrauchs in Zusammenspiel mit lastvariablen oder tageszeitabhängigen Stromtarifen;
- Kosteneinsparungen bei Zählerablesungen;
- Zeitnahe Rechnungsstellung nach tatsächlichem Verbrauch (Transparenz der Abrechnung);
- Einführung eines strategischen Energiemanagements in Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen

Bei einer Studie in Australien im Jahr 2007 konnte bspw. durch die Verwendung eines Smart Shower Meter der Wasserverbrauch in den ausgerüsteten Haushalten um 15% gesenkt werden (*Quelle: Cary/Hassel, Promoting Behavioural Change in Household Water Consumption, 2007*).

---

Aus energiepolitischer und umweltpolitischer Sicht liegen die zukünftigen Hauptvorteile in der möglichen Steuerung und Verlagerung der Stromnachfrage, der Optimierung des Zusammenspiels zwischen Stromerzeugung und Nachfrage, der Erhöhung der Effizienz bei gleichzeitiger Senkung der Kosten des Energiesystems sowie der besseren Einbindung und des Ausbaus Erneuerbarer Energien in die Energieversorgung. Für Energieversorgungsunternehmen und Netzbetreiber können potentielle Vorteile insbesondere in der effizienteren Nutzung der vorhandenen Kraftwerksinfrastruktur und der Netze liegen, so dass Investitionen in einen weiteren Spitzenlastausbau nicht oder in geringerem Maße erforderlich werden; durch eine Einführung entsprechender Tarife können sie bspw. Anreize zur Verschiebung der Stromnutzung weg von Spitzenlastzeiten setzen.

Gegen die Einführung intelligenter Zähler werden auf Verbraucherseite vor allem Belange des **Datenschutzes** geltend gemacht. Hier ist insbesondere fraglich, wie oft ein Zählerstand **ohne Kundeneinwilligung** übertragen werden darf; es wird befürchtet, dass ansonsten der Verbraucher zum „gläsernen Kunden“ werde, da es bis zu einem gewissen Grad aufgrund der Auswertung der Verbrauchsdaten und einer darauf resultierenden Aufstellung individueller Lastprofile möglich sein kann, Rückschlüsse auf die Lebensgewohnheiten des Kunden zu ziehen.

#### **4.1.2.2. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Einsatz von Smart Metering bzw. die Einführung von innovativen und informativen Stromrechnungen und Energieeffizienzdienstleistungen wird von der Bundesregierung in ihrem Klimapaket I (IEKP) vom Dezember 2007 als wichtiger Ansatzpunkt zur Steigerung von Energieeffizienz herausgestellt. Die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen sind in diesem Bereich im Fluss. Zudem ist der Energiemarkt in dem hier relevanten Bereich der Versorgung von Wohn- und teilweise auch Verwaltungsgebäuden aufgrund der Vielzahl der unterschiedlichen Akteure komplex; zu berücksichtigen sind die Rollen von Energieerzeugern, Energielieferanten, Verteilungsnetzbetreibern, Stadtwerken, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Messstellenbetreibern, Messstellendienstleistern etc., an die unterschiedliche öffentlich-rechtliche Anforderungen gestellt werden und die zudem in mannigfacher zivilvertraglicher Beziehung zueinander stehen können. Hier ist daher nur ein grober Anriss des öffentlich-rechtlichen Rahmens für die zukünftige Nutzung von Smart Metering darstellbar.

---

#### 4.1.2.2.1 Gemeinschaftsrecht

Auf **europäischer Ebene** enthalten die Versorgungssicherheits-Richtlinie Elektrizität 2005/89/EG, die Messgeräte-Richtlinie 2004/22/EG und insbesondere die **Energieeffizienzdienstleistungs-Richtlinie (EDL-RL) 2006/32/EG** Vorschriften, welche die Einführung von Smart Metering begünstigen bzw. im Falle der EDL-RL fordern. **Art. 13 Abs. 1 EDL-RL** sieht vor, dass die Mitgliedstaaten sicherzustellen haben, dass alle Endkunden Zähler erhalten, die den tatsächlichen Energieverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit des Endkunden widerspiegeln; diese Forderung, die unter dem Vorbehalt technischer Machbarkeit und finanzieller Vertretbarkeit steht, schreibt indirekt **grundsätzlich die flächendeckende Einführung** von Smart Metering vor. Allerdings muss der Einsatz intelligenter Zähler im Vergleich zu den potentiellen Energieeinsparungen angemessen sein, was Raum für vielfältige Argumentationsansätze lässt. Dies gilt jedoch nach Art. 13 Abs. 1 Satz 3 EDL-RL nicht für Zähler die in **neue oder umfangreich renovierte Gebäude** eingebaut werden. Hier haben die Mitgliedstaaten zwingend sicherzustellen, dass Smart Meter installiert werden. Art. 13 Abs. 2 EDL-RL enthält des Weiteren Vorgaben hinsichtlich der Art und Häufigkeit der Abrechnungen, während schließlich die Mitgliedstaaten nach Absatz 3 sicherzustellen haben, dass den Endkunden in oder zusammen mit den Abrechnungen oder Verträgen umfangreiche Informationen auf klare und verständliche Weise zur Verfügung gestellt werden.

#### 4.1.2.2.2 Nationales Recht

Mit dem **Gesetz zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas für Wettbewerb** wurde die vollständige Öffnung des Zähl- und Messwesens geregelt. Nach § 21b EnWG ist es seitdem möglich, dass Messeinrichtungen, neben den Betreibern der Verteilungsnetze, von unabhängigen dritten Messstellenbetreibern betrieben werden; dies nach § 21b Abs. 2 Satz 1 EnWG auch auf Wunsch des betroffenen Anschlussnutzers. Kurze Zeit später trat auch die **Messzugangsverordnung (MessZV)** in Kraft, in der Voraussetzungen und Bedingungen für den Messstellenbetrieb sowie für die Messung selbst normiert werden, wodurch die Marktentwicklung in diesen Geschäftsbereichen gestärkt werden soll. Ein Zweck der MessZV ist es, schrittweise die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung und den Einsatz moderner Zählertechnologien zu schaffen. Die §§ 2-4 MessZV regeln sodann die **vertragliche Grundlagen** zwischen dem Netzbetreiber und einem Dritten, der den Messstellenbetrieb bzw. die Messung durchführt (Messstellenbetreiber bzw. Messdienstleister).

---

Die Vorgaben des Art. 13 EDL-RL wurden ebenfalls mit Novellierung des EnWG im Jahre 2008 – zumindest teilweise – in deutsches Recht umgesetzt. Gemäß § 21b Abs. 3a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) sind Messstellenbetreiber **seit dem 1.1.2010** zum Einbau von Messeinrichtungen, die dem jeweiligen Anschlussnutzer den **tatsächlichen Energieverbrauch** und die **tatsächliche Nutzungszeit** widerspiegeln, in Neubauten und in Gebäuden, in denen große Renovierungen durchgeführt wurden, verpflichtet. Ebenfalls seit dem 1.1.2010 haben Messstellenbetreiber nach § 21b Abs. 3b EnWG bei bestehenden Messeinrichtungen, neue Messeinrichtungen, die über diese technischen Eigenschaften verfügen, anzubieten, was bedeutet, dass seitens der Messstellenbetreiber Smart Meter zum Austausch bestehender Zähler vorgehalten werden müssten. Beide Regelungen stehen jedoch ausdrücklich unter dem Vorbehalt der **technischen Machbarkeit** und **wirtschaftlichen Zumutbarkeit**.

**Praxishinweis:** Dadurch, dass auch die durch die EDL-RL zwingend vorgesehene Ausstattung von Neubauten und umfänglich renovierten Gebäuden mit intelligenten Zählern nach deutschem Recht unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Zumutbarkeit steht, bestehen Bedenken, ob die Regelung des **§ 21b Abs. 3a EnWG gegen Gemeinschaftsrecht verstößt**; eine gerichtliche Klärung dieser Frage steht jedoch noch aus.

Im inhaltlichen Widerspruch zu Art. 13 EDL-RL steht darüber hinaus § 12 Stromnetz-Zugangsverordnung (StromNZV), durch den bestimmt wird, dass für die Abwicklung der Stromlieferung an Letztverbraucher standardisierte Lastprofile anzuwenden sind, was einen wesentlichen Nutzen des Einsatzes von Smart Metering de facto zunichte macht. Eine entsprechende Überarbeitung der StromNZV wäre daher angezeigt.

In Bezug auf Strom- und Gasrechnungen sowie die Tarifgestaltung ist schließlich § 40 EnWG von Bedeutung. Absatz 1 dieser Regelung bestimmt, dass die Energieversorgungsunternehmen in ihren Rechnungen für Energielieferungen an Letztverbraucher die Belastungen aus den Entgelten für den Netzzugang und ggf. darin enthaltene Entgelte für den Messstellenbetrieb und die Messung beim jeweiligen Letztverbraucher gesondert auszuweisen haben. Lieferanten sind darüber hinaus nach Absatz 2 Satz 2 auf Wunsch des Letztverbrauchers verpflichtet, eine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung zu vereinbaren. Schließlich müssen Energieversorgungsunternehmen **spätestens zum 30.12.2010**, soweit dies technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist, einen **lastvariablen, tageszeit-abhängigen** oder einen sonstigen **Stromtarif** anbieten, der einen Anreiz zu Energieeinsparung oder Steuerung des Energieverbrauchs setzt.



---

### 4.1.3 Energieeffizienz von Produkten der technischen Gebäudeausstattung

Während die Gebäude-Richtlinie zum Ziel hat, den Gesamtenergieverbrauch eines Gebäudes zu reduzieren, setzt eine weitere Europäische Richtlinie bei der Energieeffizienz einzelner Produkte an. Mit Neufassung der **Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG** vom 21.10.2009 hat der europäische Gesetzgeber einen Rechtsrahmen nicht nur zur Regulierung energiebetriebener, sondern **aller energieverbrauchsrelevanter Produkte** gesetzt; dies können Kaffeemaschinen oder Fernseher, genauso gut aber auch Umwälzpumpen oder Durchlauferhitzer sein. Die Ökodesign-Richtlinie wird durch das **Gesetz über die umweltgerechte Gestaltung energiebetriebener Produkte** (EBPG) in deutsches Recht umgesetzt. Konkrete Anforderungen an das Ökodesign bzw. die Energieeffizienz enthalten weder die Ökodesign-RL noch das EBPG; in diesen Vorschriften ist vielmehr lediglich der Rechtsrahmen geregelt, innerhalb dessen sich die Marktteilnehmer und Überwachungsbehörden bewegen. Zur Konkretisierung dieser Vorschriften erlässt die Europäische Kommission im Wege des Komitologieverfahrens Durchführungsmaßnahmen für einzelne Produktgruppen, zumeist im Wege Europäischer Verordnungen nach Art. 249 Abs. 3 EG-Vertrag. Die Unterteilung in einzelne Produktgruppen ist aufgrund der großen Uneinheitlichkeit der unter den Anwendungsbereich fallenden Produkte erforderlich. Produktgruppen, die zur technischen Gebäudeausstattung zählen und für die Durchführungsverordnungen bestehen bzw. vorbereitet werden, sind:

- Heizung und Warmwasserbereiter (DG TREN 1 und 2);
- Bürobeleuchtung (DG TREN 8);
- Klima- und Lüftungstechnik im Haushalt (DG TREN 10);
- Klima- und Lüftungsanlagen (DG ENTR 6);
- Heizungsumwälzpumpen (DG TREN 11);
- Kleine Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (DG TREN 15);
- Einzelraumheizgeräte (DG TREN 20);
- Warmluft-Zentralheizungen (ohne KWK) (DG TREN 21).

Durchführungsverordnungen, die bindende Energieeffizienzanforderungen enthalten, bestehen bislang nur für die Produktgruppen „Bürobeleuchtung“ (VO 245/2009/EG) und Heizungsumwälzpumpen (VO 641/2009/EG). Beide wurden im Jahr 2009 erlassen. Die in diesen festgesetzten Energieeffizienzanforderungen sind **primär vom Hersteller** im Sinne des tatsächlichen Produzenten der Geräte zu erfüllen. Für alle anderen Produktgruppen sind

---

Durchführungsmaßnahmen jedoch in Vorbereitung, wobei der jeweilige Bearbeitungsstand stark variiert.

**Praxistipp:** Hersteller, deren Produkte unter die aufgeführten Produktgruppen fallen, müssen die laufenden Regulierungsvorhaben zum Erlass von Durchführungsmaßnahmen im Auge behalten, wenn nicht gar aktiv begleiten, um die relativ kurzen Umsetzungsfristen hinsichtlich der Festsetzung von Energieeffizienz-Anforderungen in der Produktgestaltung berücksichtigen und in der Produktion technisch umsetzen zu können.

Hinzu kommt, dass – wie bereits erwähnt – mit der Novellierung der Ökodesign-RL der Anwendungsbereich von energiebetriebenen auf alle energieverbrauchsrelevanten Produkte ausgedehnt wurde. Unter den Anwendungsbereich der Ökodesign-RL fallen nunmehr auch Produkte wie etwa **Fensterrahmen, Isolier- und Dämmmaterial** oder aber auch **Wassernutzungsgeräte**, bei denen sich der Wasserverbrauch auf den Heizenergiebedarf auswirkt. Das EBPG ist diesbezüglich bis zum 20.11.2010 anzupassen. Zu erwarten ist schließlich, dass im 3. Arbeitsprogramm der Kommission, das gemäß Art. 16 Abs. 1 Ökodesign-RL **spätestens bis zum 21.10.2011** zu erstellen ist und das ein Verzeichnis der Produktgruppen enthält, die für den Erlass von Durchführungsmaßnahmen als vorrangig angesehen werden, Produktgruppen wie Fensterrahmen, Dämmmaterialien oder Duschköpfe enthalten sein werden.

#### **4.1.3.1 Wesentliche Rechtspflichten und Marktüberwachung**

Nach § 4 Abs. 1 EBPG dürfen Produkte, für die aufgrund einer Durchführungsmaßnahme Ökodesign-Anforderungen gelten, nur dann in Verkehr gebracht werden, wenn sie den in den jeweiligen Durchführungsmaßnahmen festgelegten Anforderungen genügen, eine Konformitätsbewertung durchgeführt wurde und die Produkte mit dem **CE-Kennzeichen** gekennzeichnet sind. Sind konforme Produkte in Verkehr gebracht worden, so sehen Ökodesign-RL und EBPG jedoch keine Modernisierungspflichten etc. vor; vielmehr kann das Produkt, etwa ein Heizkessel, nach diesen Vorschriften solange vom Kunden benutzt werden, wie er dies möchte. Reguliert wird also in erster Linie der **Marktzugang**. Durch § 4 Abs. 8 Satz 1 EBPG wird darüber hinaus vom Hersteller, seinem Bevollmächtigten und dem Importeur eines solchen Produktes verlangt, dass diese, jeweils im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit, in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Nutzung von Produkten zu verhindern, die nicht den in den Durchführungsmaßnahmen festgesetzten Ökodesign-Anforderungen entsprechen. Geeignete Maßnahmen sind nach § 4 Abs. 8 Satz 2

---

EBPG insbesondere die Rücknahme und der Rückruf eines Produktes bzw. einer ganzen Produktserie, die den an sie gestellten rechtlichen Anforderungen nicht entsprechen.

Hinsichtlich der Marktüberwachung weist das EBPG deutliche Parallelen zum Produktsicherheitsrecht auf. Nach § 7 Abs. 3 EBPG liegt es im Ermessen der nach Landesrecht zuständigen Marktaufsichtsbehörden, bei begründetem Verdacht von Verstößen gegen die in den Durchführungsmaßnahmen festgelegten Ökodesign-Anforderungen die erforderlichen Maßnahmen anzuordnen. Diese reichen von der Überprüfung eines Produkts bis hin zum **Verbot**, ein nicht konformes Produkt in Verkehr zu bringen. Nach § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 7 EBPG kommt schließlich neben der Sicherstellung auch die Anordnung eines **Rückrufs** oder einer **Rücknahme** von Produkten in Betracht.

**Praxisinweis:** Neben der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Produktrückruf haben die Hersteller auch die sich hieraus ergebenden **zivilrechtlichen Konsequenzen**, insbesondere die BGH-Rechtsprechung zum Schadensersatz beim Rückruf von Verbraucherprodukten, zu berücksichtigen. Dies ist umso bedeutender, als derzeit, soweit ersichtlich, noch kein Versicherungsprodukt besteht, das einen Rückruf aus ökologischen Gründen (Energieeffizienz) abdeckt.

Theoretisch haben die Behörden somit sogar die Möglichkeit anzuordnen, dass bereits in Gebäude eingebaute Geräte der technischen Gebäudeausstattung, die den Energieeffizienzanforderungen einer Durchführungsverordnung nicht entsprechen, wieder auszubauen sind. Die **Kosten** hierfür müssten vom Hersteller oder Importeur der Geräte getragen werden. In der Praxis werden die Marktüberwachungsbehörden unter Umständen auch in Zusammenarbeit mit den Zollbehörden verstärkt versuchen, zu verhindern, dass nicht konforme Produkte überhaupt auf den Europäischen Markt gelangen.

#### 4.1.3.2 Einsparpotential

Besonders großes Einsparpotential besteht bei den Produktgruppen „Heizungsanlagen“ und „Warmwasserbereiter“. Hier sind entsprechende Durchführungsmaßnahmen noch in Vorbereitung, jedoch bereits relativ weit fortgeschritten, so dass mit dem Erlass entsprechender Durchführungsverordnungen noch im Jahr 2010 spätestens aber 2011 zu rechnen ist. Nach Berechnungen des Umweltbundesamtes (UBA) ließen sich bis zum Jahr 2020 die Treibhausgas-Emissionen von Heizungsanlagen und Warmwasserbereitern in der EU in Höhe von 38% gegenüber 2005 reduzieren, was 325 Millionen Tonnen Kohlendioxid entspricht. Allein diese Maßnahmen würden so die gesamten Treibhausgas-Emissionen in der EU um

---

fünf Prozent reduzieren. Verbraucherinnen und Verbraucher mussten in der EU-27 im Jahr 2005 etwa **200 Milliarden** Euro für Wärme ausgeben; die geplanten Maßnahmen würden unter Berücksichtigung des prognostizierten Preisanstiegs für Energie bei **ca. 44 Milliarden Euro** Ersparnis liegen (Quelle: UBA, „Umweltgerechte Gestaltung energiebetriebener Produkte“, 21/2009).

Entsprechende Arbeitspapiere der Kommission für diese Produktgruppen betreffen elektrisch betriebene, öl- oder gasgefeuerte **Zentralheizungsanlagen** und **Warmwasserbereiter**, einschließlich elektrischer und gasbetriebener Wärmepumpen. Umfasst werden Geräte von einer einzelnen Wohnungsheizung, bspw. einer Gasetagenheizung oder kleinen Untertisch-Warmwasserbereitern, bis hin zur zentralen Heizwärme- oder Warmwasserversorgung ganzer Häuserblocks. Diskutiert werden derzeit noch Einzelheiten hinsichtlich der Methodik, mit der Energieeffizienzanforderungen an den jeweiligen Wärmeerzeuger ermittelt werden; so können etwa Heizungsanlagen Solarwärme oder mit Hilfe von Wärmepumpen Umweltwärme einkoppeln, was dann wiederum bei der Ermittlung der Energieeffizienz des Heizkessels zu berücksichtigen ist. Die Geltungsbereiche der sich in Vorbereitung befindenden Durchführungsverordnungen umfassen demnach nicht nur den Wärmeerzeuger selbst, sondern berücksichtigen weitere Komponenten wie Regelung oder Umwälzpumpe, wenn sie gleichzeitig mit dem Wärmeerzeuger verkauft werden. Die Kommission plant darüber hinaus auch **Klein-Blockheizkraftwerke** in die Durchführungsverordnungen für Heizungsanlagen und Warmwasserbereiter aufzunehmen.

Neben Energieeffizienzanforderungen soll sichtbarste Neuerung aufgrund der zu erlassenden Durchführungsverordnungen die **Energieverbrauchskennzeichnung** für Heizungsanlagen und Warmwasserbereiter werden. Grundlage hierfür ist neben der Ökodesign-Richtlinie, die sich derzeit im Novellierungsprozess befindende **Energieverbrauchsangaben-Richtlinie** 92/75/EWG (EVA-RL), deren Anwendungsbereich ebenfalls auf alle energieverbrauchsrelevanten Produkte erweitert werden soll und durch die einheitliche **Verbrauchsklassen „G“ bis „A+++“** festgesetzt werden sollen. Die Kennzeichnung soll für Geräte in haushaltsüblicher Größe – d. h. bis zu kleinen Mehrfamilienhäusern – verpflichtend sein. Hierdurch sollen Kaufentscheidungen von Verbrauchern, aufgrund besserer Informationsbasis, hin zur Anschaffung besonders effizienter Geräte gesteuert werden, ein Ansatz, der insbesondere im Bereich der weißen Ware in den letzten zehn Jahren höchst erfolgreich war.

#### 4.1.3.3 Beispiel: Nassläufer-Umwälzpumpen – VO 641/2009/EG –

Eine der beiden Durchführungsverordnungen, die im Bereich der technischen Gebäudeausstattung bereits erlassen und in Kraft getreten sind, ist die Verordnung 641/2009/EG vom 22.7.2009, die Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung – insbesondere die Energieeffizienz – von externen und in Produkte integrierten Nassläufer-Umwälzpumpen festsetzt. Danach müssen ab dem 1.1.2013 nach Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang I VO 641/2009/EG außerhalb von Heizungen installierte (externe) Umwälzpumpen näher bestimmte Energieeffizienz-Anforderungen erfüllen. Ab dem 1.1.2015 bestehen dann auch verbindliche Anforderungen an Umwälzpumpen, die in Heizungsanlagen integriert sind. Einen Überblick über die zukünftigen rechtlichen Anforderungen bietet die folgende Abbildung 10:

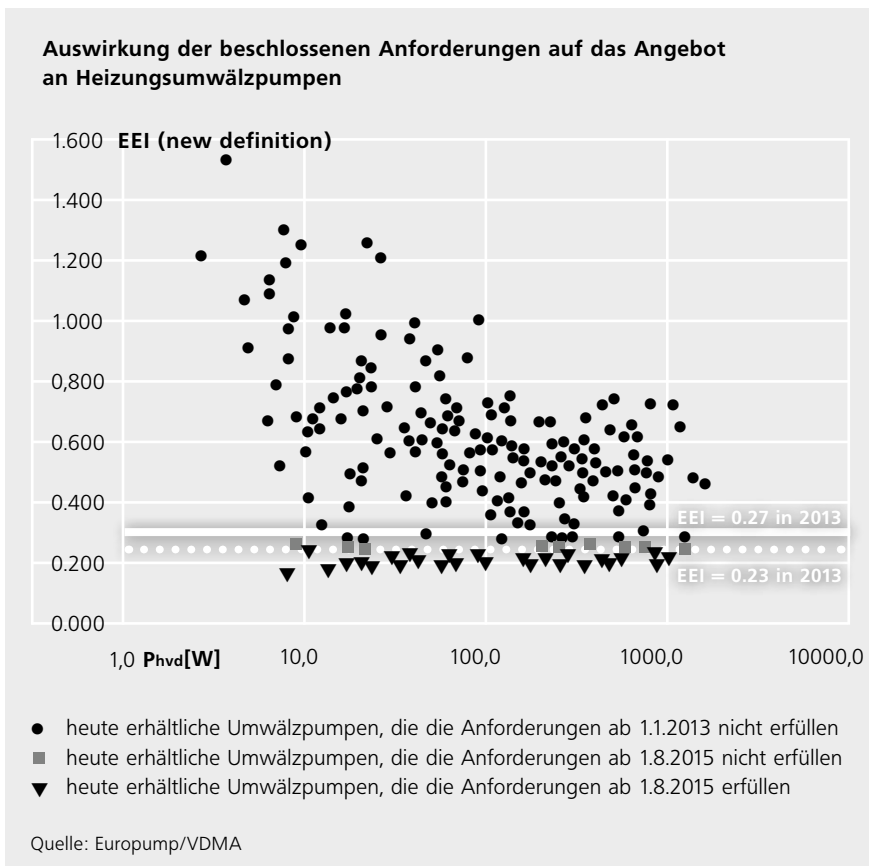
Abbildung 10

<b>Anforderungen an Umwälzpumpen</b>		
<b>ab</b>	<b>Pumpentyp</b>	<b>Anforderungen</b>
<b>1.1.2013</b>	externe Umwälzpumpen	EEl 0,27; Produktinformation
	Trinkwasser-Zirkulationspumpen	nur Produktinformation
<b>1.8.2015</b>	externe Umwelzpumpen und in neue Produkte integrierte Umwälzpumpen	EEl 0,23 Produktinformation
<b>1.1.2020</b>	in bestehende Produkte integrierte Umwälzpumpen	Ende der Möglichkeit, integrierte Heizungsumwälzpumpen, die vor dem 1.8.2015 in Verkehr gebracht wurden, zu ersetzen

Die Abkürzung EEl bezeichnet den sog. Energie-Effizienz-Index. Dieser wird ermittelt, indem man bei unterschiedlichen Betriebszuständen die elektrischen Leistungsaufnahmen einer Umwälzpumpe misst und anhand eines Lastprofils gewichtet. Sodann wird die

gewichtete Leistungsaufnahme in das Verhältnis zur elektrischen Leistungsaufnahme einer durchschnittlichen Referenzpumpe gesetzt, die die gleiche Leistung wie die zu bewertende Umwälzpumpe abgibt. Die Anforderungen der VO 641/2009/EG sind so anspruchsvoll, dass der vom Verordnungsgeber, der Kommission, beabsichtigte **Technologiesprung** hin zu hocheffizienten Umwälzpumpen sehr wahrscheinlich stattfinden wird. Die folgende Abbildung 11 verdeutlicht die Auswirkungen der beschlossenen Anforderungen auf das Angebot an Heizungsumwälzpumpen.

Abbildung 11



---

Der Umstieg auf diese hocheffizienten Heizungsumwälzpumpen wird einen durchschnittlichen Haushalt um etwa 54,- Euro jährlich entlasten, was in etwa 75% niedrigeren Betriebskosten entspricht (*Quelle: Falkner, Hugh, EuP Lot 11: Ciculators Report, April 2008*). Weitere Einsparungen sind möglich, wenn die neuen Umwälzpumpen korrekt dimensioniert werden und ein hydraulischer Abgleich durchgeführt wird, der nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), soweit sie vereinbart ist, zwar seit Jahren vorgeschrieben ist, allerdings nicht immer durchgeführt wird.

#### **4.1.3.4 Schnittstellen zur Gebäude-RL und weitere Praxisprobleme**

Die Regulierung der Energieeffizienz von Produkten der technischen Gebäudeausstattung ist in der Praxis alles andere als einfach. Zunächst besteht das Problem, dass viele dieser Produkte in Gebäuden miteinander kombiniert werden und daher teilweise sinnvoll nur in ihrer Kombination betrachtet werden könnten, was die Handhabbarkeit und Durchsetzbarkeit der einzelnen Regelungen jedoch deutlich verkomplizieren würde. So kommt es unweigerlich zu Überschneidungen innerhalb der einzelnen Produktgruppen, die von der Kommission beim Erlass von Durchführungsmaßnahmen soweit wie möglich zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus bereitet die Abstimmung der einzelnen Durchführungsmaßnahmen mit den Regelungen der Gebäude-RL bzw. dem EnEG und der EnEV auf nationaler Ebene Schwierigkeiten. Denn während sich die Gebäude-RL 2002/91/EG an der Systemoptimierung des gesamten Gebäudes bzgl. seiner Energieeffizienz orientiert, setzt die Ökodesign-RL 2009/125/EG bei einzelnen „Produkten“ der Gebäudetechnik an. Wesentliche Problempunkte hinsichtlich des Zusammenspiels beider Regelungsbereiche sind:

- Möglichkeit der Vereinheitlichung der zugrunde liegenden technischen Normen und Berechnungsverfahren bei den verschiedenen Produktgruppen der Ökodesign-RL und der Gebäude-RL;
- Unterschiedliche methodische Vorgehensweise bei den einzelnen Produktgruppen innerhalb der Ökodesign-RL; Auswirkungen und Umsetzung der Richtlinien auf den Verbraucher und die Frage, wer für die Gebäudesystemoptimierung letztlich wie verantwortlich sein sollte;
- Zeitliche Abstimmung der Anforderungen aus den unterschiedlichen Regelwerken;
- Das Verhältnis zur Bauprodukten-Richtlinie und deren nationale Umsetzung im Bauproduktengesetz sowie zur Produktsicherheits-Richtlinie, das weitgehend ungeklärt ist.

---

Zusätzliche zu beachtende Schnittstellen werden sich schließlich bei den weiteren Arbeiten zum Erlass einer Durchführungsmaßnahme für die Produktgruppe „Kleine Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe“ (DG TREN 15) mit der novellierten Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) ergeben. Die **novellierte 1. BImSchV ist am 22.3.2010** in Kraft getreten. Sie sieht anspruchsvolle Emissionsgrenzwerte für Staub vor. Diese können von **neuen Feuerungsanlagen**, die üblicherweise im häuslichen Bereich eingesetzt werden, wie Heizungen, Kaminöfen oder Kachelofeneinsätzen ohne Staubfilter erreicht werden. Die Festlegung von fortschrittlichen Emissionsgrenzwerten für Kohlenmonoxid führt zum Einsatz verbesserter Verbrennungstechniken, die im Ergebnis zudem die Geruchsbelästigungen in der jeweiligen Nachbarschaft reduzieren. Auch für bestehende Anlagen werden Grenzwerte festgelegt. Sofern für diese Anlagen mit Hilfe einer Herstellerbescheinigung oder durch eine Vor-Ort-Messung die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann, ist ein zeitlich unbegrenzter Betrieb möglich. Erst wenn dies nicht möglich ist, kommt zwischen den Jahren 2014 und 2024 ein Sanierungsprogramm zum Tragen.

#### **4.2 Kraft-Wärme-Kopplung**

Unter Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wird die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in einem Kraftwerk verstanden. Bei jeder Stromerzeugung aus fossilen Brennstoffen wird gleichzeitig auch Wärme freigesetzt. Während diese Wärme bei herkömmlichen Kraftwerken – die je nach Wirkungsgrad des Kraftwerks bis zu zwei Drittel der eingesetzten Primärenergie ausmacht – in die Umgebung abgeführt wird, wird sie in KWK-Anlagen aufgefangen und als Heizungswärme oder in der Industrie für wärmeabhängige Produktionsprozesse genutzt. Somit wird ein weiterer Verbrennungsvorgang zur Erzeugung von Nutzwärme eingespart, was je nach Anwendung, zu einer sehr hohen Ausnutzung der Primärenergie in KWK-Anlagen führt und woraus sich ihre vom Gesetzgeber im Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG) festgeschriebene Förderungswürdigkeit ergibt. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gibt es in den unterschiedlichsten Größen, vom großen Kohlekraftwerk, bei dem die Wärme über Fernwärmeleitungen zu den Verbrauchern transportiert wird, bis hin zu **kleinen bzw. kleinsten Blockheizkraftwerken** (BHKW), die – für das Green Building besonders relevant – der dezentralen Versorgung von größeren Wohn- und Gewerbeimmobilien dienen können. Übliche BHKW besitzen dabei eine elektrische Leistung zwischen 5 Kilowatt und 5 Megawatt. Gesetzlich definiert sind kleine KWK-Anlagen hingegen nach § 3 Abs. 3 Satz 1 KWKG hinsichtlich ihrer elektrischen Leistung als Anlagen von bis zu 2 Megawatt. Zwei Möglichkeiten,



wie kleine KWK-Anlagen in einer Wohn- oder Gewerbeimmobilien eingesetzt werden können, zeigen die folgenden, sehr stark vereinfachten Abbildungen 12 und 13.

Abbildung 12

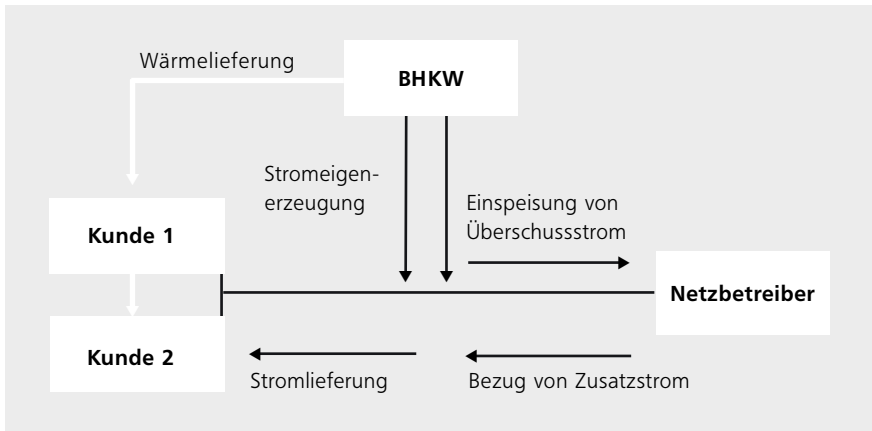
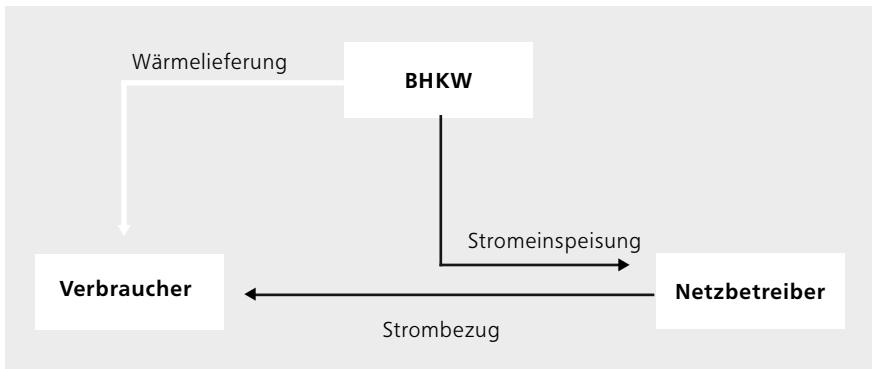


Abbildung 13



Regelmäßig wird ein Blockheizkraftwerk für einen Wohnblock oder eine Gewerbeimmobilie am Wärmebedarf des Objekts ausgelegt, sog. **wärmegeführtes BHKW**, und der im BHKW erzeugte Strom entweder vollständig oder teilweise in das vorgelagerte Stromnetz eingespeist werden. Daneben besteht auch die Möglichkeit, den Leistungsbedarf nach dem

---

Strombedarf auszurichten, sog. **stromgeführtes BHKW**, was jedoch häufig dazu führt, dass nicht nutzbare Wärme in einem Wärmespeicher für eine spätere Nutzung zwischengepuffert oder über einen Notkühler als Abwärme an die Umgebung abgeführt werden muss, was den Wirkungsgrad der Anlage reduziert. Allerdings werden BHKW, die mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben werden, aufgrund der höheren Stromeinspeisezuschläge nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) regelmäßig stromgeführt betrieben, da es in diesen Fällen sehr häufig gewinnbringender ist, ein Maximum an Elektrizität zu produzieren. Solcher KWK-Strom, der nach dem EEG vergütet wird, fällt nicht unter den Anwendungsbereich des KWKG, womit eine Doppelvergütung ausgeschlossen wird.

#### 4.2.1 Rechtsgrundlage – KWKG

Das Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG), zuletzt novelliert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung vom 25.10.2008, setzt die Richtlinie 2004/8/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.2.2004 über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt in nationales Recht um. Zweck des KWKG ist es, nach dessen § 1 einen Beitrag zur Erhöhung der Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung auf 25 % durch den Schutz, die Förderung der Modernisierung und des Neubaus von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) zu leisten. Darüber hinaus soll die Markteinführung der Brennstoffzelle unterstützt sowie der Neu- und Ausbau von Wärmenetzen, in die Wärme aus KWK-Anlagen eingespeist wird, gefördert werden. Das Gesetz regelt – vereinfacht gesprochen – die Abnahme und Vergütung von KWK-Strom, sprich Strom der in KWK-Anlagen erzeugt wird. Hierfür regelt das Gesetz in § 4 Abs. 1 KWKG eine generelle **Anschlusspflicht der Netzbetreiber**, die KWK-Anlagen an ihr Netz anzuschließen und den in diesen Anlagen erzeugten Strom vorrangig abzunehmen haben.

Für den aufgenommenen KWK-Strom sind nach § 4 Abs. 3 KWKG der Preis, den der Betreiber der KWK-Anlage und der Netzbetreiber vereinbaren und der gesetzlich in **§ 7 KWKG festgelegte** Zuschlag, der je nach Größe, Zeitpunkt der Inbetriebnahme und Effizienz der Anlage variiert, vom Netzbetreiber zu entrichten. Kommt eine Vereinbarung zwischen dem Betreiber der KWK-Anlage und dem Netzbetreiber nicht zustande, gilt der übliche Preis als vereinbart, zuzüglich dem Teil der Nutzungsentgelte, der durch die dezentrale Einspeisung durch die jeweilige KWK-Anlage vermieden wird. Als üblicher Preis gilt für kleine KWK-Anlagen der durchschnittliche Preis für Grundlaststrom an der Strombörse EEX in Leipzig im

---

jeweils vorangegangenen Quartal. Der Zuschlag für Betreiber kleiner KWK-Anlagen richtet sich nach § 7 Abs. 5 und 6 KWKG, wobei deutliche Unterschiede hinsichtlich der Höhe und Dauer der Zuschläge bestehen, je nachdem, ob die Anlage eine elektrische Leistung von mehr als 50 Kilowatt oder von bis zu 50 Kilowatt besitzt. Der höchste im KWKG vorgesehene Zuschlag beträgt 5,11 Cent pro Kilowattstunde und gilt bspw. für kleine **KWK-Neuanlagen** sowie Brennstoffzellenanlagen, die **bis zum 31.12.2016** in Dauerbetrieb genommen werden und zwar für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Aufnahme des Dauerbetriebs der Anlage.

**Praxishinweis:** Zur exakten Ermittlung des gesetzlichen Zuschlags für KWK-Strom ist § 7 Abs. 1 bis 10 KWKG mit seinen diversen Unterfällen sehr genau zu prüfen.

Voraussetzung für den Anspruch des Betreibers der KWK-Anlage auf Zahlung des Zuschlags ist die behördliche Zulassung der Anlage als KWK-Anlage im Sinne des KWKG, vgl. § 6 Abs. 1 KWKG. Es handelt sich um eine gebundene Entscheidung der Behörde, nicht um eine Entscheidung, die in ihrem Ermessen steht. Daher hat der Betreiber einen **Anspruch auf Zulassung**, den er notfalls im Wege der Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO vor den Verwaltungsgerichten durchsetzen kann, soweit er die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt. Angaben und Sachverständigengutachten, die Teil des Antrags sein müssen, sind in § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1-5 KWKG aufgelistet.

**Praxishinweis:** Die Zulassung wird auch noch **rückwirkend** zum Zeitpunkt der Aufnahme des Dauerbetriebs der Anlage erteilt, wenn der Antrag im selben Kalenderjahr gestellt worden ist. Wird der Antrag später gestellt, so wird die Zulassung rückwirkend zum 1. Januar des Kalenderjahrs erteilt, in dem der Antrag gestellt worden ist.

Die wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen, die sich bei einer Entscheidung für eine dezentrale Wärme- und Stromversorgung stellen, gehen jedoch weit über die Vorschriften des KWKG hinaus und werden im Folgenden kurz dargestellt.

#### **4.2.2. Wirtschaftlichkeit von KWK-Anlagen**

Ob sich Investitionen in Anschaffung und Betrieb einer KWK-Anlage lohnen, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden und in erster Linie eine betriebswirtschaftliche und keine juristische Fragestellung. Wesentlich für die Wirtschaftlichkeit einer BHKW-Anlage ist eine große jährliche Betriebsstundenzahl im hohen Lastbereich der Kraftmaschine. Bei einem Kostenvergleich zwischen einem kleinen BHKW mit integriertem Kessel und einem normalen Heizkessel

---

sowie externen Strombezug sind zunächst die jeweiligen jährlichen Kapitalkosten, die Brennstoffkosten, die Strombezugskosten – die sich im Falle einer teilweisen Eigennutzung des mittels des BHKW erzeugten Stroms deutlich verringern – sowie die Kosten für Wartung und Instandhaltung als wesentliche Kostenblöcke einander gegenüberzustellen. In Abzug zu bringen sind auf Seite des BHKW ggf. die jeweilige Erstattung der Energiesteuer nach **§ 53 Energiesteuergesetz** (EnergieStG) sowie die mit der Stromeinspeisung erzielte Einspeisevergütung, die sich aus dem Durchschnittspreis für Basislaststrom an der Leipziger Strombörse EEX, dem jeweiligen KWK-Zuschlag (vgl. 4.2.1) sowie einem Netzentgelt für die dezentrale Einspeisung zusammensetzt. Mit Biomasse als Rohstoff erzeugter KWK-Strom, der im Rahmen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) in das Stromnetz eingespeist wird, wird nach den Regeln des EEG mit einem zusätzlichen KWK-Bonus von bis zu 3 Cent/kWh vergütet. Zu berücksichtigen sind daneben jedoch noch eine Reihe von weiteren Punkten, bspw.:

- Der Preis für den Reststrombezug kann sich wegen Umstellung auf einen Sondervertrag mit einem erhöhten Netznutzungsentgelt infolge Verkürzung der Benutzungsdauer der Bezugsspitze erhöhen;
- Die Vergütung für den eingespeisten Strom ist hinsichtlich des variablen Anteils Schwankungen unterworfen. Auch der gesetzliche Zuschlag von 5,11 Euro je kWh ist nur für maximal 10 Jahre garantiert, wohingegen die übliche Nutzungsdauer eines BHKW mit mindestens 15 Jahren in Ansatz zu bringen sein dürfte;
- Beim Einsatz eines BHKW entsteht je nach Fallkonstellation kaufmännischer und administrativer Zusatzaufwand für die Rechnungsstellung an die Stromabnehmer, die Abrechnung der Netzeinspeisung sowie die erforderlichen Steuerrückerstattungsanträge;
- Es besteht ein nicht unerheblicher rechtlicher Beratungsbedarf und damit Aufwand vor Einführung einer dezentralen Wärme- und Stromversorgung.

#### **4.2.3. Weitere rechtliche Anforderungen**

Neben den oben beschriebenen Vorschriften des KWKG stellen sich eine Reihe weiterer rechtlicher Fragen, insbesondere hinsichtlich der bei Genehmigung und Betrieb der Anlage zu erfüllenden umweltrechtlichen Anforderungen (vgl. 4.2.3.1), hinsichtlich der mietrechtlichen Voraussetzungen bei einer beabsichtigten Umstellung auf Kraft-Wärme-Kopplung durch den Vermieter (vgl. 4.2.3.2), hinsichtlich der energiewirtschaftsrechtlichen

---

Voraussetzungen (vgl. 4.2.3.3) und schließlich bezüglich der Finanzierbarkeit von KWK-Anlagen (vgl. 4.2.3.4).

#### 4.2.3.1 Umweltrechtliche Anforderungen

KWK-Anlagen sind ab einer gewissen Leistung **immissionsschutzrechtlich** gemäß §§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Satz 1 und Ziffer 1 des Anhangs der 4. BImSchV **genehmigungsbedürftig**. Im Anhang der 4. BImSchV sind die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen abschließend aufgelistet. Unter Ziffer 1 werden dort u.a. Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energieerzeugung aufgeführt. Dabei wird in dem Anhang zwischen sog. Anlagen der Spalte 1 und Spalte 2 unterschieden; diese Unterscheidung ist nach § 2 der 4. BImSchV für die Zuordnung zu den beiden verschiedenen Genehmigungsverfahren, die das BImSchG vorsieht – dem förmlichen Verfahren nach § 10 BImSchG, bei dem u.a. auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist, und dem sog. vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG – von Relevanz. Anlagen nach Ziffer 1 Spalte 1 spielen für den Bereich des Green Building regelmäßig keine Rolle, da es sich hier um Verbrennungseinrichtungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr handeln muss. In Spalte 2 sind jedoch auch Anlagen mit deutlich niedrigeren Leistungen genannt, bspw. in Ziffer 1.2 a) u.a. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme durch den Einsatz von Heizölen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt bis weniger als 50 Megawatt, demnach also auch Anlagen, die nach § 3 Abs. 3 Satz 1 KWKG als kleine KWK-Anlagen definiert sind (dort bis 2 Megawatt).

Die **Dauer** eines **immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens** sollte nicht unterschätzt werden. Auch im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG ist mit einer Verfahrensdauer von mindestens 6 Monaten zu rechnen. Vorteil einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist, dass aufgrund der formellen Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG insbesondere eine separate Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Auch bei der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung handelt es sich um eine gebundene Entscheidung, d.h. der zukünftige Betreiber als Antragsteller hat einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, soweit er die in § 6 Abs. 1 BImSchG festgesetzten Anforderungen einhält. Danach müssen insbesondere etwaige Pflichten aus den Durchführungsverordnungen zum BImSchG erfüllt sein und es dürfen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange des Arbeitsschutzes der Errichtung und dem Betrieb der Anlage nicht entgegenstehen. Relevante

---

öffentlich-rechtliche Vorschrift ist in dem hier interessierenden Zusammenhang insbesondere die **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2002)**, die u.a. den Stand der Technik hinsichtlich Anlagenemissionen und Immissionen in der Nachbarschaft der Anlage konkretisiert.

**Praxishinweis:** Ob für eine KWK-Anlage eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, muss exakt geprüft werden. Der ungenehmigte Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage kann nicht nur nach § 20 BImSchG zur Untersagung, Stilllegung und Anordnung der Beseitigung der Anlage führen, sondern stellt eine **Straftat nach § 327 Abs. 2 Nr. 1 Strafgesetzbuch (StGB)** dar, die mit einer Freiheitsstrafe von bis zu 3 Jahren geahndet werden kann. Es handelt sich um ein Sonderdelikt, nach dem Täter der Betreiber der Anlage ist. Betrieb im Sinne des StGB ist dabei auch der einmalige, nicht genehmigte Probebetrieb.

Soweit die KWK-Anlage **nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig** ist, kann eine baurechtliche Genehmigungsbedürftigkeit nach den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen bestehen. Die fehlende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit einer KWK-Anlage bedeutet des Weiteren nicht, dass es sich nicht um eine Anlage im Sinne des Immissionsschutzrechts handelt, da das BImSchG gerade zwischen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (vgl. §§ 22 ff. BImSchG) unterscheidet. Einschlägig ist in diesem Fall die **novellierte, am 22.3.2010** in Kraft getretene Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (**1. BImSchV**).

Schließlich wird beim Einsatz wassergefährdender Stoffe, bspw. Heizöl, seitens der unteren **Wasserschutzbehörde** auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geprüft, ob mit einer Gefährdung des Grundwassers oder sonstiger Gewässer zu rechnen ist.

#### **4.2.3.2 Mietrechtliche Anforderungen**

Solange der Betreiber der KWK-Anlage auch Eigentümer und ggf. sogar alleiniger Nutzer der Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilie ist, treten in der Regel keine mietrechtlichen und auch keine energiewirtschaftsrechtlichen Probleme auf. Diesen Modellfall gibt es in der Praxis jedoch eher selten. Regelmäßig werden Immobilien an einen oder mehrere Nutzer vermietet und oft wird die Anschaffung und/oder der Betrieb der KWK-Anlage auf einen Energiedienstleister (Contractor) verlagert. Die sich hieraus ergebenden Rechtsfragen erfordern **individuelle Lösungen** und eine eingehende anwaltliche Beratung.

---

Bei der Vermietung von Mehrfamilienhäusern bspw. treten insbesondere die folgenden Fragestellungen auf:

- Eine Weiterberechnung höherer Brennstoffkosten eines BHKW mit Heizzentrale nach § 7 HeizkostenV an Mieter, die ggf. nicht mit dem KWK-Strom versorgt werden, ist problematisch, da sich die Ermittlung der weiter zu berechnenden Brennstoffkosten am Verbrauch eines fiktiven Kessels orientieren müsste.
- Bei Bestandsimmobilien, die nachträglich mit einem BHKW ausgestattet werden, dürfte eine nachträgliche Vereinbarung mit dem Mieter zum Bezug des KWK-Stroms nur auf freiwilliger Basis in Betracht kommen.
- Können mit einem Teil der Mieter aufgrund vergleichsweise günstiger Strompreise Bezugsverträge für KWK-Strom aus einem BHKW abgeschlossen werden, müssten die übrigen Mieter für eine korrekte Messung beider Kundengruppen elektrotechnisch abgetrennt werden.
- Die Übertragung der Wärmeversorgung auf einen Energiedienstleister (Contractor) während eines laufenden Mietverhältnisses ist nach Urteil des BGH vom 6.4.2005 – VIII ZR 54/04 –, soweit hierzu keine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag existiert, nur mit Zustimmung des Mieters zulässig, wenn diesem durch die Übertragung zusätzliche Kosten auferlegt werden. Dies gilt insbesondere für die im Wärmepreis des Contractors enthaltenen investiven Kosten für die Erneuerung eines Wärmeerzeugers.

#### **4.2.3.3 Anforderungen des Energiewirtschaftsrechts**

Grundsätzlich bedarf der Betrieb eines Energieversorgungsnetzes, das nicht lediglich oder überwiegend der Eigenversorgung dient nach § 4 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Ziel muss es jedoch sein, die Qualifizierung als Energieversorgungsnetz im Sinne des EnWG zu verhindern, da ansonsten die Vorschriften des EnWG zur Entflechtung von Netzbetrieb und Energiehandel nach den §§ 6 ff. EnWG greifen könnten, was mit einem erheblichen Rechnungslegungs- und Buchführungsaufwand, vgl. § 10 EnWG, verbunden wäre.

Somit stellt sich zunächst die Frage, ob bspw. ein internes Stromnetz in einer Immobilie bei einer Versorgung mittels eines BHKW eine reine Kundenanlage bleibt und ob die privilegierenden Regelungen für Letztverbraucher im KWKG, die zur Deckung ihres Eigenbedarfs BHKW betreiben, auch dann gelten, wenn Anlage bzw. Stromnetz von einem Contractor betrieben

---

werden. Die Sonderregelung zur Allgemeinen Anschlusspflicht nach § 18 Abs. 2 Satz 3 EnWG bspw., nach der Betreiber von Energieversorgungsnetzen für Gemeindegebiete, in denen sie Energieversorgungsnetze der allgemeinen Versorgung von Letztverbrauchern betreiben, jedermann zu den gleichen Bedingungen an ihr Energieversorgungsnetz anzuschließen haben, gilt ihrem Wortlaut nach nur für die Deckung des Eigenbedarfs von Letztverbrauchern aus KWK-Anlagen bis 150 Kilowatt elektrische Leistung, nicht aber für einen Betrieb durch einen Energiedienstleister. In diesem Fall ist nach dem Wortlaut der Vorschrift nur ein Netzanschluss nach den Regelungen des § 17 EnWG möglich, der keine Sonderregelungen für BHKW enthält. Auch die Sonderregelung nach § 37 Abs. 1 Satz 3 EnWG für KWK-Anlagen bis 50 Kilowatt elektrische Leistung zur Grundversorgungspflicht nach § 36 EnWG gilt nur für die Deckung des Eigenbedarfs von in Niederspannung belieferten Haushaltskunden.

#### **4.2.3.4 Finanzierbarkeit**

Es gibt verschiedene **Förderprogramme** zur Finanzierung von KWK-Anlagen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gewährt einerseits einen Zuschuss bei den Investitionskosten, andererseits gewährt es einen Zuschlag zur vom Netzbetreiber gezahlten Einspeisevergütung. Daneben sind Darlehen der KfW-Bankengruppe möglich. Diese werden durch die Hausbanken vergeben.

Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung ist **Contracting**. Hierbei wird die Finanzierung nicht hauptsächlich auf Basis der Bonität des ursprünglich am Projekt beteiligten Unternehmens, sondern auf Basis der wirtschaftlichen Ertragskraft der Anlage gewährt. Basis der Kreditvergabe ist der zukünftig zu erwartende Cash-Flow, dessen Barwert beliebig wird. Es besteht keine Rückgriffsmöglichkeit der Bank gegenüber dem Unternehmen. Das Contracting hat dabei für das Unternehmen den Vorteil, dass die gesamte Kreditlinie des Unternehmens bei der Hausbank durch das betreffende Projekt nicht gebunden wird, sondern weiter für den Betrieb des Unternehmens zur Verfügung steht.

Das Contracting birgt jedoch auch Besonderheiten für die Bank, die eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordern. Neben der gegenüber einer klassischen Finanzierung veränderten rechtlichen Struktur ist auch eine eingehende Auseinandersetzung mit den **Projektrisiken** notwendig, um das Projekt für die Bank finanzierbar zu machen. Die Bank trägt sämtliche Risiken mit, die sich aus Bau und Betrieb der Anlage ergeben. Darum wird die Bank z.B. die Qualität der Zulieferer sowie deren Produkte und Dienstleistungen bewer-



---

ten, um einschätzen zu können, ob der fehlerfreie Betrieb der Anlage gefährdet sein könnte. In rechtlicher Hinsicht wird die Bank sicherstellen wollen, dass die Verträge der Betreibergesellschaft mit den Zulieferern keine unakzeptablen Risiken bergen.

Weiterhin muss hinsichtlich des Wärmeanteils sichergestellt werden, dass die Abnahme während der Laufzeit der Finanzierung gewährleistet ist. Sollte ein Abnehmer wegfallen, fehlen dem Projekt nicht nur die Einnahmen, die zur Zahlung der Annuität notwendig sind. Außerdem sind technische Probleme zu lösen, wenn die entstandene Wärme nicht abgeleitet werden kann. Das Risiko kann durch entsprechende vertragliche Abnahmeverpflichtungen der Beteiligten, soweit diese rechtlich zulässig sind, reduziert werden. Diese **Abnahmeverpflichtungen** müssen dabei außerdem dinglich durch entsprechende Dienstbarkeiten auf den Grundstücken der Abnahmeverpflichteten abgesichert sein. Hier ist eine rechtliche Beratung unbedingt erforderlich, um sicherzustellen, dass die eingetragenen Rechte auch den Anforderungen der Banken genügen werden.

### **4.3 Erneuerbare Energien**

Dem Einsatz Erneuerbarer Energien kommt für das Green Building hohe Bedeutung zu. Einerseits ist die Nutzung Erneuerbarer Energien eine wesentliche Voraussetzung für die Zertifizierung nach den oben unter Ziffer 2.2. beschriebenen Zertifizierungsstandards, andererseits kann die Eigenerzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen, wie Wind, Geothermie oder solare Strahlung aufgrund der Vergütungsregelungen im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) zur Wirtschaftlichkeit einer Immobilie beitragen. Im Folgenden werden zunächst unter 4.3.1 die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes beschrieben, nach dem bei Neubauten der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien gedeckt werden muss. Die Rahmenbedingungen für die Nutzung Erneuerbarer Energien werden danach unter 4.3.2 erläutert; hier werden zunächst kurz die Regelungen des EEG beschrieben, bevor auf die weiteren rechtlichen Voraussetzungen und potentiellen Probleme insbesondere bei der Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Geothermie eingegangen wird.

#### **4.3.1 EEWärmeG**

Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) ist am 1.1.2009 in Kraft getreten. Zweck des Gesetzes ist es, im Interesse des Klimaschutzes, der

---

Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus Erneuerbaren Energien zu fördern. Um diesen Zweck auf wirtschaftlich vertretbare Weise zu erreichen, wird mit dem Gesetz das Ziel verfolgt, dazu beizutragen, den Anteil Erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme, bestehend aus Raum-, Kühl-, Prozesswärme sowie Warmwasser, bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu erhöhen. Erneuerbare Energien im Sinne des EEWärmeG sind Geothermie, die aus der Luft oder dem Wasser entnommene Wärme, solare Strahlungsenergie und die aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme. Welche Energieträger als Biomasse im Sinne des EEWärmeG gelten, ist in § 2 Abs. 1 Nr. 4 EEWärmeG näher bestimmt.

Die wesentliche Rechtspflicht des EEWärmeG ist in dessen § 3 enthalten. Danach müssen die **Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, deren Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken**, wobei sich der prozentuale Anteil des Einsatzes von Erneuerbaren Energien nach dem jeweiligen Energieträger bestimmt. Folgende Anteile sind alternativ zu erreichen:

- Solare Strahlungsenergie 15 %;
- Gasförmige Biomasse 30 %;
- Flüssige oder feste Biomasse 50 %;
- Geothermie und Umweltwärme 50 %.

Diese Pflicht gilt für alle Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden; hiervon sind allerdings für einige Gebäudetypen Ausnahmen vorgesehen, etwa für Betriebsgebäude, die nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen, unterirdische Bauten, Traglufthallen und Zelte sowie Gebäude, die Teil oder Nebeneinrichtung einer Anlage sind, die vom Anwendungsbereich des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes (TEHG) erfasst werden. Zeitlich anwendbar ist das EEWärmeG auf Gebäude, für die **nach dem 1.1.2009** der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wurde bzw., wenn bei bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Gebäuden die erforderliche Kenntnisaufgabe an die Behörde nach dem 1. Januar erfolgt ist bzw., soweit weder eine Genehmigung noch ein Anzeigenerfordernis vor diesem Stichtag mit der Bauausführung begonnen wurde.

---

Die oben beschriebene Pflicht nach § 3 EEWärmeG kann von einem **Eigentümer mehrerer Gebäude**, soweit diese in einem **räumlichen Zusammenhang** stehen, auch dadurch erfüllt werden, dass diese Gebäude ihren Wärmeenergiebedarf insgesamt in einem Umfang decken, welche der Summe der Einzelverpflichtungen entspricht.

**Praxishinweis:** Betreibt ein Eigentümer zum Zwecke der Versorgung mehrerer Gebäude eine oder mehrere Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus Erneuerbaren Energien, so kann er von den Nachbarn verlangen, dass diese zum Betrieb der Anlagen in dem notwendigen und zumutbaren Umfang die Benutzung ihrer Grundstücke, insbesondere das Betreten und, gegen angemessene Entschädigung, die Führung von Leitungen über ihre Grundstücke dulden.

Die Pflicht nach § 3 EEWärmeG gilt gemäß § 7 EEWärmeG auch bei Durchführung der dort näher beschriebenen **Ersatzmaßnahmen** als erfüllt, etwa wenn die verpflichteten Eigentümer den **Wärmeenergiebedarf zu mindestens 50% unmittelbar aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen** (vgl. hierzu unter 4.2) decken; auch eine Kombination von Erneuerbarer Energien und Ersatzmaßnahmen ist nach Maßgabe des § 8 EEWärmeG zur Erfüllung der Pflicht nach § 3 EEWärmeG möglich.

**Praxistipp:** Die Pflicht nach § 3 EEWärmeG gilt auch dann als erfüllt, wenn der Verpflichtete Maßnahmen zur Einsparung von Energie trifft, durch die bei der Errichtung des Gebäudes der jeweilige Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs und die für das Gebäude zu erfüllenden Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle nach der EnEV in der jeweils geltenden Fassung um mindestens 15 % unterschritten werden.

Die Pflicht nach § 3 EEWärmeG bzw. die Pflicht zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen entfällt, wenn andere **öffentlich-rechtliche** Vorschriften entgegenstehen, die Durchführung im Einzelfall technisch unmöglich ist oder die nach dem jeweiligen Landesrecht zuständige Behörde den Verpflichteten auf Antrag von der Pflicht befreit. Zivilvertragliche Absprachen, die eine Pflichterfüllung erschweren, sind demnach per se nicht ausreichend für die Gewährung einer solchen Ausnahme.

**Praxishinweis:** Der Eigentümer hat einen **Anspruch auf Befreiung** von der Pflicht nach § 3 EEWärmeG und der Durchführung von Ersatzmaßnahmen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

---

Das EEWärmeG enthält daneben differenzierte Anforderungen an den Nachweis der Erfüllung der oben beschriebenen Pflichten. Vorsätzliche oder leichtfertige Verstöße gegen die Pflicht nach § 3 EEWärmeG sowie gegen verschiedene Nachweispflichten sind darüber hinaus gemäß § 17 Abs. 1 EEWärmeG als Ordnungswidrigkeiten bußgeldbewährt.

Zivilrechtlich ist Eigentümer eines Gebäudes regelmäßig der Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, vgl. § 946 BGB. Gibt ein Auftraggeber als oder für einen Eigentümer die Planung und Errichtung eines Gebäudes in Auftrag, so schuldet der Auftragnehmer die Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen, die an das Gebäude gestellt werden, ohne dass dies einer besonderen vertraglichen Regelung bedürfte. **Die zivilrechtliche Pflicht geht dabei jedoch ohne konkrete Vereinbarung nicht über die öffentlich-rechtliche Verpflichtung hinaus**, d. h. neben der Erfüllung der Pflicht aus § 3 EEWärmeG kommen sowohl die erwähnten Ersatzmaßnahmen als auch bspw. eine im Einzelfall behördlich erteilte Befreiung nach § 9 Nr. 2 EEWärmeG von der Pflicht nach § 3 EEWärmeG in Betracht, um den zivilvertraglichen Mindestanforderungen Genüge zu tun.

**Praxistipp:** Legt der Auftraggeber, etwa aus Marketinggründen, besonderen Wert auf eine anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich, sollte er bei der Vertragsgestaltung darauf achten, dass dies ausdrücklich vereinbart wird.

#### 4.3.2 Einsatz Erneuerbarer Energien

Die Bedeutung Erneuerbarer Energien an der Energieversorgung, insbesondere der Stromversorgung in Deutschland, wächst stetig. Lag der Anteil Erneuerbarer Energien im Jahr 2000 noch bei knapp 5% am gesamten Endenergieverbrauch, so verdoppelte er sich bis Ende 2008 auf 9,5%. Das Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2010 12,5% des Stromverbrauchs mit Erneuerbaren Energien zu decken, wurde bereits im Jahr 2007 deutlich überschritten (*Quelle: Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien – Statistik, Stand: Dezember 2009*). Diesen Trend verdeutlicht auch die folgende Abbildung 14 „Anteile erneuerbarer Energien an der Energiebereitstellung in Deutschland“.

Abbildung 14

<b>Anteile erneuerbarer Energien an der Energiebereitstellung in Deutschland von 1998 bis 2009</b>												
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Endenergieverbrauch (EEV) in %</b>												
Stromerzeugung (bezogen auf gesamten Bruttostromverbrauch)	4,7	5,4	6,4	6,7	7,8	7,5	9,2	10,1	11,6	14,2	15,2	16,1
Wärmebereitstellung (bezogen auf gesamte Wärmebereitstellung)	3,6	3,8	3,9	4,2	4,3	5,0	5,5	5,9	6,1	7,6	7,4	8,4
Kraftstoffverbrauch <sup>1)</sup> (bezogen auf gesamten Kraftstoffverbrauch)	0,2	0,2	0,4	0,6	0,9	1,4	1,8	3,7	6,3	7,2	5,9	5,5
<b>Anteil EE am gesamten EEV</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>5,8</b>	<b>6,8</b>	<b>7,9</b>	<b>9,5</b>	<b>9,3</b>	<b>10,1</b>
<b>Primärenergieverbrauch (PEV) in %</b>												
<b>Anteil EE am gesamten PEV<sup>2)</sup></b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>3,8</b>	<b>4,5</b>	<b>5,3</b>	<b>6,3</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>8,9</b>
<sup>1)</sup> Bis 2002 Bezugsgröße Kraftverbrauch im Straßenverkehr; ab 2003 der gesamte Verbrauch an Motorkraftstoff, ohne Flugbenzin; <sup>2)</sup> Quelle: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. (AGEB); Quelle: BMU-KI III 1 nach Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat); Angaben vorläufig												

Bis zum Jahr 2020 soll nach dem Willen der Bundesregierung der Beitrag Erneuerbarer Energien zur Strombereitstellung auf mindestens 30% steigen; der Anteil der Wärmebereitstellung soll auf 14% steigen. Die Erzeugung und Einspeisung Erneuerbarer Energien wird deswegen vom deutschen Gesetzgeber, aber auch auf europäischer Ebene durch eine Vielzahl von Regelungen gefördert. Im Dezember 2008 hat das Europäische Parlament im Rahmen des Europäischen Klimapakets die Richtlinie zur Förderung Erneuerbarer Energien (EE-RL) neu gefasst und wesentlich erweitert (RL 2009/28/EG). Diese ist Ende **Juni 2009** in Kraft getreten. Die Richtlinie ist **bis zum 5.12.2010 in deutsches Recht umzusetzen**, wodurch die nächste Novellierung des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) bereits vorgezeichnet ist.

---

Derzeit gilt in Deutschland das EEG in seiner Fassung vom 25.10.2008, das am 1.1.2009 in Kraft getreten ist (**EEG 2009**). Ein wesentlicher Zweck des EEG ist die Förderung der Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien. Dies soll dazu beitragen, das auch in § 1 Abs. 2 EEG formulierte Ziel eines Anteils Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis zum Jahr 2020 von mindestens 30 % zu erreichen. Das Gesetz regelt zu diesem Zweck den **vorrangigen Anschluss** von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien an die allgemeinen Versorgungs- und Elektrizitätsnetze, die **vorrangige Abnahme, Übertragung, Verteilung und Vergütung** durch die Netzbetreiber sowie den bundesweiten Ausgleich des abgenommenen und vergüteten Stroms.

Der Gesetzgeber hat mit dem EEG insbesondere durch die in den §§ 23 bis 33 EEG normierten **Vergütungssätze** für Strom aus Wasserkraft, Deponiegas, Klärgas, Grubengas, Biomasse, Geothermie, Windenergie, Windenergie aus Repowering-Anlagen, Windenergie aus Off-Shore-Anlagen, Solarer Strahlungsenergie und Solarer Strahlungsenergie an oder auf Gebäuden ein sehr wirksames Anreizsystem zum Ausbau Erneuerbarer Energien geschaffen. Die Höhe der Vergütung unterscheidet sich dabei je nach eingesetzter Technologie, nach dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage sowie deren Leistungsfähigkeit.

**Praxishinweis:** Grundsätzlich gelten die Vergütungssätze des EEG 2009 nur für Anlagen, die nach dem 1.1.2009 in Betrieb genommen oder modernisiert werden. Für Altanlagen bleibt nach § 66 Abs. 1 EEG größtenteils das EEG 2004 maßgebend.

Für **Strom aus Geothermie** etwa beträgt die Vergütung nach § 28 Abs. 1 EEG bei einer Anlagenleistung bis einschließlich 10 Megawatt 16 Cent pro Kilowattstunde und ab einer Anlagenleistung von 10 Megawatt 10,5 Cent pro Kilowattstunde. Werden solche Anlagen vor dem 1.1.2016 in Betrieb genommen, erhöht sich die Vergütung um jeweils weitere 4 Cent pro Kilowattstunde. Eine weitere Erhöhung der Vergütung kann nach § 28 Abs. 2 und 3 EEG durch die Kombination mit einer Wärmenutzung oder durch den Einsatz petrothermaler Techniken, jeweils in Höhe von 2 Cent pro Kilowattstunde, erzielt werden.

Flankiert wird dieses Anreizsystem einerseits durch einen in den §§ 5 ff. EEG festgeschriebenen Anschlusszwang der Netzbetreiber, wobei die notwendigen Kosten des Anschlusses von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien an den Verknüpfungspunkten sowie der notwendigen Messeinrichtungen zur Erfassung des gelieferten und des bezogenen Stroms vom Anlagenbetreiber zu tragen sind. Andererseits sichert die in § 4 EEG

---

vorgesehene Annahme eines **gesetzlichen Schuldverhältnisses**, wonach Netzbetreiber die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem EEG nicht vom Abschluss eines Vertrages abhängig machen dürfen und von den Bestimmungen des EEG grundsätzlich nicht zu Lasten des Anlagenbetreibers und des Netzbetreibers abgewichen werden darf, insbesondere den investierenden Anlagenbetreiber ab.

**Praxishinweis:** Durch § 8 Abs. 2 EEG werden von der Abnahmepflicht der Netzbetreiber nun auch ausdrücklich solche Anlagen umfasst, die indirekt – etwa über ein Objektnetz nach § 110 EnWG – an das allgemeine Versorgungsnetz angeschlossen sind. Netzbetreiber können die Abnahme derartigen Stroms also grundsätzlich nicht verweigern.

Das EEG bietet somit den allgemeinen Rahmen zur wirtschaftlichen Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien. Bei der konkreten Errichtung, Installation und dem Betrieb entsprechender Anlagen sind jedoch eine Reihe weiterer Vorschriften zu beachten. Auf den Plätzen 1 und 2, was die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energiequellen angeht, stehen die Windenergie und aus Biomasse gewonnener Strom; der Wärmebereich wird mit einem Anteil von 92 % eindeutig von der Biomasse dominiert. Trotzdem liegt der Schwerpunkt der folgenden Ausführungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus **solarer Strahlungsenergie** (Solarenergie) (vgl. 4.3.2.1) und Anlagen der **Geothermie** und insbesondere den mit der Nutzung der Geothermie verbundenen Haftungsrisiken. (vgl. 4.3.2.2). Kurze Ausführungen zu den Energiequellen Wind und Biomasse (vgl. 4.3.2.3) beschließen das Kapitel.

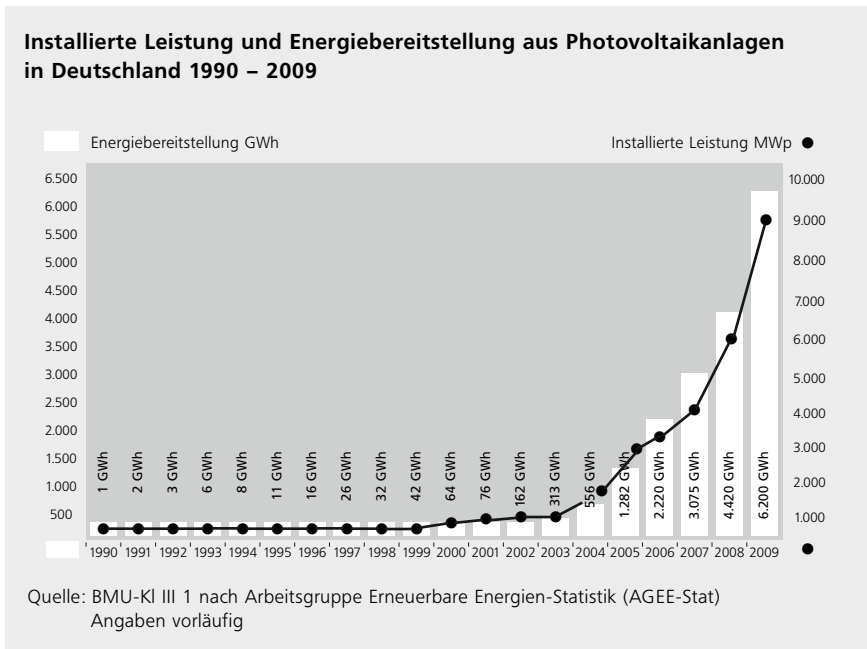
### **4.3.2.1 Solarenergie**

#### **4.3.2.1.1 Vergütung**

Zu Beginn des Jahres 2010 wurde medienwirksam verkündet, dass die Vergütungssätze nach dem EEG für Solarstrom gesenkt werden. Nach Einschätzung der Bundesregierung werden technische Innovationen und wachsende Märkte dazu führen, dass Strom aus Photovoltaik-Anlagen immer kostengünstiger wird. Zudem wurde im Jahr 2009 der im EEG bislang festgesetzte Schwellenwert von 1.500 Megawatt, der eine stärkere Absenkung der Vergütungssätze zur Folge hat, mit einer gemeldeten Leistung von ca. 2340 Megawatt deutlich überschritten, weswegen die neuen Vergütungssätze von der Bundesnetzagentur festgelegt und Anfang März 2010 im Bundeskabinett beschlossen wurden; sie treten zum 1.7.2010 in Kraft.

Bereits in den Jahren 2004 bis 2008 war die installierte Leistung und Energiebereitstellung aus Photovoltaikanlagen insbesondere aufgrund der starken Förderung durch das EEG 2004 massiv gestiegen, vgl. Abbildung 15.

Abbildung 15



Durch die verstärkte Nachfrage nach Solarenergieanlagen waren in letzter Zeit bestimmte Anlagenteile kleinerer Solaranlagen, insbesondere sog. Gleichrichter, auf dem Markt nur noch schwer erhältlich, was zu einem massiven Anstieg an Diebstählen von Gleichrichtern geführt hat. Zwischenzeitlich hat die **Versicherungsindustrie** jedoch Spezialversicherungen entwickelt, die Schäden an Solarenergieanlagen, inkl. Diebstahl, abdecken.

Für Dachanlagen sinkt die Vergütung im Jahr 2010 einmalig um 16 %, bei Freiflächenanlagen und Konversionsflächen um 11 % und bei sonstigen Flächen um 15 %. Zudem wurde die jährliche Absenkung der Vergütung (Degression) angepasst. Wird das neue jährliche



---

Ausbauziel von nunmehr 3.500 Megawatt überschritten, sinken die Vergütungssätze noch über den im EEG bisher vorgesehenen Degressionssatz von 9 % hinaus. Unterschreitet das Marktwachstum jedoch eine vorgesehene Untergrenze von 2.500 Megawatt, sinken auch die Vergütungssätze langsamer. Schließlich wird der Vergütungssatz für den Eigenverbrauch des selbst erzeugten Solarstroms durch Privathaushalte von drei auf acht Cent pro Kilowattstunde deutlich angehoben.

#### 4.3.2.1.2 Voraussetzungen nach Öffentlichem Baurecht

Die Genehmigung von Solaranlagen zur Stromerzeugung erfolgt durch die jeweils kommunal zuständigen Bauordnungsämter nach den Vorschriften der Landesbauordnungen. In der Regel sind Solaranlagen danach **genehmigungsfrei**, wenn sie an der Fassade, auf Flachdächern oder in der Dachfläche errichtet werden. Einige Länder bestehen allerdings auf einer Genehmigungspflicht für Anlagen, die aus dem Baukörper hervorstehen. Darüber hinaus können sich Einschränkungen aus den örtlichen Bebauungsplänen oder aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die für die bauliche Gestaltung von Belang sind, ergeben. Hier sind insbesondere die Vorschriften des Denkmalschutzes zu nennen.

**Praxishinweis:** Für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine Baugenehmigung regelmäßig benötigt. Solche Vorhaben können jedoch unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 3) BauGB im Außenbereich privilegiert sein.

#### 4.3.2.1.3 Vertragstyp bei Lieferung einer Solaranlage

Nach Rechtsprechung des BGH (*Urteil vom 3.3.2004 – VIII ZR 76/03*) kommt es für die rechtliche Einordnung des Vertragsverhältnisses – bei Lieferung und Montage einer Solaranlage – als Kauf- oder Werkvertrag darauf an, auf welcher der beiden Leistungen bei der gebotenen Gesamtbetrachtung der Schwerpunkt liegt. In dem genannten Fall, in dem ein Handwerker die Lieferung und Montage einer kompletten Solaranlage zur Brauchwassererwärmung in einem Wohnhaus angeboten hatte, entschied der BGH, es handele sich um einen Kaufvertrag. Die Kosten der Montage einschließlich Inbetriebnahme und Nachkontrolle hatten rund 23 % der Gesamtleistung ausgemacht. Dies führte dazu, dass der Auftraggeber die Abnahme nicht verweigern konnte – was er jedoch mit der Begründung getan hatte, die Anlage sei falsch ausgelegt und daher nicht voll funktionsfähig –, da im Kaufvertragsrecht eine Abnahme schlicht nicht vorgesehen ist. Insofern schied selbstver-

---

ständig auch die Abnahme als Zahlungsvoraussetzung aus, weswegen der Auftraggeber den vollen Kaufpreis zu zahlen hatte. Daneben ist die Unterscheidung zwischen Werkvertrag und Kaufvertrag auch hinsichtlich des unterschiedlichen Gewährleistungsrechts und der differierenden Verjährungsregeln von Belang.

**Praxisinweis:** Ob ein Kaufvertrag mit Montageverpflichtung oder Werkvertrag vorliegt, hängt insbesondere von der Art des zu liefernden Gegenstandes, dem Wertverhältnis zwischen Lieferung und Montage sowie den Besonderheiten des geschuldeten Ergebnisses ab. Je mehr daher die mit dem Warenumsatz verbundene Übertragung des Eigentums auf den Besteller im Vordergrund steht und je weniger die individuellen Anforderungen des Kunden und die geschuldete Montageleistung das Gesamtbild des Vertragsverhältnisses prägen, desto eher ist die Qualifizierung als Kaufvertrag geboten.

Allerdings gab der BGH in dem Urteil zu bedenken, dass auch bei einem verhältnismäßig geringen Wert der Montageleistung der Vertrag als Werkvertrag eingestuft werden könnte, wenn der Vertrag eine Anpassung typisierter Einzelteile an die individuellen Wünsche des Auftraggebers erfordert hätte und die Solaranlage deshalb nach der Montage nur noch schwer anderweitig einsetzbar gewesen wäre.

#### 4.3.2.2 Geothermie

Die im Erdinneren vorhandene Wärme kann sowohl zu Beheizung von Gebäuden bzw. zur Speisung von Nahwärmenetzen als auch zur Stromerzeugung genutzt werden. Im Bereich der Stromerzeugung kommt der Geothermie für das Green Building keine unmittelbare Bedeutung zu; bei entsprechenden Projekten handelt es sich vielmehr um größere Geothermie-Heizwerke – das deutschlandweit dritte solcher Heizwerke ist im Jahr 2008 in Unterhaching in Betrieb genommen worden – die einer Reihe ganz eigener rechtlicher Fragestellungen unterworfen sind – etwa, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der UVP-V Bergbau mit einhergehendem Planfeststellungsverfahren erforderlich ist – und für die darüber hinaus regelmäßig sehr tiefe und damit aufwendige Bohrungen erforderlich sind. Im Wärmebereich ist die Nutzung von Geothermie hingegen potentiell von großer Relevanz.

Dass ihre Nutzung bislang noch nicht mit dem vor einigen Jahren prognostizierten Nachdruck vorangetrieben wird, liegt insbesondere daran, dass erstens die **Aufsuchung von Erdwärme** mit oft nur schwer kalkulierbaren wirtschaftlichen Risiken verbunden ist und zweitens in letzter Zeit nach Geothermiebohrungen **„öffentlichkeitswirksame“ Schadensfälle**, in Form von Erderschütterungen sowie Hebungen und Senkungen des

---

Bodens, die zu Rissen in Gebäuden etc. geführt haben, aufgetreten sind. So hatten etwa Tiefenbohrungen der Firma Geothermal Explorers im Jahr 2006 zur geplanten Versorgung von **Basel** mit Erdwärme zu mehreren Erdbeben mit einer Stärke von bis zu 3,4 auf der Richterskala geführt und Schäden in Millionenhöhe verursacht. Auch die in der badischen Gemeinde **Staufen** nach Geothermiebohrungen, die für die Wärmeversorgung des historischen Rathauses vorgesehen waren, aufgetretenen Hebungen – wahrscheinlich hatte eine chemische Reaktion von Anhydrit mit durch die Bohrungen mobilisiertem Grundwasser stattgefunden, was dazu führte, dass das Anhydrit zu Gips umgewandelt wurde, der aufquoll – führten zu Sachschäden in zweistelliger Millionenhöhe, vor allem bei benachbarten Grundstückseigentümern, die in keinerlei vertraglicher Beziehung zum Bauherrn oder Bohrunternehmen standen; bis heute ist letztlich ungeklärt, wer für diese Schäden haftet.

#### 4.3.2.2.1 Rechtsgrundlagen für die Nutzung von Geothermie

Als Geothermie gilt jede, in Form von Wärme gespeicherte Energie, unterhalb der festen Erdoberfläche. Das EEG enthält selbst keine Regelungen zum Auffinden, Fördern und Nutzen von Erdwärme. Ausgangspunkt aller rechtlichen Betrachtungen ist vielmehr das **Bundesberggesetz** (BBergG). Erdwärme wird nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2b) BBergG als bergfreier **Bodenschatz** eingestuft, was dazu führt, dass sie grundsätzlich der Verfügungsgewalt des Eigentümers des darüber liegenden Grundstücks entzogen ist. Bergfreie Bodenschätze unterliegen dem jeweiligen Aneignungsrecht des Landes oder sie stehen im Eigentum des Inhabers einer Bergbauberechtigung. Nach § 6 BBergG bedarf, wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will, der behördlichen Erlaubnis, wer sie gewinnen will, der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums. Spezielle Regelungen zu diesen behördlichen Genehmigungen, sog. Bergbauberechtigungen, finden sich in den §§ 7 ff. BBergG.

Im Bergrecht wird, wie bereits angeklungen, zwischen dem Aufsuchen und dem Gewinnen von Bodenschätzen unterschieden. **Aufsuchen** ist dabei nach § 4 Abs. 1 BBergG die mittelbar oder unmittelbar auf die Entdeckung oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen gerichtete Tätigkeit. Möchte ein Unternehmen oder der jeweilige Bauherr feststellen, ob sich bestimmte Regionen oder konkrete Grundstücke für eine Wärmegewinnung mittels Geothermie eignen, so benötigt er hierfür die in § 7 BBergG geregelte behördliche Erlaubnis der nach Bergrecht zuständigen Behörde, der sog. **Bergaufsicht**; in NRW ist dies bspw. die Bezirksregierung Arnsberg. Differenziert werden muss hingegen hinsichtlich der Frage, ob auch eine Bewilligung nach § 8 BBergG für das **Gewinnen** eines Bodenschatzes

---

erforderlich ist. Denn ein Gewinnen im Sinne des § 4 Abs. 2 BBergG ist zwar grundsätzlich bei jedem Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen gegeben. Ausgenommen sind nach dieser Regelung jedoch das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen in einem Grundstück aus Anlass oder in Zusammenhang mit dessen baulicher oder sonstiger städtebaulicher Nutzung.

**Praxishinweis:** Die Definition nach § 4 Abs. 2 BBergG führt in Verbindung mit den Bestimmungen über den sachlichen Geltungsbereich des BBergG dazu, dass der Anwendungsbereich des BBergG hinsichtlich der Gewinnung nicht eröffnet ist, soweit diese **ausschließlich grundstücksbezogen** erfolgt. In diesen Fällen richten sich die Anforderungen an die Erdwärmeanlage nach öffentlichem Baurecht. Eine eingeschränkte Rückausnahme hiervon folgt jedoch gemäß § 127 BBergG, aus dem sich ergibt, dass grundstücksbezogene Geothermiebohrungen, die **tiefers als 100 m** in den Boden eindringen sollen, bei der Bergaufsicht nach § 50 BBergG anzuzeigen sind und diese ggf. nach §§ 127 Nr. 2 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 BBergG einen Betriebsplan für erforderlich erklären kann.

Wird Erdwärme hingegen **gewonnen**, um damit Gebäude auf anderen oder mehreren Grundstücken, die nicht in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang stehen, zu versorgen oder, dient die Förderung von Erdwärme der Erzeugung von Strom oder Fernwärme, ist der Anwendungsbereich des BBergG weiterhin eröffnet und eine Bewilligung nach § 8 BBergG sowie regelmäßig die Zulassung des Betriebsplans durch die Bergaufsicht erforderlich; nach § 51 Abs. 3 Satz 2 BBergG besteht jedoch bei Geothermieprojekten mit geringem Gefährdungspotential die Möglichkeit, diese von der Betriebsplanpflicht zu befreien. Werden Bohrungen in Siedlungsgebieten oder deren Nähe niedergebracht, sind darüber hinaus die Lärmgrenzwerte nach Nr. 6.1 **TA Lärm** einzuhalten.

Daneben ist für die Nutzung von Geothermie regelmäßig eine **wasserrechtliche Genehmigung** erforderlich, die in Form einer Erlaubnis nach §§ 8, 10 ff. des novellierten, am 1.3.2010 in Kraft getretenen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in Form einer Bewilligung ebenfalls nach §§ 8, 10 ff. WHG erteilt werden kann. Nach §§ 8,9 WHG ergibt sich das Genehmigungserfordernis für Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG. Nach § 9 Abs. 2 WHG gelten auch bestimmte Einwirkungen auf das Grundwasser als genehmigungspflichtige Benutzungen, die dazu geeignet sind, schädliche Veränderungen des Grundwassers herbeizuführen, **sog. unechte Benutzungen**. Solche Einwirkungen sind bspw. im Falle von Bohrungen zur Einbringung von Erdwärmesonden durch die mögliche Verbindung einzelner Grundwasserstockwerke oder aber durch das Auslaufen wassergefährdender Wärmeträger-

---

mittel möglich. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung stehen im weiten Bewirtschaftungsermessen der unteren Wasserschutzbehörde; zwingende Versagungsgründe bestehen bspw. bei Beeinträchtigungen des Allgemeinwohls oder der Beeinträchtigung von europäischen oder nationalen Schutzgebieten. Weitere Nutzungsverbote oder -einschränkungen können sich zudem aus den Festsetzungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen für Wasserschutzgebiete ergeben.

#### **4.3.2.2.2 Haftungsrisiken**

Im Rahmen von Projekten zur Nutzung von Geothermie beantragt typischerweise der Bauherr die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen etc. und schließt darüber hinaus einen, regelmäßig als Werkvertrag zu qualifizierenden, zivilrechtlichen Vertrag mit einem Bohrunternehmen, das die Bohrungen selbst durchführt. Treten in Folge der Bohrungen Schäden am Objekt des Bauherrn auf, so greifen für die Schadensregulierung die jeweiligen vertraglichen Regelungen; selbstverständlich kann es auch hier in der Praxis zu weitreichenden Streitigkeiten kommen, die jedoch durch eine professionelle Vertragsgestaltung in der Regel verhindert werden können. Rechtlich spannend und noch weitgehend ungeklärt ist hingegen die Frage, **gegen wen geschädigte Dritte**, die, wie im oben beschriebenen Fall in Staufen, mit den Bohrungen nichts zu tun hatten, welche **Schadensersatzansprüche geltend machen können** bzw. ob Schadensersatzansprüche überhaupt Erfolg versprechend geltend gemacht werden können.

##### **4.3.2.2.2.1 Bergschaden, §§ 114 ff. BBergG**

Ansprüche gegen den Bauherrn und/oder das vom Bauherrn beauftragte Bohrunternehmen können sich zunächst spezialgesetzlich aus §§ 114 ff. BBergG ergeben, wobei jedoch zu beachten ist, dass dieses sog. Bergschadensrecht von vornherein nur in Betracht kommt, wenn der Bergschaden infolge der Ausübung einer der in § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBergG bezeichneten Tätigkeiten, also im Falle der Geothermie insbesondere in Ausübung des **Aufsuchens** oder Gewinnens von Erdwärme, verursacht wird. Erfolgt also hinsichtlich des Gewinnens eine ausschließlich grundstücksbezogene Geothermiebohrung, so sind die §§ 114 ff. BBergG nicht anwendbar. Ist eine Anwendbarkeit hingegen gegeben, so haften nach den §§ 115 Abs. 1, 116 Abs. 1 BBergG das Unternehmen, das den Bergbaubetrieb zur Zeit der Verursachung des Bergschadens betrieben hat oder für eigene Rechnung hat betreiben lassen und der Inhaber der Bergbauberechtigung, soweit es sich um verschiedene

---

Personen handelt, dem Geschädigten als **Gesamtschuldner**. Der Innenausgleich zwischen den Gesamtschuldnern richtet sich in diesem Fall nach § 116 Abs. 2 BBergG.

**Praxishinweis:** Beim Anspruch nach § 114 BBergG handelt es sich um eine verschuldensunabhängige **Gefährdungshaftung**. Es kommt daher nicht darauf an, ob etwa vom Bauherrn oder dem von diesem beauftragten Bohrunternehmen eine Verkehrssicherungspflicht verletzt wurde. Der Anspruch ist allerdings nach Maßgabe des § 117 Abs. 1 BBergG der Höhe nach beschränkt.

Wesentliches Hindernis für den geschädigten Dritten als Anspruchsteller ist aber, dass er grundsätzlich hinsichtlich der Kausalität zwischen Bohrung und Schaden beweisbelastet ist; ein Beweis, den er regelmäßig nur schwer führen können. Der Gesetzgeber hat daher in § 120 Abs. 1 BBergG eine Kausalitätsvermutung zwischen Maßnahmen der untertägigen Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzen und potentiellen Bergschäden aufgestellt, sog. **Bergschadensvermutung**. Allerdings gilt diese Vermutung wiederum nach § 120 Abs. 1 Satz 2 BBergG u.a. dann nicht, wenn feststeht, dass Senkungen, Pressungen, Zerrungen oder Erdrisse durch natürlich bedingte geologische oder hydrogeologische Gegebenheiten oder Veränderungen des Baugrundes verursacht sein **können**. Insbesondere das Wort „können“ entwertet die in der Bergschadensvermutung enthaltene **Beweiserleichterung** aus Sicht des Geschädigten, da in diesen Fällen mit Hilfe von Sachverständigen potentieller Schädiger nur die Möglichkeit einer natürlich bedingten, schadensursächlichen Veränderung des Baugrundes nachgewiesen werden muss. Eine Analogie zur Regelung der §§ 6, 7 Umweltschutzgesetz (UmweltHG), wie sie vom BGH im Altlastenrecht für Fälle des Innenausgleichs zwischen mehreren Störern hergeleitet wurde, dürfte ausscheiden, da mit § 120 BBergG gerade eine detaillierte Regelung vorliegt, Voraussetzung einer Analogie jedoch eine planwidrige Regelungslücke ist.

#### **4.3.2.2.2 § 823 Abs. 1 BGB – Verletzung von Verkehrssicherungspflichten**

Durch § 121 BBergG wird klargestellt, dass gesetzliche Vorschriften, nach denen für einen Bergschaden im Sinne des § 114 BBergG in weiterem Umfang gehaftet wird, was bereits wegen der Haftungsbegrenzungen nach § 117 Abs. 1 BBergG möglich ist, oder nach denen ein anderer für den Schaden verantwortlich ist, unberührt bleiben, mit anderen Worten, diese Ansprüche nicht durch § 114 BBergG ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf Geothermiebohrungen kommt somit auch eine Haftung nach allgemeinem Deliktrecht nach § 823 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn dem Bauherrn oder einem von diesem

---

beauftragten Bohrunternehmen die schuldhafte Verletzung von **Verkehrssicherungspflichten** vorgeworfen werden kann, etwa, weil er bei der Gewinnung der Erdwärme eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält und der Pflicht zur Verhütung der von dieser Quelle ausgehenden Gefahren schuldhaft nicht nachkommt.

Verkehrssicherungspflichten im Rahmen von Geothermiebohrungen ergeben sich im Wesentlichen aus den allgemeinen Grundsätzen, die zu § 823 Abs. 1 BGB durch die Rechtsprechung aufgestellt wurden. Sie werden allgemein als Maßstab angesehen, dessen Einhaltung erforderlich ist, um die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten. Jedermann ist danach verpflichtet, die **berechtigten Sicherheitserwartungen** der mit einer Gefahrenquelle in Kontakt kommenden Verkehrskreise im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren zu erfüllen; eine absolute Sicherung gegen potentielle Gefahren ist nicht erforderlich. Wesentlich ist also die Frage, wie der konkrete Inhalt von Verkehrssicherungspflichten bei Geothermiebohrungen bestimmt werden kann. Denn fällt die Ursache einer Verletzung nicht in den Verantwortungsbereich einer Person, etwa des Bauherrn oder des beauftragten Bohrunternehmens, spricht man von einem Unglück, und der Geschädigte hat seinen Schaden ggf. selbst zu tragen. Kriterien für die Konkretisierung von Verkehrssicherungspflichten sind insbesondere technische Regelwerke, etwa DIN-Normen, VDE-Bestimmungen, VDI-Richtlinien etc. Sie bestimmen als private Regelwerke mit Empfehlungscharakter die Verkehrssicherungspflichten zwar nicht abschließend, geben jedoch diesbezüglich wichtige Anhaltspunkte. Im Rahmen von Geothermiebohrungen kommen für die Konkretisierung der Verkehrssicherungspflichten des Bauherrn und des Bohrunternehmens u. a. in Betracht:

- VDI-Richtlinie Nr. 4640 für die thermische Nutzung des Untergrundes;
- Qualifikationskriterien für das Bohrunternehmen nach DVGW-Regelwerk W 120;
- Führung des Bohrgeräts durch einen nach DIN 22 475-1 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung) qualifizierten Bohrgeräteführer;
- Einhaltung der Anforderungen aus den wasserrechtlichen und bergrechtlichen Genehmigungen;
- Sorgfältige Durchführung der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung;
- Ergreifung aller Maßnahmen, die zur Verminderung der Gefahren notwendig sind, die von der Baustelle ausgehen;
- Pflicht des Bauherrn zur ordnungsgemäßen Instruktion des Bohrunternehmens.

---

Beauftragt der Bauherr ein zuverlässiges, selbstständiges Fachunternehmen mit den Bohrungen, so kann er seine Verkehrssicherungspflichten in weiten Teilen auf dieses Bohrunternehmen übertragen. Vollständig können sie allerdings nicht übertragen werden, denn der Auftraggeber behält stets die **nicht delegierbare Pflicht zur sorgfältigen Auswahl, Instruktion und Kontrolle** des beauftragten Bohrunternehmens, wobei sich in diesen Fällen ein schematischer Lösungsansatz verbietet und vielmehr genau die Vertragsgestaltungen im konkreten Einzelfall zu überprüfen sind. Einigkeit besteht jedoch dahingehend, dass die beim Bauherrn in jedem Fall verbleibenden Überwachungspflichten in dem Maße abnehmen, in dem das beauftragte Bohrunternehmen eigene Spezialkenntnisse für die auszuführenden Tätigkeiten besitzt, vgl. *BGH, NJW-RR 2007, 1027 (1028)*. Sind sowohl dem Bauherrn als auch dem Bohrunternehmen Verletzungen ihrer jeweiligen Verkehrssicherungspflichten vorzuwerfen, haften sie dem Geschädigten gegenüber als Gesamtschuldner nach §§ 421 ff. BGB.

Diskutiert wird schließlich die Möglichkeit der analogen Anwendung der Bergschadensvermutung nach § 120 BBergG in Fällen, in denen das tatbestandliche Vorliegen eines Bergschadens Voraussetzung für die Bejahung eines Anspruchs auf Schadenersatz wegen Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht ist.

#### **4.3.2.2.3 Amtshaftungsanspruch, Art. 34 GG, § 839 BGB**

Schließlich kann die Geltendmachung eines Amtshaftungsanspruchs gemäß Art. 34 GG, § 839 BGB gegen das jeweilige Bundesland als Rechtsträger des handelnden Amtsträgers in Erwägung gezogen werden. Voraussetzung hierfür ist die rechtswidrige und schuldhaft Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht. Der jeweilige Beamte müsste also zumindest vorsätzlich oder fahrlässig eine rechtswidrige Erlaubnis oder Bewilligung für die Geothermiebohrungen erteilt haben, aufgrund derer die schadensursächlichen Bohrungen vorgenommen wurden. Beim Amtshaftungsanspruch handelt es sich zwar um einen öffentlich-rechtlichen Anspruch, trotzdem ist nach Art. 34 Satz 3 GG der Zivilrechtsweg eröffnet. Sachlich zuständiges Gericht ist das Landgericht, unabhängig vom geltend gemachten Streitwert, vgl. §§ 71 Abs. 2 Nr. 2, 23 VVG. **In der Praxis** wird ein solcher Amtshaftungsanspruch **in der Regel keine Aussichten auf Erfolg** haben. Zwar dürfte auch nach neuerer BGH-Rechtsprechung zur Drittbezogenheit der Amtspflicht, die vorliegt, wenn bei der Amtshandlung in qualifizierter und individualisierbarer Weise auf die schutzwürdigen Interessen eines abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist – vgl. *BGHZ 108, 224 (227)* – eine solche in bestimmten Fallkonstellationen gegeben sein; allerdings trägt der



---

Geschädigte für alle Anspruchsvoraussetzungen die volle Beweislast und dürfte insbesondere hinsichtlich des Verschuldens des Amtsträgers den Beweis regelmäßig nicht führen können.

#### 4.3.2.3 Wind und Biomasse

Die **Nutzung des Windes** als Energiequelle spielt für das Green Building eine untergeordnete Rolle. Dies liegt daran, dass Windenergieanlagen in der Regel einen störenden Einfluss auf ihre Umgebung ausüben, wenn nicht bestimmte Abstandsflächen eingehalten werden. Gerade größere WEA sind einerseits lärmintensiv und andererseits führt das durch die Rotorblätter ausgelöste Licht-Schatten-Spiel, sog. Disco-Effekt, zu Nutzungsbeschränkungen. Daher sind WEA im Bereich von Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB – in denen Green Building Projekte zumeist verwirklicht werden – in aller Regel bauplanungsrechtlich unzulässig. Allerdings sind WEA privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und werden dort zumeist als Windparks, die aus mehreren WEA bestehen, errichtet. Auch hier bestehen zahlreiche rechtliche Hürden für die Genehmigung einer oder mehrerer WEA. So können durch Raumordnungspläne Eignungs- und Vorranggebiete für den Betrieb von WEA festgesetzt werden, mit der Folge, dass außerhalb dieser Gebiete WEA in aller Regel **planungsrechtlich unzulässig** sind; auch ist immer zu prüfen, ob für das Vorhaben eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ggf. auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Naturschutzrechtlich handelt es sich regelmäßig um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14 ff. BNatSchG, der, soweit unvermeidbar, zu kompensieren ist. Schließlich müssen sich die Projektentwickler frühzeitig die erforderlichen Nutzungsrechte für die in Anspruch zu nehmenden Grundstücke sichern. Darüber hinaus reicht in städtischen Gebieten in aller Regel schlicht und ergreifend der Wind nicht aus, um Windenergieanlagen wirtschaftlich zu betreiben, eine **ausreichende Windhöffigkeit ist also nicht gegeben**. Hinzu kommt schließlich auch, dass nach den neuen Vergütungsregeln des EEG 2009 besonders attraktive Vergütungssätze nach §§ 30 und 31 EEG gerade für die Stromeinspeisung aus Off-Shore-Anlagen bzw. bei sog. Repowering-Projekten – dem Ersatz alter WEA durch leistungsfähigere neue WEA – vorgesehen sind.

Hinsichtlich **Biomasse** wird zwischen Fest- und Flüssigbrennstoffen sowie biogenen Gasen unterschieden. Für welche Stoffe Vergütungssätze nach dem EEG bestehen, ergibt sich aus §§ 27 Abs. 1 Satz 1 EEG i.V.m. § 2 Biomasseverordnung (BiomasseV). In der BiomasseV wird

---

generell zwischen anerkannter (vergütungsfähiger) und nicht anerkannter (nicht vergütungsfähiger) Biomasse unterschieden. Die **Grundvergütung** für Strom aus Biomasse kann dabei ggf. noch um folgende gesetzlich vorgesehenen **Boni** erhöht werden:

- Technologiebonus nach § 27 Abs. 4 Nr. 1 EEG;
- NawaRo-Bonus – Bonus für den Einsatz von Energiepflanzen und Gülle, der nach Maßgabe der Anlagen 2 und I.1 EEG gewährt wird;
- Kraft-Wärme-Kopplung-Bonus (KWK-Bonus) nach § 66 Abs. 1 EEG;
- Emissionsminderungsbonus nach § 27 Abs. 5 EEG für „Neuanlagen“ und nach § 66 Abs. 4a EEG für bis Ende 2008 in Betrieb gegangene Anlagen.

Die **BiomasseV** regelt darüber hinaus in ihrem § 5, welche Umweltauflagen bei der Erzeugung von Strom aus Biomasse einzuhalten sind. Allerdings beschränkt sich diese Regelung primär darauf, in Absatz 1 festzustellen, dass für die jeweiligen technischen Verfahren zur Erzeugung von Strom aus Biomasse und den Einsatz der betreffenden Stoffe die geltenden Vorschriften des öffentlichen Rechts einzuhalten sind, wodurch insbesondere immissionsschutzrechtliche, abfallrechtliche und düngemittelrechtliche Regelungen in Bezug genommen werden. Lediglich für die **Verwendung von Altholz** enthält § 5 BiomasseV einige konkretisierende Anforderungen.

**Praxishinweis:** Es ist für jedes technische Verfahren zur Erzeugung von Biomasse und den Einsatz der betreffenden Stoffe zu prüfen, welche konkreten öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Aufgrund der vielen verschiedenen Verfahren und Stoffe lassen sich hier keine verallgemeinernden Aussagen treffen.

So sind etwa Biogasanlagen häufig immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen, etwa als Verbrennungsmotoranlagen zur Erzeugung von Strom für den Einsatz von gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt bis weniger als 10 Megawatt, vgl. §§ 4 Abs. 1 Satz 1, 6 Abs. 1 BImSchG i.V.m. § 1 und Anhang 1 Nr. 1.4 Spalte 2 Buchstabe b) aa) 4. BImSchV. Auch kann es sich nach Nr. 8.6 um Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen handeln.

Gärssubstrate aus Biogasanlagen unterliegen entweder als Abfall zur Verwertung den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und insbesondere der Bioabfallverordnung (BioAbfV) oder als Wirtschaftsdünger im Sinne des § 2 Nr. 2 Düngegesetz dem Düngemittelrecht.

---

Die größte Dynamik zeigte sich in den letzten Jahren im Bereich der Biomasse beim Einsatz flüssiger Biomasse in Form von **Pflanzenöl zum Einsatz in Blockheizkraftwerken** (BHKW). Dies betraf insbesondere importiertes Palmöl, was zu einer potentiellen Nutzungskonkurrenz zum Einsatz von Palmöl als Nahrungsmittel führte. Daneben bestehen weitere Konfliktfelder hinsichtlich des nicht Ressourcen schonenden Anbaus in bestehenden Palmölplantagen sowie der Rodung von Regenwald für neue Plantagen in Entwicklungs- und Schwellenländern. In das EEG 2009 wurden daher Regelungen aufgenommen, die künftig den Einsatz nicht nachhaltig erzeugter Brennstoffe vermeiden sollen.

#### 4.4 Heizkostenverordnung 2009

Die novellierte Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) wurde am 5.10.2009 bekanntgegeben. Sie findet Anwendung für **Abrechnungszeiträume**, die **nach dem 31.12.2008** begonnen haben, vgl. § 12 Abs. 6 HeizkostenV. Die HeizkostenV gilt für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen sowie der Verteilung der Kosten der eigenständigen gewerblichen Wärme- und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume. Sie stellt die Rechtsgrundlage für die jährliche Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen von Gebäudeeigentümern und Vermietern dar. Die neue HeizkostenV enthält im Wesentlichen die folgenden Neuerungen für Vermieter und Mieter:

- Pflicht zur zeitnahen **Information** des Mieters über **Ablesewerte**, regelmäßig **innerhalb eines Monats**, vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV. Die Pflicht besteht allerdings nicht, wenn das Ergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert wird und von diesem abgerufen werden kann. Betroffen sind daher primär Heizkostenverteiler mit nur einer Verdunsterampulle und elektronische Geräte, die keine Werte speichern.
- Nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV besteht für Warmwasserkostenverteiler, die bereits am 1.1.1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhanden waren, und sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bereits am 1.7.1981 vorhanden waren, (nur) noch bis zum **31.12.2013** die Annahme, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Recht des Vermieters, vor jedem Abrechnungszeitraum den **Abrechnungsmaßstab** innerhalb der Grenzen des § 7 Abs. 1 HeizkostenV – verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten

---

zu mindestens 50 % und zu höchstens 70 % – neu festzulegen, soweit ein **sachgerechter Grund** vorliegt, vgl. § 6 Abs. 4 Nr. 3 HeizkostenV.

- Einschränkung der Wahlfreiheit des Eigentümers hinsichtlich des Abrechnungsmaßstabs des § 7 Abs. 1 HeizkostenV bei Gebäuden, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994 erfüllen, mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung überwiegend gedämmt sind. Hier hat nunmehr eine Verteilung der Kosten auf 70 % Verbrauchskosten und 30 % Grundkosten stattzufinden.

**Praxishinweis:** Wird die Kostenverteilung in der Heizkostenabrechnung nicht nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 HeizkostenV vom Vermieter durchgeführt, kann sie durch den Mieter rechtlich angegriffen werden, vgl. auch das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV.

Ferner sind die Kosten der Verbrauchsanalyse nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV umlagefähig, ebenso die Eichkosten für Wärmezähler, wodurch die HeizkostenV an die Betriebskostenverordnung (BetrKV) angepasst wurde, welche bereits seit dem 1.1.2004 vorsieht, dass entsprechende Eichkosten umlagefähig sind. Zuletzt entfällt für die Umlegung der Kosten des Energieanteils zur Wassererwärmung bei verbundenen Heiz- und Warmwasseranlagen die Möglichkeit, diesen pauschal mit 18 % am Gesamtverbrauch anzusetzen. Ab dem **31.12.2013** muss bei verbundenen Heizungsanlagen der Energieanteil zur Wassererwärmung mittels eines Wärmezählers erfasst werden, woraus die **Pflicht zum Einbau von Wärmezählern** folgt, wobei jedoch in § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 HeizkostenV von dieser Pflicht wiederum Ausnahmen vorgesehen sind.

#### 4.5 Wassernutzung

Neben den Energiekosten sind insbesondere auch die Trinkwasser- und Abwasserkosten für den wirtschaftlichen Betrieb eines Gebäudes von Bedeutung. Dem entsprechend bezieht sich bspw. eines der Kriterien für die Bewertung von Büro- und Verwaltungsgebäuden nach DGNB-Standard im Rahmen der ökologischen Qualität auf den Trinkwasserbedarf und das Abwasseraufkommen des Gebäudes (Kriterium Nr. 14). Für die Trinkwasserversorgung (vgl. 4.5.1) wie für die Abwasserbeseitigung (vgl. 4.5.2) bestehen **größtenteils** nicht nur unterschiedliche, sondern auch auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene verteilte Rechtsgrundlagen.

---

#### 4.5.1 Wasserversorgung

In § 50 des novellierten und am **1.3.2010** in Kraft getretenen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) stellt der Gesetzgeber fest, dass es sich bei der öffentlichen Wasserversorgung um eine **Aufgabe der Daseinsvorsorge** handelt. Träger der öffentlichen Wasserversorgung sind grundsätzlich die jeweiligen Gemeinden; für Nordrhein-Westfalen etwa ergibt sich dies aus § 47a Landeswassergesetz (LWG NRW). Nach dessen Satz 2 können Gemeinden diese Aufgabe auf Dritte übertragen oder Dritten überlassen, wenn eine ordnungsgemäße Wasserversorgung im Gemeindegebiet gewährleistet ist. Die Landeswassergesetze der anderen Bundesländer enthalten wortgleiche oder ähnliche Bestimmungen. Deutschlandweit gibt es daher die unterschiedlichsten Organisationsformen hinsichtlich der Wasserversorgung. Die Gemeinden übertragen vielerorts ihre Aufgabe auf kommunale Eigenbetriebe, Eigenunternehmen, Zweckverbände, gemischt-wirtschaftliche Unternehmen oder, rein privatwirtschaftliche Unternehmen. Welche Qualität Trinkwasser erfüllen muss und was unter dem Begriff Trinkwasser zu verstehen ist, ergibt sich aus der Trinkwasserverordnung (TrinkwasserV).

Handeln die Gemeinden selbst oder durch kommunale Eigenbetriebe, erheben sie auf Grundlage gemeindlicher Satzungen, die auf den jeweiligen Kommunalabgabengesetzen (KAG) beruhen, **Wassergebühren**. Gemischt-wirtschaftliche oder rein privatwirtschaftliche Unternehmen der Wasserversorgung hingegen setzen **Wasserpreise** fest und bieten regelmäßig unterschiedliche Tarife für Privat- und Geschäftskunden an. Die Wassergebühren und Wasserpreise differieren von Gemeinde zu Gemeinde erheblich, bis zu 300 %; am wenigsten zahlen Verbraucher in Augsburg, am teuersten ist Wasser in Essen (*Quelle: Spiegel 2007*). Auf Landesebene ist Wasser in Sachsen mit 2,34 EUR pro Kubikmeter am teuersten, am günstigsten ist es in Schleswig-Holstein mit 1,31 pro Kubikmeter. Gebühren und Preise setzen sich dabei aus einem verbrauchsunabhängigen Teil – Grundgebühr bzw. Grundpreis – und einem verbrauchsabhängigen Teil – Verbrauchsgebühr bzw. Verbrauchspreis – zusammen.

Bei der **Kontrolle der Wassergebühren und Wasserpreise** muss ebenfalls differenziert werden; eine autonome Regulierungsbehörde, wie etwa die Bundesnetzagentur für die Bereiche Telekommunikation, Post, Strom, Gas und Schienenverkehr gibt es für den Wasser- und Abwassersektor nicht. Wasserpreise werden regelmäßig durch die Landeswirtschaftsministerien reguliert, während die von Gemeinden oder kommunalen

---

erhobenen Gebühren nicht direkt unter die Kommunalaufsicht fallen und die Aufsichtsbehörden daher kein geeignetes Instrument zur Kontrolle der Wassergebühren besitzen.

Neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung besteht die Möglichkeit, Wasser direkt aus natürlichen Gewässern, inkl. dem Grundwasser, zu entnehmen; dies geschieht bspw., wenn Wasser bei industriellen Prozessen in großen Mengen für Kühlzwecke benötigt wird. Im Bereich Green Building, der im Rahmen dieser Broschüre vor allem Wohn-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude umfasst, dürfte dies kaum vorkommen, da insbesondere unbehandeltes Oberflächenwasser regelmäßig nicht den Anforderungen der TrinkwasserV entspricht. Sollte im Einzelfall eine solche Entnahme von Wasser möglich sein, bedarf es hierfür in jedem Fall einer wasserrechtlichen Bewilligung oder Erlaubnis nach §§ 8 ff. WHG. Gleiches gilt für die Entnahme von Grundwasser, bei der zusätzlich zu beachten ist, dass je nach Bundesland ein mengenabhängiges **Entgelt für die Entnahme von Grundwasser** erhoben wird, vgl. etwa § 1 Abs. 1 und § 2 Saarländisches Grundwasserentnahmeentgeltgesetz.

#### 4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist eine hoheitliche Kernaufgabe der Gemeinden, die nicht an private Unternehmen bzw. gemischt-wirtschaftliche Unternehmen übertragen werden kann. Abwasser ist das bspw. durch häuslichen oder gewerblichen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser – sog. Schmutzwasser – und das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser – sog. Niederschlagswasser –, vgl. § 54 Abs. 1 WHG. Die Abwasserbeseitigungspflicht trifft nach § 56 Satz 1 WHG diejenige juristische Person des öffentlichen Rechts, die nach dem jeweiligen Landesrecht hierzu verpflichtet ist.

Bei der Abwasserbeseitigung wird rechtlich zwischen der **Direkteinleitung** in ein natürliches Gewässer und der **Indirekteinleitung** in öffentliche Abwasseranlagen, insbesondere die öffentliche Kanalisation, unterschieden. Eine Direkteinleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis; sie kommt nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen der **Abwasserverordnung** (AbwV) eingehalten werden, einer Bundesverordnung, in der sehr detailliert der Stand der Technik geregelt ist, der für Direkteinleitungen gilt. Auch für eine Indirekteinleitung kann eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Hier enthalten die jeweiligen Landeswassergesetze und teilweise aufgrund der **Landeswassergesetze** erlassene **Indirekteinleiterverordnungen** konkretisierende Vorschriften.

---

Im Rahmen der Indirekteinleitung erheben die Gemeinden für die Umlage von Kosten der Abwasserbeseitigung regelmäßig auf Grundlage der jeweiligen Kommunalabgabengesetze in gemeindlichen Satzungen Gebühren für die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen, vgl. etwa für Düsseldorf § 65 LWG NRW, § 7 GemO NRW, §§ 1, 4, 6 und 7 KAG NRW i.V.m. der Satzung über Gebühren für die Entwässerung von Grundstücken im Stadtgebiet von Düsseldorf. Für Direkteinleitungen hingegen sind Abgaben nach Maßgabe des Abwasserabgabengesetzes (AbwAG) zu entrichten, deren Höhe durch den Grad der Schädlichkeit des Abwassers bestimmt wird. Das AbwAG kann wiederum durch Abwasserabgaberegelungen der Länder ergänzt werden.

#### **4.6 Abfallentsorgung in der Nutzungsphase**

Während der Nutzungsphase können im Bereich Gebäudemanagement verschiedene abfallrechtliche Fragestellungen auftreten, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung zwischen **Hausmüll und Gewerbeabfall**, da letzterer unter den Anwendungsbereich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) fällt und grundsätzlich nicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern nach § 13 Abs. 1 KrW-/AbfG angedient werden muss. Bei diesen Fragestellungen handelt es sich allerdings nicht um Fragen, die für ein Green Building spezifisch sind. Sie werden trotzdem in gebotener Kürze im Kapitel 6 der Broschüre behandelt, nachdem die Grundbegriffe und die wesentlichen Rechtspflichten des Abfallrechts dargelegt worden sind.

### **5. Umbau und Sanierung/Modernisierung**

Die Möglichkeiten des Umbaus und/oder der anderweitigen Nutzung bzw. der Sanierung und Modernisierung einer Immobilie sind für ihre Langlebigkeit und damit Wirtschaftlichkeit von entscheidender Bedeutung.

#### **5.1 Rechtsgrundlagen**

So wichtig die Themen Umbau, anderweitige Nutzung, Sanierung und Modernisierung einer Immobilie für ihren Eigentümer auch unter Finanzierungsgesichtspunkten sind; Rechtsgrundlagen für Umbau und Umnutzung existieren nur vereinzelt.

Nach dem **öffentlichen Baurecht** sind Umbauten und Umnutzungen im konkreten

---

Einzelfall nach den jeweiligen Landesbauordnungen genehmigungsbedürftig, vgl. etwa § 63 Abs. 1 BauO NRW. Daneben können sich rechtliche Anforderungen aus der EnEV in ihrer dann jeweils geltenden Fassung ergeben. Hinsichtlich der Zertifizierung von bereits errichteten Gebäuden sind verschiedene Sonderfragen zu beachten, zunächst selbstverständlich, ob das jeweilige Zertifizierungssystem überhaupt auf eine Zertifizierung im Bestand bzw. bei Umbauten und Modernisierungen anwendbar ist, was für die Nachhaltigkeitszertifikate BREEAM und LEED unproblematisch möglich ist. Für das DGNB-Zertifikat gibt es bislang nur die Systemvariante „Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden“. Andere Systemvarianten befinden sich derzeit noch in der Pilotphase. Die Anmeldung von **Pilotprojekten** ist für Bestandsgebäude, Hotels und Bildungsbauten sowie für den Neubau von Wohngebäuden, Handelsbauten und auch **Industriebauten** möglich, wobei letzteres zu einer deutlichen Ausweitung der umweltrechtlich zu berücksichtigenden Kriterien führen könnte. Allerdings ist zu beachten, dass die **Umnutzungsfähigkeit** eines Gebäudes bereits in dem jetzigen DGNB-Zertifizierungssystem ein Bewertungskriterium der soziokulturellen und funktionalen Qualität darstellt (Kriterium Nr. 28).

## 5.2 Fördermittel

Insbesondere für Sanierungen und Modernisierungen, die zu höherer Energieeffizienz führen, gibt es zahlreiche Förderprogramme, sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen der Wohnungswirtschaft und teilweise auch für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude. Daneben bestehen Förderprogramme des Bundes auch für Öffentliche Einrichtungen und Organisationen. Eine übersichtliche Erstinformation bietet der bereits unter Kapitel 2.3 erwähnte Leitfaden „Fördergeld für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien (Stand: Mai 2009)“ und die vom BINE Informationsdienst herausgegebene, kostenpflichtige Datenbank „Förderkompass Energie“.

## 6. Abbruch/Entsorgung/Wiedernutzbarmachung

Am Ende des Lebenszyklus einer Immobilie steht ihr Abbruch (vgl. 6.1). Bereits für die Nachhaltigkeits-Zertifizierung, etwa nach dem DGNB-Standard kommt es u.a. auch auf eine End-of-Life Betrachtung an. In einem Kriterium des DGNB-Systems werden bspw. die gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus, zu denen auch die Rückbau- und Entsorgungskosten zählen, bewertet (Kriterium Nr. 16). Darüber hinaus ist ein weiteres Kriterium die „Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit und Demontagefreundlichkeit“ des zu zertifizie-



---

renden Gebäudes. Rechtlich stellen sich im Rahmen der Abfallentsorgung, insbesondere Fragen zur Möglichkeit der Verwertung der beim Abriss bzw. Rückbau anfallenden Abfälle. Die Grundlagen und relevante Einzelfragen des Abfallrechts für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft, vor allem im Bereich von Bauabfällen, werden kurz im Kapitel 6.2 erläutert. Ist ein Gebäude schließlich vollständig beseitigt, können sich weitere Rechtsfragen bei der Wiedernutzbarmachung der jeweiligen Grundstücke stellen, vgl. hierzu in gebotener Kürze die Ausführungen unter 6.3. Hier **schließt sich sodann der Kreislauf des Nachhaltigen Bauens**, da die unter 6.3 behandelten Rechtsfragen ebenso unter Ziffer 2.1 ihren Platz hätten finden können.

## 6.1 Abbruch

Die Entsorgungskosten für die beim Abbruch anfallenden Abfälle, insbesondere Bauschutt, werden häufig unterschätzt oder bei LCC-Betrachtungen gelegentlich auch überhaupt nicht berücksichtigt. Gerade beim Abbruch eines Gebäudes können jedoch, insbesondere wenn Bauprodukte oder Baustoffe, die Schadstoffe enthalten, verwendet wurden, **erhebliche zusätzliche Kosten** anfallen. Prominentes Beispiel in den letzten Jahren und Jahrzehnten sind die aufwendigen und kostspieligen Sanierungen und Rückbauten von Gebäuden, in denen Asbest enthalten ist; diese haben insbesondere unter Beachtung der in der TRGS 519 niedergelegten Regelungen zu erfolgen.

### 6.1.1 Öffentlich-rechtliche Rechtsgrundlagen

Bauordnungsrechtlich ist für den Abbruch einer baulichen Anlage in vielen Bundesländern eine Baugenehmigung erforderlich, sog. **Abbruchgenehmigung** vgl. für NRW § 63 Abs. 1 Satz 1 Alt. 3, 65, 75 BauO NRW. Abbruchgenehmigungen werden regelmäßig mit zahlreichen, insbesondere arbeitschutz- und immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen erteilt, die vom Bauherrn zu beachten sind. Wird ein Gebäude hingegen lediglich **nicht mehr genutzt**, steht etwa ein Verwaltungsgebäude leer, so hat es der für das Gebäude öffentlich-rechtlich Verantwortliche in einem bauordnungsrechtlichen Zustand zu erhalten, durch den keine Gefahren entstehen, vgl. etwa § 76 BauO HH.

Handelt es sich bei der baulichen Anlage auch um eine **immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage**, hat der Betreiber der Anlage, wenn er beabsichtigt, den Betrieb der Anlage einzustellen, dies unter Angabe des Zeitpunkts der Einstellung der zuständigen

---

Behörde unverzüglich anzuzeigen, vgl. § 15 Abs. 3 BImSchG. Bei einer Teilstilllegung hat die Anzeige nach § 15 Abs. 1 BImSchG zu erfolgen. Darüber hinaus kann im Einzelfall auch eine Änderungsgenehmigung nach § 16 Abs. 1 BImSchG erforderlich sein. Den Betreiber treffen sodann die sog. **Nachsorgepflichten** des § 5 Abs. 3 BImSchG, wonach auch nach einer Betriebseinstellung von der Anlage u.a. keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden dürfen, vorhandene Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden müssen und die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Betriebsgeländes zu gewährleisten ist. Wird die Anlage nach ihrer Stilllegung länger als drei Jahre nicht mehr betrieben, erlischt ihre Genehmigung, vgl. § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG. Einen Abriss oder Rückbau aber schreibt auch das BImSchG nicht verpflichtend vor; oft werden jedoch die regelmäßig hohen Erhaltungs- und Sicherungskosten vieler immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen in der Praxis einen Abriss sinnvoll werden lassen, wofür dann im Einzelfall zusätzlich eine bauordnungsrechtliche Abbruchgenehmigung benötigt wird.

### **6.1.2 Zivilrechtlicher Rückbau- bzw. Abbruchvertrag**

Bei einem Vertrag über die Durchführung eines Rückbaus oder Abbruchs handelt es sich wie beim klassischen Bauvertrag um einen Werkvertrag nach §§ 631 ff. BGB. Besonderer Wert muss hier aufgrund der gesteigerten Unfallgefahr bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen im Vertrag auf die Regelungen zur **Arbeitsicherheit** gelegt werden – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten und daraus erwachsender strafrechtlicher Garantstellungen (§ 13 StGB) des Bauherrn bzw. Auftraggebers –. Werden nur Teile eines Gebäudes bzw. einer Anlage zurückgebaut, während andere Teile weiter genutzt werden, ist besonderes Augenmerk auf (tägliche) Freigabeerklärungen – etwa bezüglich Prüfung und Bestätigung der Stromfreiheit etc. – seitens des Auftraggebers zu legen, die gewissenhaft zu dokumentieren sind. Gleiches gilt für die Prüfungen und Freigaben in Bezug auf die zur Anwendung kommenden A-, B- und F-Scheine. Im Einzelfall sind passgenaue Vertragskonstruktionen erforderlich, um die Haftungsrisiken beherrschbar zu machen.

Abbruchverträge können darüber hinaus auch **Klauseln zur Entsorgung** der bei dem Abbruch anfallenden Abfälle enthalten (vgl. hierzu auch unter 6.2.3.3). Insbesondere bei Gebäuden und Anlagen, bei denen der Auftraggeber weiß, dass nicht unerhebliche Mengen gefährlicher Abfälle anfallen werden, deren Entsorgung besonders kostspielig ist, bietet es sich daher an, das Abbruchunternehmen zu einer weitgehenden Separierung und Klassifizierung belasteten Materials zu verpflichten, da bspw. bei einer Vermischung von

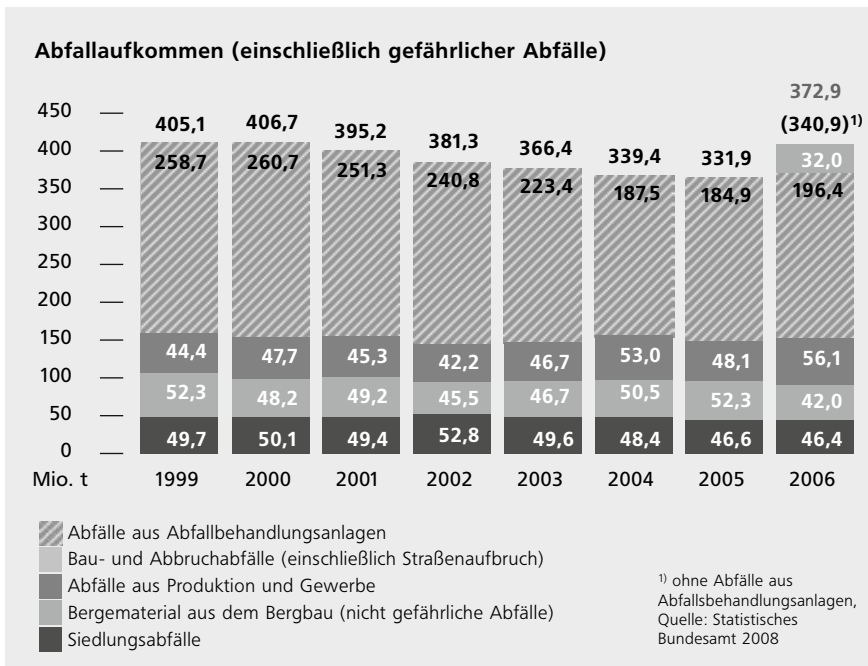
wenig belastetem Bauschutt mit hoch belasteten Materialien grundsätzlich vorhandene Verwertungsmöglichkeiten zunichte gemacht werden können.

**Praxistipp:** Regelmäßig fallen beim Abbruch auch Abfälle an, die einen positiven Marktwert besitzen, bspw. Metallschrott, mit deren Verwertung sich also Geld verdienen lässt. Vertraglich ist daher ausdrücklich zu regeln, wem die Verfügungsberechtigung an solchen Abfällen zukommt. Entsprechend ist ihr wirtschaftlicher Wert im Rahmen der Vergütung des Abbruchunternehmens zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen.

## 6.2 Abfallentsorgung

Im Jahr 2006 fielen in Deutschland 372,9 Millionen Tonnen Abfall an. 196,4 Millionen Tonnen, also weit über 50 % hiervon, waren Bau- und Abbruchabfälle, einschließlich Straßenaufbruch, vgl. Abbildung 16.

Abbildung 16



---

Im Jahr 2007 waren die Zahlen ähnlich. Es fielen 386,9 Millionen Tonnen Abfall an. 201,8 Millionen Tonnen, also gut 52% hiervon, waren Bau- und Abbruchabfälle. Für Bau- und Abbruchabfälle bestehen zudem in den Jahren 2000 bis 2007 die höchsten Verwertungsquoten aller Abfallfraktionen mit 85 bis 88% (*Quelle: Statistisches Bundesamt 2009*). Aufgrund des großen Abfallvolumens aus dem Bausektor sind diese hohen Verwertungsquoten von nicht zu unterschätzender Bedeutung, da Deponieraum für eine ansonsten erforderliche Beseitigung knapp und dementsprechend teuer ist.

Die Rechtsgrundlagen des Abfallrechts sind breit gestreut. Auf europäischer Ebene ist die im Jahr 2008 novellierte **Abfallrahmenrichtlinie** 2008/98/EG (ARRL), die **bis zum 11.12.2010 in nationales Recht umzusetzen** ist, die bedeutendste Regelung. Die Einarbeitung der durch die Novelle der ARRL neu eingeführten Regelungen in das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ist in vollem Gange. Ein erster Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts datiert vom 23. Februar 2010. Neben der Abfallrahmenrichtlinie gibt es zahlreiche weitere Abfall-Richtlinien auf Europäischer Ebene. Darüber hinaus bestehen auch Europäische Verordnungen, die unmittelbar in den Mitgliedstaaten gelten, vgl. etwa die Abfallverbringungsverordnung (259/93/EWG).

Neben dem KrW-/AbfG bestehen auf Bundesebene weitere Gesetze und Verordnungen, von denen hier dem Elektro- und Elektronikgerätegesetz (ElektroG) – für die Entsorgung von Geräten der technischen Gebäudeausstattung –, der GewAbfV, der NachwV und der AVV besondere Bedeutung zukommen. Auf Landesebene gibt es daneben mit vergleichsweise geringer Bedeutung die jeweiligen Landesabfallgesetze, auf kommunaler Ebene Abfall- und Abfallgebührensatzungen.

Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Begriffe und Rechtspflichten des Abfallrechts vorgestellt, ohne deren Kenntnis das Abfallrecht unverständlich bleibt, vgl. unter 6.2.1. und 6.2.2. Danach werden die Schnittstellen zum Zivilrecht erläutert, wobei ein Schwerpunkt auf die rechtssichere Gestaltung von Entsorgungsverträgen gelegt wird, vgl. unter 6.2.3. Schließlich werden die Rechtsgrundlagen und wesentlichen Rechtsprobleme bei der Entsorgung, insbesondere der Verwertung mineralischer Abfälle (Bauschutt und Böden) dargestellt, vgl. 6.2.4.

---

## 6.2.1 Wesentliche Begriffe des Abfallrechts

Im Zuge der Umsetzung der Abfallrahmenrichtlinie wird die bislang dreistufige Abfallhierarchie durch eine fünfstufige Abfallhierarchie abgelöst, die als Prioritätenfolge in der Abfallwirtschaft zu verstehen ist: Die Abfallvermeidung steht an erster Stelle, gefolgt von der Vorbereitung zur Wiederverwendung, dem Recycling und der sonstigen Verwertung, bspw. der energetischen Verwertung. Die Abfallbeseitigung schließlich ist die Art der Entsorgung, die vom Gesetzgeber am wenigsten gewünscht ist.

### 6.2.1.1 Abfall als Rechtsbegriff

Abfälle werden nach deutschem Recht definiert als alle beweglichen Sachen, deren sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss – sog. Entledigungstatbestände –, vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 KrW-/AbfG. Der Begriff **bewegliche Sache** bestimmt sich dabei nach § 90 BGB, mit der Folge, dass es sich um bewegliche, körperliche Gegenstände handeln muss.

**Praxishinweis:** Ein leer stehende, möglicherweise sogar baufälliges oder entkerntes Gebäude, das auf seinen Abriss „wartet“, ist kein Abfall im Sinne des Abfallrechts, da es fest mit dem Erdboden verbunden ist. Bricht allerdings ein Stück Beton aus einem Pfeiler heraus, ist dieses Stück Beton regelmäßig Abfall im Sinne des Abfallrechts, mit der Folge, dass es vom nach Abfallrecht Verantwortlichen entsorgt werden muss.

Auf den **Aggregatzustand** kommt es bei der beweglichen Sache nicht an. Befindet sich daher in dem soeben im Praxishinweis beschriebenen Gebäude im Keller noch ein Heizöltank mit Stoffresten, der keiner Verwendung mehr dient, so handelt es sich um zu entsorgenden Abfall, auch wenn nach den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen im Einzelfall eine Beseitigung des Gebäudes behördlich nicht angeordnet werden könnte.

Hinzutreten muss für die Qualifizierung als Abfall einer der **drei Entledigungstatbestände** (Entledigung, Entledigungswille, Entledigungspflicht). Eine Entledigung liegt vor, wenn der Besitzer einer beweglichen Sache diese tatsächlich einer Verwertung oder Beseitigung zuführt oder die tatsächliche Sachherrschaft über sie unter Wegfall jeder weiteren Zweckbestimmung aufgibt. Ein Entledigungswille wird nach § 3 Abs. 3 KrW-/AbfG unter anderem hinsichtlich solcher Sachen vermutet, deren ursprüngliche Zweckbestimmung entfällt oder aufgegeben wird, ohne dass ein neuer Verwendungszweck unmittelbar an deren

---

Stelle tritt, sog. Produktabfälle. Es kommt somit für die Qualifizierung nicht darauf an, ob es für eine bewegliche Sache einen positiven Marktwert gibt oder nicht. Die Gegenüberstellung von Abfällen auf der einen und Wirtschaftsgütern auf der anderen Seite ist für eine Abgrenzung untauglich. Eine Entledigungspflicht besteht schließlich, wenn zusätzlich das **Gefährdungspotential** der Sache, etwa auf Grund in ihr enthaltener **Chemikalien oder Gefahrstoffe**, nur durch eine den Vorschriften des Abfallrechts entsprechende Abfallentsorgung ausgeschlossen werden kann.

**Praxishinweis:** Die Unterscheidung zwischen Abfall und gebrauchtem Produkt ist sehr praxisrelevant, da Produkte nicht den Vorschriften des Abfallrechts und insofern bspw. auch nicht der Überwachung durch die Abfallbehörden unterliegen und ohne Einschränkung weiter veräußert werden können.

Wenn eine bewegliche Sache einmal als Abfall einzustufen ist, heißt dies jedoch nicht, dass die Abfalleigenschaft nicht auch wieder beendet werden könnte. Eine **Ende der Abfalleigenschaft** wurde nach deutschem Abfallrecht bisher in der Regel dann angenommen, wenn ein Prozess stofflicher Verwertung erfolgreich abgeschlossen wurde, etwa wenn Altglas zu ‚neuem‘ Glas verarbeitet wurde oder unter zusätzlichen rechtlichen Anforderungen aus Bauschutt ein **Recyclingbaustoff** hergestellt wurde, vgl. hierzu sogleich ausführlich unter 6.2.4.1. In Art. 6 Abs. 1 ARRL ist nunmehr auch das Ende der Abfalleigenschaft geregelt worden. Danach sind bestimmte Abfälle nicht mehr als Abfälle anzusehen, wenn sie ein Verwertungsverfahren, wozu auch ein Recyclingverfahren zu rechnen ist, durchlaufen haben und spezifische Kriterien erfüllen, die gemäß der folgenden Bedingungen festzulegen sind:

- Der Stoff/Gegenstand wird gemeinhin für bestimmte Zwecke verwendet;
- Es besteht ein Markt für diesen Stoff/Gegenstand oder eine Nachfrage danach;
- Der Stoff/Gegenstand erfüllt die technischen Anforderungen für die bestimmten Zwecke und genügt den bestehenden Rechtsvorschriften und Normen für Erzeugnisse und
- Die Verwendung des Stoffs/Gegenstands führt insgesamt nicht zu schädlichen Umwelt- oder Gesundheitsfolgen.

Im Auge zu behalten ist, dass mit Ende der Abfalleigenschaft die Stoffe bzw. die in den Gegenständen enthaltenen Stoffe unter den Anwendungsbereich der europäischen **REACH-Verordnung** fallen können.

---

### 6.2.1.2 Gefährliche und nicht gefährliche Abfälle

Die Unterteilung zwischen gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen ist in der Praxis von großer Bedeutung, da für gefährliche Abfälle spezielle Nachweispflichten hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung bestehen. Diese richten sich nach den §§ 41 f. KrW-/AbfG und der Nachweisverordnung (NachwV), durch die **seit dem 1. 4.2010** eine **elektronische Nachweisführung** vorgeschrieben wird, die das bisherige Nachweisverfahren ersetzt. Grundsätzlich ist die Entsorgung gefährlicher Abfälle technisch aufwendiger und deutlich kostenintensiver als die Entsorgung nicht gefährlicher Abfälle.

Welche Abfälle gefährlich sind und welche nicht, ist anhand der **Abfallverzeichnisverordnung** (AVV) zu bestimmen, durch welche gefährliche Abfälle verbindlich festgelegt werden. Im Anhang zur AVV, dem **Europäischen Abfallverzeichnis**, werden Abfallarten durch einen sechsstelligen Abfallschlüssel unterschieden. Abfallschlüssel, die mit einem Asterix (\*) gekennzeichnet sind, bezeichnen gefährliche Abfälle, Abfallschlüssel ohne Asterix bezeichnen nicht gefährliche Abfälle.

In einigen Fällen lässt sich aber allein anhand der AVV keine eindeutige Zuordnung der Abfälle zu einer Abfallart treffen. Dies gilt insbesondere für sog. Spiegeleinträge. Dies sind Einträge, mit denen Abfälle, die gefährliche Stoffe enthalten, als gefährliche Abfälle, Abfälle derselben Herkunft, die solche gefährlichen Stoffe nicht oder nicht in einer bestimmten Konzentration enthalten, als nicht gefährliche Abfälle eingeordnet werden. Relevantes Beispiel sind die Abfallschlüssel 170903 und 170904:

170903\* *sonstige **Bau- und Abbruchabfälle** (einschließlich gemischte Abfälle), die gefährliche Stoffe enthalten*

170904 *gemischte Bau- und Abbruchabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 170903 fallen.*

Entscheidend ist daher, wann von einem gefährlichen Stoff im Sinne der AVV auszugehen ist. Dies richtet sich nach **Gefahrstoffrecht** und dem Anhang III der Richtlinie 91/368/EWG über gefährliche Abfälle.

---

### 6.2.1.3 Abfallerzeuger und Abfallbesitzer – Rolle des Bauherrn

Adressaten abfallrechtlicher Pflichten sind regelmäßig sowohl der in § 3 Abs. 5 KrW-/AbfG definierte Abfallerzeuger als auch der in § 3 Abs. 6 KrW-/AbfG definierte Abfallbesitzer.

**Abfallerzeuger** ist jede natürliche oder juristische Person, durch deren Tätigkeit Abfälle angefallen sind, oder jede Person, die Vorbehandlungen, Mischungen oder sonstige Behandlungen vorgenommen hat, die eine Veränderung der Natur oder der Zusammensetzung dieser Abfälle bewirken. **Abfallbesitzer** ist jede natürliche oder juristische Person, die die tatsächliche Sachherrschaft über Abfälle hat, wobei es auf einen Besitzbegründungswillen, anders als für den Besitzbegriff im Zivilrecht, nicht ankommt. Abfallerzeuger und Abfallbesitzer können demnach auch eine juristische Person sein, etwa eine GmbH oder AG.

Wird ein Gebäude abgerissen oder aber kontaminiertes Erdreich ausgekoffert, ist von Bedeutung, wer als Abfallerzeuger und/oder Abfallbesitzer zu qualifizieren ist. In Betracht kommen als Abfallerzeuger und Abfallbesitzer der **Bauherr** des jeweiligen Vorhabens und/oder der von ihm beauftragte selbstständige **Bauunternehmer**.

**Praxishinweis:** Erster Abfallbesitzer ist gleichzeitig immer der Abfallerzeuger, der die tatsächliche Sachherrschaft sodann auf eine andere Person übertragen kann.

**Abfallerzeuger und erster Abfallbesitzer ist der Bauherr** als Grundstückseigentümer der durchgeführten Maßnahme (vgl. bereits *OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.5.1994 – 5 U 196/93*). Zwar ließe sich nach dem Wortlaut der Definition des Abfallerzeugers bspw. auch der Abbruchunternehmer als Abfallerzeuger qualifizieren, hiergegen spricht jedoch eine systematische wie teleologische Auslegung dieses Rechtsbegriffs, der zu einer am umweltrechtlichen Verursacherprinzip ausgerichteten Verteilung der Verantwortlichkeiten beitragen soll; für die im Rahmen von Abbrucharbeiten anfallenden Abfälle gilt aber, dass diese sachnäher **dem Einflussbereich des Bauherrn zuzurechnen** sind, da die Tätigkeit des Abbruchunternehmens ausschließlich in dessen Auftrag bzw. nach dessen Weisung erfolgt. Daneben ist der Grundstückseigentümer als Besitzer des Grundstücks zugleich auch Besitzer der auf diesem Grundstück anfallenden Abfälle, jedenfalls solange wie die Bauabfälle auf dem Grundstück lagern. Das Abbruchunternehmen hingegen könnte zu diesem Zeitpunkt nur dann als Abfallbesitzer gelten, wenn ihm die Erlaubnis der Benutzung des Grundstücks einen Herrschaftsbereich vermitteln würde, der zugleich die tatsächliche Gewalt über die dort liegenden Materialien/Abfälle beinhaltet.



---

Besteht zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmen hingegen ein Vertrag (siehe zur Gestaltung von Entsorgungsverträgen sogleich unter 6.2.3.3), der auch die Abfuhr der betreffenden Bauabfälle und deren weitere Entsorgung beinhaltet, erlangt der Bauunternehmer mit dem Abtransport der zu entsorgenden Abfälle vom Grundstück des Bauherrn den Abfallbesitz hieran.

**Praxishinweis:** Auch im Rahmen von VOB-Bauverträgen bedarf es einer speziellen Entsorgungsvereinbarung, da als vergütete Nebenleistungen ohne besondere Erwähnung im Vertrag lediglich die Entsorgung von Abfall aus dem Bereich des Auftragnehmers und die Beseitigung von Verunreinigungen, die von den Arbeiten des Auftragnehmers herrühren, sowie die Entsorgung von Abfall aus dem Bereich des Auftraggebers bis zu einer Kubatur von 1 m<sup>3</sup> umfasst werden, soweit letzterer nicht schadstoffbelastet ist, vgl. VOB Teil C, DIN 18299, Ziffer. 4.1.11 und 4.1.12.

## 6.2.2. Wesentliche Pflichten des Abfallbesitzers und Abfallerzeugers

Die Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind grundsätzlich verpflichtet, diese selbst **zu verwerten**, wobei die Verwertung der Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen hat, vgl. § 5 Abs. 2 und 3 KrW-/AbfG. Die Verwertung erfolgt ordnungsgemäß, wenn sie in Einklang mit den Vorschriften des **öffentlichen Rechts** steht. Sie erfolgt schadlos, wenn nach der Beschaffenheit der Abfälle, dem Ausmaß der Verunreinigungen und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind. Abfälle die nicht verwertet werden, sind umweltverträglich **zu beseitigen**, vgl. §§ 1, 10 Abs. 1, 11 KrW-/AbfG. Die Abfallbeseitigung umfasst das Bereitstellen, Überlassen, Einsammeln, die Beförderung, die Behandlung, die Lagerung und die Ablagerung von Abfällen zur Beseitigung. Generell hat die Verwertung von Abfällen Vorrang vor deren Beseitigung, vgl. § 5 Abs. 2 Satz 2 KrW-/AbfG.

Das geltende Abfallrecht sieht also vor, dass die Erzeuger und Besitzer von Abfällen für die Entsorgung, also die Verwertung und Beseitigung, selbst verantwortlich sind; sie können diese entweder selbst entsorgen oder aber nach § 16 Abs. 1 KrW-/AbfG Dritte zur Entsorgung beauftragen, ohne dass sie hierdurch jedoch ihre öffentlich-rechtlichen Pflichten auf diese Dritten übertragen könnten. Diese Grundpflichten umfassen zudem zunächst alle Abfälle, egal ob es sich um industrielle, gewerbliche oder Haushaltsabfälle handelt. Dieser Ausgangspunkt wird jedoch durch ein kompliziertes **Geflecht von Ausnahmen und Rückausnahmen**, in dem der Unterscheidung zwischen Abfällen zur Verwertung und zur

---

Beseitigung entscheidende Bedeutung zukommt, relativiert, teilweise sogar ins Gegenteil verkehrt.

In § 13 Abs. 1 KrW-/AbfG wird abweichend von den soeben beschriebenen Grundpflichten geregelt, dass Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten verpflichtet sind, diesen den **öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern** zu **überlassen**, soweit sie zu einer Verwertung nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Das gleiche gilt für Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen (als privaten) Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen oder überwiegende öffentliche Interessen eine Überlassung erfordern. Aus dieser Vorschrift ergeben sich die folgenden, für alle an der Abfallentsorgung beteiligten Akteure relevanten Pflichten:

- Abfälle zur **Beseitigung** aus **privaten Haushaltungen** sind den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern stets zu überlassen – wann Abfall aus einer privaten Haushaltung stammt, ist im Einzelfall, etwa bei Abfällen, die in Altenheimen oder Feriensiedlungen anfallen, genau zu prüfen.
- Abfälle zur **Verwertung** aus **privaten Haushaltungen** sind zu überlassen, soweit der Erzeuger und Besitzer zu einer Verwertung nicht in der Lage ist – nach von der privaten Entsorgungswirtschaft stark kritisierter Entscheidung dürfen mit der Verwertung einzelner Bestandteile (Papier etc.) grundsätzlich keine Dritten beauftragt werden, vgl. *BVerwG, Urteil v. 18. Juni 2009 – 7 C 16/08* –.
- **Gewerbe- und Industrieabfälle** zur **Verwertung**, beim Abbruch von Gebäuden etwa Metallschrott oder verschiedene Bauabfallfraktionen, müssen nicht überlassen werden, was im Einzelfall zu deutlichen Kostenvorteilen führt.
- **Gewerbe- und Industrieabfälle** zur **Beseitigung** können unter bestimmten Voraussetzungen von deren Erzeugern und Besitzern in eigenen Anlagen entsorgt werden.

Auf die Verwertung und Beseitigung von Gewerbe- und Industrieabfällen sowie Bau- und Abbruchabfällen findet die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) mit ihren detaillierten Anforderungen an die Getrennthaltung verschiedener Abfallfraktionen Anwendung, vgl. etwa zur Verfassungsgemäßheit der „Pflichtrestmülltonne“ für gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden, *BVerfG, Beschluss vom 19. Juni 2007 – 1BvR 1290/05* –.

Juristisch verkompliziert wird das beschriebene Regel-Ausnahme-Verhältnis durch verschiedene in § 13 Abs. 2 und 3 KrW-/AbfG vorgesehene **Rückausnahmen**, bei denen eine

---

Überlassungspflicht von Abfällen an die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger wiederum nicht besteht, etwa bei Abfällen, die durch gewerbliche Sammlung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt werden, soweit dies den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern nachgewiesen wird und überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen, wobei die Bedeutung dieser Rückausnahme durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.6.2009 zur Überlassungspflicht bei Haushaltsabfällen stark eingeschränkt wurde, vgl. *BVerwG Urteil v. 18.6.2009 – 7 C 16/08* –.

**Praxishinweis:** Bei der Abgrenzung zwischen Abfällen zur Verwertung und Beseitigung stellen sich viele Einzelfragen, zu denen jeweils umfangreiche Rechtsprechung und Literaturmeinungen bestehen. Maßgeblich ist grds. der Zweck, den der Verpflichtete mit der konkreten Maßnahme verfolgt. Sollen bestimmte Eigenschaften von Abfällen genutzt werden, um Primärrohstoffe zu ersetzen, bei Bauschutt etwa deren gute Verdichtungseigenschaften für die Herstellung eines Baugrundes, wird eine Verwertung angestrebt. Soll der Abfall hingegen endgültig aus dem Stoffkreislauf ausscheiden, handelt es sich um eine Beseitigungsmaßnahme. Im Zweifel muss die Nutzung der Abfalleigenschaft als Hauptzweck der Maßnahme anzusehen sein, was wiederum zu Wertungsentscheidungen führt.

### **6.2.3. Öffentlich rechtliche Verantwortlichkeit und zivilrechtliche Haftung**

Für den Bauherrn eines Abbruchvorhabens wie auch für das Abbruchunternehmen stellt sich grundsätzlich die Frage, wie weit ihre öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit reicht bzw. welche zivilrechtlichen Haftungsrisiken sich hieraus ergeben und inwieweit diese im Vorfeld einer Entsorgung durch eine geschickte Gestaltung des Entsorgungsvertrages minimiert werden können.

#### **6.2.3.1 Verantwortlichkeit in der Entsorgungskette**

Abfallrecht ist öffentlich-rechtliches Gefahrenabwehrrecht. Seine Einhaltung ist von den zuständigen Abfallbehörden zu überwachen und bei Nichteinhaltung im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen. Grundsätzlich hat das Zivilrecht bzw. haben zivilvertragliche Vereinbarungen auf das öffentlich-rechtliche Gefahrenabwehrrecht keinen Einfluss. Während das Zivilrecht dem Interessenausgleich von Unternehmen und Privatpersonen dient, richtet sich das Gefahrenabwehrrecht primär an der **Effektivität der Gefahrenabwehr** aus. Öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit und zivilrechtliche Verpflichtung – deren Nichterfüllung zur Haftung führen kann – sind voneinander zu trennen.

---

**Praxishinweis:** Ihrer öffentlich-rechtlichen Verantwortlichkeit können sich Abfallbesitzer und Abfallerzeuger grundsätzlich nicht durch zivilrechtliche Entsorgungsverträge entledigen. Sie können zwar Dritte, etwa Entsorgungsunternehmen, mit der Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, soweit diese über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen. Sie können hierdurch jedoch nicht ihre öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit, etwa zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung der bei einem Abbruch angefallenen Abfälle, auf das Entsorgungsunternehmen übertragen, vgl. auch § 16 Abs. 1 Satz 1 bis 3 KrW-/AbfG.

Die fortdauernde **Verantwortlichkeit des Abfallerzeugers**, bspw. beim Einsatz von Abfällen im Rahmen von Verfüllungen, bis zum vollständigen ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung war stets unbestritten und entspricht auch dem dem gesamten Umweltrecht zu Grunde liegenden Verursacherprinzip. Hinsichtlich des **jeweiligen Abfallbesitzers** wurde diese fortdauernde Verantwortlichkeit jedoch in Literatur und Rechtsprechung teilweise verneint. Es wurde als unbillig angesehen, dass bspw. der Abfalltransporteur, der Abfälle von einer Baustelle zu einer Abfallbehandlungsanlage transportiert, einer so weitreichenden Verantwortlichkeit unterliegen soll. Allerdings hatte bereits der BGH im Jahr 2002 festgestellt, dass „an der abfallrechtlichen Verantwortlichkeit des Abfallbesitzers, die so lange andauert, bis der Abfall endgültig und umweltunschädlich verwertet oder beseitigt worden ist, (...) die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen nichts zu ändern“ vermögen, vgl. *BGH, Urteil v. 20.6.2002 – V ZB 39/01*. Das BVerwG hat sodann im Juni 2007 bestätigt, dass die Verantwortlichkeit des Abfallbesitzers für die Erfüllung seiner abfallrechtlichen Entsorgungspflicht auch dann bis zur vollständigen Verwertung oder Beseitigung bestehen bleibt, wenn er sich zur Pflichterfüllung eines Dritten bedient und diesem den Abfallbesitz zur Durchführung des zivilvertraglichen Auftrages überträgt, vgl. *BVerwG, Urteil v. 28.6.2007 – 7 C 5/07*.

Eine solche behördliche Inanspruchnahme des Abfallerzeugers oder ehemaligen Abfallbesitzers erfordert allerdings, dass die ursprünglich angefallenen Bauabfälle nicht bspw. durch Vermischungen mit Abfällen anderer Abfallfraktionen in ihrer Beschaffenheit verändert worden sind. Liegt hingegen lediglich eine **Vermischung mit gleichartigen Abfällen** vor, beendet dies nicht begründete Entsorgungspflichten, sondern führt zu einer **mengenmäßig anteiligen Haftung** des jeweiligen Verantwortlichen.

Zusätzliche Brisanz kommt der oben beschriebenen Rechtsprechung aus zwei Gründen zu:

- Öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit setzt, so auch im Abfallrecht, grundsätzlich **kein Verschulden** voraus. Auch derjenige, der seinen Entsorgungsvertragspartner sorgfältig

---

aussucht und regelmäßig überwacht, wird hierdurch nicht von seiner öffentlich-rechtlichen Verantwortlichkeit frei.

- Hat die zuständige Behörde zwei oder mehrere Entsorgungspflichtige für die Beseitigung eines abfallrechtswidrigen Zustands zur Auswahl, hat sie zwar bei der Entscheidung, welchen dieser Verpflichteten sie für die Durchführung von Maßnahmen und deren Kostentragung heranzieht, ihr **Auswahlmessen** pflichtgemäß auszuüben. Anzuwendender Maßstab für die Ausübung des Auswahlmessens ist aber wiederum in erster Linie die Effektivität der Gefahrenabwehr, also etwa auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der in Frage kommenden Unternehmen oder Personen. Zivilrechtliche Vereinbarungen bleiben regelmäßig unberücksichtigt, was für den behördlich in Anspruch genommenen umso misslicher ist, als das Abfallrecht – anders als das Altlastenrecht, vgl. dort § 24 Abs. 2 BBodSchG – **keinen zivilrechtlichen Regressanspruch** zwischen mehreren Störern kennt. Insofern ist bspw. der behördlich in Anspruch genommene Bauherr auf potentielle Ansprüche aus seinem Vertrag mit dem jeweiligen Entsorger verwiesen.

Insbesondere trägt jeder Abfallerzeuger und Abfallbesitzer das Insolvenzrisiko der anderen, an der Entsorgungskette beteiligten Unternehmen. Die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit endet mit erfolgreichem, ordnungsgemäßigem Abschluss der Entsorgungsmaßnahme.

### 6.2.3.2 Auswahl des Entsorgers

Da der entsorgungspflichtige Bauherr bspw. für die beim Abbruch eines Gebäudes anfallenden Abfälle zur Verwertung grundsätzlich bis zu ihrer endgültigen, rechtmäßigen Entsorgung abfallrechtlich verantwortlich bleibt, ist aus seiner Sicht auf die Auswahl eines zuverlässigen Entsorgers besonderer Wert zu legen. Ausgangspunkt des Auswahlprozesses ist, dass sich der Bauherr darüber im Klaren ist, welche Abfälle beim Abbruch eines Green Building anfallen und mit welchem Abfallschlüssel diese zu qualifizieren sind.

**Praxistipp:** Schon bei der Errichtung des Gebäudes sollte daher dokumentiert werden, welche Baustoffe in welchen Mengen in welchen Bereichen zum Einsatz gekommen sind, um im Rahmen des Abbruchs eine möglichst genaue Separierung der Stoffe planen zu können, durch die regelmäßig, aufgrund höherer Verwertungserlöse, die Gesamtkosten des Abbruchs verringert werden können.

---

Diese Notwendigkeit wurde bspw. auch vom DGNB in dem Zertifizierungssystem für den Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden in dem Kriterium Nr. 42 berücksichtigt. Danach ist von hoher Bedeutung für die Rückbaubarkeit und Recyclingfreundlichkeit eines Gebäudes neben der Verwendung von Materialien, die vollständig in den Stoffkreislauf rückführbar sind, die technischen Möglichkeiten der Demontage für einen sortenreinen Rückbau und die Gewinnung von hochwertigem Recyclingmaterial.

Bei der konkreten Auswahl des Entsorgers ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass Anlagen, bspw. zur Behandlung oder Verwertung von Abfällen, gerade für die geplante Behandlung und Verwertung der jeweiligen Abfallarten durch entsprechende **immissionsschutzrechtliche Genehmigung** zugelassen sind und die Entsorgung der Abfälle in der jeweiligen Anlage, etwa aus Kapazitäts- oder technischen Gründen, auch tatsächlich möglich ist.

**Praxishinweis:** Der Bauherr sollte sich entsprechende Genehmigungen vorlegen lassen und diese überprüfen. Auch eine Besichtigung der Anlagen vor Ort in fachkundiger Begleitung ist anzuraten.

Die gewissenhafte Auswahl des Entsorgers ist deshalb so wichtig, weil sich hierdurch eine mögliche **straf- und zivilrechtliche Haftung** ausschließen oder zumindest reduzieren lässt. Denn bei unsachgemäßer Auswahl droht nach einem Urteil des BGH aus dem Jahr 1994 dem Entsorgungspflichtigen oder demjenigen, der im Unternehmen für die Auswahl verantwortlich ist, im Einzelfall sogar eine strafrechtliche Verfolgung wegen fahrlässigen unerlaubten Umgangs mit gefährlichen Abfällen, vgl. § 326 Abs. 5 Strafgesetzbuch (StGB). Der Bauherr sollte daher, soweit möglich, einen **Entsorgungsfachbetrieb** im Sinne des § 52 Abs. 1 KrW-/AbfG beauftragen, da durch die rechtlichen Anforderungen, die an einen Entsorgungsfachbetrieb durch die Entsorgungsfachbetriebsverordnung (EfbV) gestellt werden, eine Vermutung dafür spricht, dass ein zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb über die erforderlichen Fachkenntnisse für eine ordnungsgemäße Entsorgung verfügt. Für die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit hingegen hat dies keine Relevanz.

### 6.2.3.3 Gestaltung des Entsorgungsvertrages

Der zivilrechtliche Entsorgungsvertrag wird regelmäßig als Werkvertrag nach §§ 631 ff. BGB geschlossen, weswegen der Entsorger – ggf. das Abbruchunternehmen – zivilrechtlich eine

---

erfolgreiche Entsorgung schuldet. Demnach gehört zum Werk „Abfallentsorgung“, dass die Entsorgung entsprechend dem geltenden Abfallrecht in einer Weise durchgeführt wird, die den Bauherrn als Besteller von jeder öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme befreit.

Folgende Eckpunkte sollten in einen individuell ausgehandelten Entsorgungsvertrag neben den typischen werkvertraglichen Regelungen (Leistungsgegenstand, Leistungsumfang, Leistungszeit, Vergütung, Vertragsstrafen etc.) aus Sicht des Bauherrn in jedem Fall aufgenommen werden:

- Die Zusicherung des Entsorgers, zur ordnungsgemäßen Entsorgung geeignet und befugt zu sein,
- die **detaillierte Beschreibung des gesamten Entsorgungsweges**, inkl. der Entsorgungsanlagen, deren Genehmigungen als Anlagen zum Vertragsbestandteil erklärt werden sollten,
- bei Entsorgungsfachbetrieben die wiederkehrende Pflicht zur Vorlage eines gültigen Überwachungszertifikats/Überwachsungszeichens,
- bei Transportverträgen – soweit rechtlich erforderlich – die Vorlage der jeweiligen Transportgenehmigung,
- soweit verhandelbar, der Ausschluss des Einsatzes von Subunternehmen,
- gegenseitige Informationspflichten bei auftretenden Entsorgungsengpässen oder sonstigen Problemen,
- das **Recht zur stichprobenartigen Kontrolle** des Entsorgers und seiner Anlagen gekoppelt mit Kündigungsrechten, soweit eine ordnungsgemäße Entsorgung nicht mehr gewährleistet erscheint und
- der Nachweis von Versicherungen, insbesondere einer Umwelthaftpflicht- und einer Betriebshaftpflichtversicherung.

Bei der Regelung des Leistungsgegenstandes ist dringend zu empfehlen, eine Konkretisierung des Abfalls anhand der jeweiligen Abfallschlüssel vorzunehmen. Zudem kann es erforderlich sein, bestimmte Annahmebedingungen des Entsorgers, bspw. Grenzwerte oder sonstige behördliche Auflagen, die sich aus den Genehmigungen ergeben, ausdrücklich im Vertrag hervorzuheben. Auch empfiehlt es sich, als Bedingung für den Ausgleich von Rechnungen in den Vertrag aufzunehmen, dass die beauftragten Leistungen zum Zeitpunkt der Rechnungslegung bereits erbracht sind, was etwa anhand von vollständigen **Entsorgungsnachweisen** überprüft werden kann.

---

## 6.2.4 Entsorgung mineralischer Abfälle (insb. Bauabfälle)

Wie bereits erwähnt, lag das Gesamtaufkommen an Bau- und Abbruchabfällen im Jahr 2007 bei **201,8 Millionen Tonnen**, was gut 52 % des nationalen Gesamtabfallaufkommens ausmachte (*Quelle: Statistisches Bundesamt 2009*). Aufgrund der besonderen **ökonomischen wie ökologischen Relevanz** dieser Abfallfraktion in Deutschland, werden im Folgenden die Rechtsgrundlagen, insbesondere für eine ordnungsgemäße Verwertung dieser Abfälle dargestellt (vgl. 6.2.5.1), bevor kurz auf einige typische Praxisprobleme bei der Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen hingewiesen wird (vgl. 6.2.5.2).

### 6.2.4.1 Anforderungen an die Verwertung

Die Rechtsgrundlagen für die Entsorgung mineralischer Bau- und Abbruchabfälle sind vielfältig. Besondere Anforderungen ergeben sich aus umweltrechtlichen Bestimmungen, neben solchen des Abfallrechts vor allem aus Regelungen des Bodenschutz- und Wasserrechts.

Das Grundproblem, das sich bei der Verwertung von mineralischen Abfällen bei Verfüllungen oder in technischen Bauwerken stellt, ist, dass durch die Verwertung neue bzw. die Verstärkung bestehender Risiken für den Boden und – bei entsprechender Wasserlöslichkeit einzelner Schadstoffe – auch für das Grundwasser verursacht werden können. Der Gesetzgeber befindet sich somit in einem **umweltpolitischen Zielkonflikt** zwischen vorsorgendem Boden- und Grundwasserschutz einerseits sowie der Förderung der Kreislaufwirtschaft und der Schonung natürlicher Ressourcen andererseits. Bisher ist es ihm, obwohl diese Problematik inzwischen seit über einem Jahrzehnt fachlich diskutiert wird, nicht gelungen, einen aufeinander abgestimmten Anforderungskatalog für die Verwertung mineralischer Abfälle aufzustellen. So bleibt es bis auf Weiteres bei einem, teilweise widersprüchlichen Nebeneinander von abfallrechtlichen (vgl. 6.2.5.1.1), bodenschutzrechtlichen (vgl. 6.2.5.1.2) und wasserrechtlichen Anforderungen (vgl. 6.2.5.1.3). Ein bundeseinheitlicher Vollzug besteht zudem nicht.

**Praxishinweis:** Aufgrund der unterschiedlichen Vollzugssituation in den Bundesländern, insbesondere hinsichtlich der untergesetzlichen Konkretisierung im Bereich des Abfall- und Wasserrechts, muss die Zulässigkeit der Verwertung von Bauabfällen in jedem Bundesland separat geprüft werden.



---

#### 6.2.4.1.1 Abfallrechtliche Anforderungen

Wie bereits oben erwähnt, ist eine ordnungsgemäße Abfallverwertung nur gegeben, wenn sie in Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht, vgl. § 5 Abs. 3 Satz 2 KrW-/AbfG. Abfallrechtliche Rechtsverordnungen, die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Abfällen regeln bzw. für den Einsatz von **Recyclingbaustoffen** oder Ersatzbaustoffen enthalten, bestehen bislang nicht.

**Ausgangspunkt** für konkrete Anforderungen im Abfallbereich an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle war lange Zeit eine Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), einem Arbeitsgremium der deutschen Umweltministerkonferenz, die sog. **LAGA M 20**. Sie wurde ursprünglich – in ihrer Fassung aus dem Jahr 1997 – im überwiegenden Teil der Bundesländer per Erlass eingeführt oder zur Anwendung empfohlen. Die LAGA M 20, die immer noch existiert, stellt insbesondere Anforderungen an zwei Abfallfraktionen, Bodenmaterial und Bauschutt, auf. Die Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt befinden sich nach wie vor auf dem Stand von 1997, einem Zeitpunkt, in dem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) noch nicht in Kraft getreten waren. Die Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial, der Allgemeine Teil der LAGA M 20 sowie die Regelungen zu Probenahme und Analytik wurden hingegen überarbeitet und befinden sich auf dem Stand 5.11.2004. Grundlagen für die Bewertung der Schadlosigkeit der Verwertung von mineralischen Abfällen nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG sind grundsätzlich die Anforderungen, bspw. Bauweisen, Abstand zum Grundwasser, Ausschlussgebiete und **Zuordnungswerte (Z 0 – Z 5)**, die im Allgemeinen Teil und ergänzend dazu in den einzelnen Technischen Regeln festgelegt wurden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 14.4.2005 (Az: 7 C 26/03) – sog. **Tongrubenurteil II** – entschieden, dass die Belange des Boden- und Gewässerschutzes nicht anhand der LAGA M 20, Stand 1997, konkretisiert werden können, da hierin insbesondere die in der BBodSchV enthaltenen Vorsorgewerte noch nicht berücksichtigt sind. Zudem stelle die LAGA M 20 als Empfehlung eines sachkundigen Gremiums keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift dar und habe daher keine rechtliche Bindungswirkung. Das BVerwG stellte weiterhin fest, dass eine Verfüllung als Verwertung nur dann ordnungsgemäß und schadlos sein könne, wenn eine Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV in der Regel unterlassen werde.

---

Dies führte dazu, dass einige Bundesländer die überarbeiteten Teile der LAGA M 20 (Stand: 2004) unverändert einführten oder zur Anwendung empfahlen (bspw. Brandenburg), andere Bundesländer modifizierte Regelungen einführten, während wieder andere Bundesländer, wie Bayern und Baden-Württemberg, über eigene, von den LAGA-Papieren abweichende Regelungen verfügen. Dies machte den **uneinheitlichen Vollzug** bei Verwertung mineralischer Abfälle „perfekt“, führte zu Wettbewerbsverzerrungen und verstärkte schon bislang bestehende Rechtsunsicherheiten bei den beteiligten Akteuren.

Da das Bundesverwaltungsgericht im Tongrubenurteil II die mangelnde Rechtskraft der LAGA-Mitteilungen hervorgehoben hatte, bemüht sich die Bundesregierung unter Federführung des BMU seit Ende 2005 um die Erarbeitung einer Artikelverordnung, mit der hinsichtlich der Verwertung mineralischer Abfälle bei bodenähnlichen Anwendungen **die BBodSchV** ergänzt und bei Anwendungen in technischen Bauwerken eine neue Verordnung, die sog. **Ersatzbaustoffverordnung**, erlassen werden soll. Hierdurch sollen erstmals bundesweit einheitliche Standards und Randbedingungen für eine Verwertung mineralischer Abfälle bei der Verfüllung von Abgrabungen und beim Einbau in technischen Bauwerken geschaffen werden. Ein erster Arbeitsentwurf dieser „Verordnung zur Regelung des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken und zur Änderung der BBodSchV“ datiert vom 13.11.2007. Ein überarbeiteter Entwurf, der bereits mehrfach vom BMU angekündigt war, wurde bislang nicht vorgelegt. Hauptkritikpunkte am 1. Arbeitsentwurf der Ersatzbaustoffverordnung sind:

- Erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen durch die neuen, strengen Grenzwerte (Materialwerte im Eluat aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes) auf diverse Branchen des Baugewerbes;
- Erhöhung des Anteils der Materialien, die nicht verwertet werden können und einer kostenintensiven Beseitigung zugeführt werden müssen;
- daraus folgende Verknappung und Verteuerung von Deponieraum;
- Modellrechnungen zur Schadstoffmobilität, die auf praxisfremden Annahmen hinsichtlich der Arbeit auf Baustellen beruhen;
- Durchströmungseigenschaften, die bei den unterschiedlichen technischen Bauwerken nicht differenziert genug berücksichtigt wurden;
- Ausschluss großer Mengen mineralischer Abfälle von der Verwertung, weil erst ab einem Abstand des Baukörpers zum Grundwasser von 2 m von günstigen Verhältnissen für den Einbau ausgegangen wird;

- 
- Uneinigkeit hinsichtlich der Genauigkeit der Analysemethodik; geprüft wird, ob das 2:1 Schüttelauverfahren als Ergänzung des Säuleneluatverfahrens (beruhend auf DIN 19528) in die Verordnung aufgenommen werden kann.

Schließlich sollen in der geplanten Ersatzbaustoffverordnung bundeseinheitliche Anforderungen für die **Herstellung von Ersatzbaustoffen bzw. Recyclingbaustoffen**, insbesondere hinsichtlich ihrer **Güteüberwachung**, vorgesehen werden. Derzeit wird auch dieser Bereich in den einzelnen Bundesländern sehr uneinheitlich gehandhabt. In **NRW bspw.** besteht eine Vereinbarung zwischen dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz und der Bundesgütegemeinschaft Recyclingbaustoffe e.V., dem Wirtschaftsverband der Baustoffindustrie Nord-West e.V. und dem Baustoffüberwachungs- und Zertifizierungsverband NRW vom 13.3.2007, die mittels Erlass vom gleichen Tage an die Bezirksregierungen in NRW behördenintern für verbindlich erklärt wurde. In dem Erlass wird geregelt, wann Bauschutt seine Abfalleigenschaft verliert und als sekundärer Rohstoff, also als Produkt angesehen werden kann. Voraussetzungen hierfür sind:

- Der aufbereitete Bauschutt hält die Anforderungen an güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Klasse RCL I nach den Verwertererlassen NRW ein;
- Das Material unterliegt regelmäßiger Eigen- und Fremdkontrolle;
- Das Material besitzt einen positiven Marktwert, der durch entsprechende Abnahme- und Handelsverträge nachgewiesen wird;
- Die Hersteller müssen durch Anwendungshinweise den umweltverträglichen Einsatz des Materials sicherstellen.

Die Herstellung und der Einsatz von Recyclingbaustoffen ist für die Erhaltung und Förderung des Stoffkreislaufs dabei von besonderer Relevanz.

#### **6.2.4.1.2 Bodenschutzrechtliche Anforderungen**

Die Bodenschutzrechtlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von Bauabfällen finden ihre Grundlage in den Vorschriften zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn Schadstoffgehalte im Boden gemessen werden, welche die Vorsorgewerte der BBodSchV überschreiten, vgl. §§ 7 BBodSchG, 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV.

---

**Praxishinweis:** Für einen Verstoß gegen die bodenschutzrechtlichen Vorsorgeanforderungen ist es ausreichend, wenn die Vorsorgewerte im eingebauten Material selbst überschritten werden. Es ist nicht erforderlich, dass die erhöhten Werte im umliegenden Boden nachgewiesen werden, VG Halle, Urteil v. 26.2.2008 – 2 A 424/06 –

Boden im Sinne des BBodSchG, auf den die bodenschutzrechtlichen Vorsorgeanforderungen grundsätzlich Anwendung finden, ist die oberste Schicht der Erdkruste, vgl. § 2 Abs. 1 BBodSchG. Diese unterscheidet sich in ihren Ausmaßen wesentlich von der **durchwurzelbaren Bodenschicht**, für die in § 12 BBodSchV die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes hinsichtlich des Aufbringens und Einbringens von Materialien konkretisiert werden. Durch die unter 6.2.5.1.1 genannte, geplante Artikelverordnung (Bundesverwertungsverordnung) soll nun auch die BBodSchV verändert und ergänzt werden. Zunächst soll in der BBodSchV klargestellt werden, dass diese nicht für den Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken gültig ist; hier soll dann allein die geplante Ersatzbaustoffverordnung gelten. Zusätzlich soll ein neuer § 12 a in die BBodSchV aufgenommen werden, durch den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien **unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht** festgesetzt werden.

#### 6.2.4.1.3 Wasserrechtliche Anforderungen

Die vorstehenden Ausführungen sind im Lichte der wasserrechtlichen Anforderungen an die Abfallverwertung zu betrachten. Für den Einbau bzw. das Einbringen mineralischer Abfälle in den Boden ist regelmäßig eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da es sich um eine sog. unechte Benutzung des Grundwassers handelt, die geeignet ist, eine schädliche Veränderung des Grundwassers herbeizuführen, vgl. §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG. Eine solche wasserrechtliche Erlaubnis ist zwingend zu versagen, wenn durch die Benutzung schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind, vgl. § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Wann dies bei der Verwertung mineralischer Abfälle der Fall ist, wird derzeit wiederum bundesuneinheitlich auf Länderebene durch Verwaltungsvorschriften geregelt. Zukünftig soll sich auch diese Frage bundeseinheitlich mittels der Ersatzbaustoffverordnung klären lassen, da dort geplant ist, die stoffspezifischen Materialqualitäten und die Materialwerte im Eluat **am wasserrechtlichen Besorgnisgrundsatz auszurichten**, so dass die Beantragung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einhaltung der jeweiligen Anforderungen nicht mehr erforderlich wäre.

---

Problematisch ist hierbei allerdings, dass die Bundesregierung den wasserrechtlichen Besorgnisgrundsatz nach § 48 WHG fachlich offensichtlich durch das 2004 von der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (**LAWA**) entwickelte **Geringfügigkeitsschwellenkonzept** (GFS-Konzept) konkretisiert sieht. Durch den Besorgnisgrundsatz wird die Benutzung des Grundwassers ausgeschlossen, soweit hierdurch schädliche Verunreinigungen oder sonstige nachteilige Veränderungen des Grundwassers zu befürchten sind. Geringfügigkeitsschwellen bilden nun hinsichtlich einer bestimmten Konzentration eines Stoffes die Grenze zwischen einer geringfügigen Veränderung der chemischen Beschaffenheit des Grundwassers einerseits und einer schädlichen Veränderung andererseits. Das GFS-Konzept soll nach den Vorstellungen der Bundesregierung – nachdem dies bei der Novellierung des WHG im Jahre 2009 nach massivem Widerstand der betroffenen Industrieverbände noch verhindert werden konnte – im Laufe des Jahres 2010 im Rahmen des Erlasses der **Grundwasserverordnung** (GrwV) rechtlich verbindlich festgeschrieben werden. Ein zweiter Entwurf der GrwV datiert aus dem Dezember 2009. Hauptkritikpunkte seitens der Industrie sind u.a.:

- Das GFS-Konzept ist wissenschaftlich nicht vollständig abgesichert;
- Der Ort der Beurteilung im Sickerwasser oberhalb der gesättigten Bodenschicht führt zu einer weitreichenden Verschärfung des von der LAWA entwickelten Konzepts;
- Große Mengen mineralischer Abfälle und Ersatzbaustoffe könnten bei Erlass des aktuell vorliegenden Entwurfs nicht mehr verwertet werden;
- Die Vorgaben der EU-Grundwasser-Richtlinie werden durch den Entwurf deutlich verschärft;
- Eine Berücksichtigung der Bewirtschaftungsziele und Ausnahmetatbestände des Europäischen Wasserrechts ist im Entwurf nicht angelegt.

Schließlich ist zu beachten, dass aktuell auch ein Entwurf zur Novellierung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (**VAwS**) vorliegt, dessen Vorschriften bei einer vorgesehenen Ausweitung auf Abfälle und Ersatzbaustoffe und die damit in Verbindung stehende Einstufung in **Wassergefährdungsklassen** weitere Auswirkungen auf die Entsorgung von Baustellenabfällen haben dürfte.

---

**Praxistipp:** Neben der Unterstützung der jeweiligen Industrieverbände muss seitens der betroffenen Unternehmen, insbesondere den Herstellern von Recyclingbaustoffen, die Entwicklung hinsichtlich der qualitativen Anforderungen an die Verwertung mineralischer Abfälle sehr genau verfolgt werden, um auf diese neuen Anforderungen ggf. im Rahmen des Herstellungsprozesses zeitnah reagieren zu können.

#### 6.2.4.2 Weitere typische Rechtsfragen bei Abbruch und Entsorgung

Neben den unter 6.2.4.1. dargestellten Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle gibt es für die an einem Abbruch beteiligten Akteure je nach Fallgestaltung aus Sicht des öffentlichen Gefahrenabwehrrechts regelmäßig – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – eine Reihe weiterer Rechtsfragen zu berücksichtigen:

- Erforderlichkeit einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für ein Abfalllager bzw. Abfallzwischenlager bei der „Aufbewahrung“ von Bauschutt, vgl. insbesondere Nr. 8.12 und 8.14 des Anhangs der 4. BImSchV;
- Ggf. Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einer Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Lagerung gefährlicher Abfälle;
- Möglichkeit eines **zeitweiligen Belassens der Bauabfälle am Ort des Entstehens**, vgl. Nr. 8.12 des Anhangs der 4. BImSchV; hierbei handelt es sich um eine auf Baustellen gängige Praxis; gerichtlich ist jedoch bislang nicht geklärt, welchen Zeitraum das Wort „zeitweilig“ umfasst;
- Soweit bei Abfalllagern anwendbar, Einhaltung der Anforderungen der VAWS;
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit mobiler Abfallbehandlungsanlagen, bspw. von Brechern, vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Nr. 8.11 der 4. BImSchV;
- Möglichkeit des Wiedereinbringens von Bodenmaterial im Bereich der von einer Altlastensanierung betroffenen Fläche, vgl. § 13 Abs. 5 BBodSchG;
- Abgrenzung zwischen der Verwertung und der Beseitigung von Abfällen, insbesondere im Rahmen von Verfüllungen; die Ablagerung von Abfällen zum Zwecke ihrer Beseitigung ist als Deponierung einzustufen und bedarf der Planfeststellung, vgl. § 31 Abs. 2 KrW-/AbfG;
- Zu beachten ist zudem stets, dass das Betreiben immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtiger Anlagen ohne Genehmigung und die nicht ordnungsgemäße Entsorgung gefährlicher Abfälle zur Strafbarkeit der handelnden Person(en) führen kann, vgl. §§ 324, 324a, 326 und 327 StGB.

---

### 6.3 Entsiegelung und Sanierung von Flächen

Mit der Entsiegelung oder Sanierung, im Einzelfall auch der Konversion von Flächen schließt sich der Kreislauf Nachhaltigen Bauens. Die Ausführungen werden an dieser Stelle, vor allem hinsichtlich der Sanierung von Flächen bewusst knapp gehalten, da für die Zukunft eine eigene Broschüre geplant ist, die diesen Themenbereich, insbesondere alle relevanten Fragen in Zusammenhang mit Altlastensanierungen abdecken wird.

**Praxishinweis:** Auch die Vermeidung der Zunahme von Verkehrs- und Siedlungsflächen ist ein Bewertungskriterium im Rahmen vieler Nachhaltigkeitszertifikate. Nach Kriterium Nr. 15 des DGNB-Systems „Neubau Büro und Verwaltung, Version 2008“ sollen vorzugsweise Flächen verwendet werden, die bereits als Verkehrs- und Siedlungsfläche zu qualifizieren waren bzw. die für das Bauvorhaben durch die Wiederherstellung belasteter Standorte zur Verfügung gestellt werden.

#### 6.3.1 Entsiegelung von Flächen

Boden ist eine nicht erneuerbare natürliche Ressource. Für einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, müssten sich Neuversiegelungen und Entsiegelungen die Waage halten. Zu diesem Zweck sollen **Neuflächenschließungen** (Flächenverbrauch) in Deutschland nach dem Willen der Bundesregierung bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/Tag begrenzt werden, um die drohenden sehr hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Folge- und Anpassungskosten verringern zu können. Typische ökonomische Folge- und Anpassungskosten sind bspw. Kosten für Leerstände, Instandhaltung und Betrieb von Infrastruktur, typische Kosten auf ökologischer Ebene sind etwa der Verlust natürlicher Bodenfunktionen, Erosion, Verdichtung und typische Kosten auf sozialer Ebene sind z.B. Wanderungsbewegungen und das Entstehen von Problemquartieren.

Von dem Erreichen des 30-ha-Ziels ist man zur Zeit jedoch noch weit entfernt, wie aus dem in Abbildung 17 dargestellten gleitenden Vierjahresdurchschnitt erkennbar wird.

Abbildung 17



Die rechtlichen Grundlagen für Neufächenerschließungen liegen insbesondere im Raumordnungs-, Bauplanungs- und Fachplanungsrecht, das insoweit durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Ausgleichsregelung teilweise „diszipliniert“ wird. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Regulierung der Neufächenerschließungen sind begrenzt. Im Endeffekt müssten die jeweiligen Gemeinden Zielgruppe einer rechtlichen Restriktion sein, was jedoch, je nach Schwere der Restriktion, aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in die über die Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich abgesicherte Planungshoheit, schwierig zu rechtfertigen sein dürfte. Diskutiert wird als mögliches neues Rechtsinstrument seit einiger Zeit bspw. der **bundesweite Handel mit Flächenausweisungsrechten** durch die Gemeinden im Rahmen der geltenden Planung; anhand des 30-ha-Ziels sollen – ähnlich dem Emissionshandelssystem – Flächenzertifikate ausgegeben werden, mit denen die



---

Gemeinden handeln können. Die Entwicklungen in diesem Bereich gilt es weiter zu beobachten.

Da mit der Neuflächenerschließung naturgemäß häufig eine **Versiegelung oder Teilversiegelung des Bodens** einhergeht, könnte erwartet werden, dass im Bundes-Bodenschutzgesetz Rechtsinstrumente bestehen, die einem quantitativen Bodenschutz im Sinne der Beschränkung von Neuversiegelungen dienen. Dies ist allerdings deshalb nicht der Fall, da mit dem BBodSchG die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden sollen, zu diesen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 c) und d) BBodSchG aber auch dessen Nutzungsfunktionen als Siedlungsfläche und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung zählen, und deswegen ein gewisser, gesetzlich angelegter Zielkonflikt besteht.

Auch hinsichtlich der **Entsiegelung** von Böden enthält das BBodSchG nur auf den ersten Blick Vorschriften, die die Entsiegelung fördern. In § 5 Satz 1 BBodSchG ist eine **Verordnungsermächtigung** für die Bundesregierung enthalten, wonach diese Grundstückseigentümer verpflichten kann, bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, den Boden in seiner Leistungsfähigkeit – im Sinne von natürlicher Funktionsfähigkeit – soweit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen. Diese Möglichkeit besteht allerdings nur dann, wenn die Vorschriften des öffentlichen Baurechts die Befugnisse der Behörden nicht regeln. Eine entsprechende **Rechtsverordnung** ist **bislang nicht erlassen worden** und mit ihr ist bis auf Weiteres auch nicht zu rechnen; dies insbesondere aufgrund der Subsidiarität zum Baurecht und der Voraussetzung, dass die Versiegelung im Widerspruch zu planerischen Festsetzungen stehen muss. Nach § 5 Satz 2 BBodSchG können daher momentan die nach Landesrecht zuständigen Behörden, bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1, im Einzelfall gegenüber Grundstückseigentümern **Anordnungen zur Entsiegelung** treffen. Das öffentliche Baurecht sieht in § 179 Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Ermächtigung an die Gemeinden in bestimmten Fällen vor, den Eigentümer zu verpflichten, zu dulden, dass bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit wiederhergestellt wird.

Auch über die immissionsschutzrechtlichen Nachsorgepflichten bei Stilllegung einer Anlage wird eine Entsiegelung nicht vorgeschrieben. Anderes kann sich im konkreten Einzelfall ledig-

---

lich aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung selbst ergeben.

### 6.3.2. Sanierung kontaminierter Flächen

Soll eine Fläche für Baumaßnahmen wieder nutzbar gemacht werden, kann dies vor dem Hintergrund von Boden- und Grundwasserkontaminationen sowie bisheriger anderweitiger Nutzungen bauplanungsrechtlich problematisch sein. Die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten richtet sich dabei nach den Vorschriften des BBodSchG und der BBodSchV. Soweit **Altlasten** oder sonstige schädliche Bodenveränderungen Verunreinigungen von Gewässern, insbesondere des Grundwassers, verursacht haben, richten sich die bei der Gewässersanierung zu erfüllenden materiellen Anforderungen nach dem Wasserrecht, vgl. § 4 Abs. 4 Satz 3 BBodSchG. Hier wird in vielen Bundesländern auf das auf dem wasserrechtlichen Besorgnisgrundsatz beruhende Geringfügigkeitsschwellenkonzept der LAWA aus dem Jahr 2004 bzw. auf Verwaltungsvorschriften abgestellt, denen dieses Konzept zu Grunde liegt, vgl. etwa die hessische Arbeitshilfe zur Sanierung von Grundwasserverunreinigungen.

**Für einen Investor** stellt sich in der Regel die Frage, ob er ein Grundstück erwirbt, das so saniert ist bzw. so saniert wird, dass die von ihm vorgesehene Nutzung, etwa zu Wohn- oder Gewerbebezwecken, möglich ist. So wird eine hohe Bodenluftkonzentration mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) zur Ausgasung von Schadstoffen führen, die bestimmte Nutzungen, etwa den Betrieb einer Bäckerei ohne spezielle auf diese Nutzung abgestimmte Sanierungsmaßnahmen, unmöglich machen. Der einzuhaltende **Sanierungsmaßstab** richtet sich nach der zukünftigen **planungsrechtlich zulässigen Nutzung** des Grundstücks und dem sich hieraus ergebenden Schutzbedürfnis. Fehlen konkrete planungsrechtliche Festsetzungen, bestimmt die Prägung des Gebiets unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung das Schutzbedürfnis, vgl. § 4 Abs. 4 Satz 1 und 2 BBodSchG.

Entscheidend ist bei der Sanierung von Altlasten auch die exakte Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Gefahrenabwehrrecht und potentiellen zivilrechtlichen Regressansprüchen, die sich aus Verträgen oder aus § 24 Abs. 2 BBodSchG ergeben können. Grundsätzlich ist der Verhaltensstörer, in der Regel der Verursacher einer Kontamination, und der Zustandsstörer – der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, etwa der Mieter oder Pächter – sanierungspflichtig.

---

**Praxishinweis:** Sowohl hinsichtlich der Verantwortlichkeit des Verursachers als auch des Eigentümers gibt es zahlreiche Besonderheiten, bspw. die Verantwortlichkeit des Gesamtrechtsnachfolgers des Verursachers (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BBodSchG), die Durchgriffshaftung aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund (§ 4 Abs. 3 Satz 4 Alt. 1 BBodSchG) oder aber die Haftung des früheren Eigentümers (§ 4 Abs. 6 BBodSchG). Bei einer Inanspruchnahme als Sanierungsverantwortlicher muss an dieser Stelle ein Schwerpunkt der anwaltlichen Sachverhaltsermittlung und Prüfung liegen.

Dass **zivilrechtliche Verträge keinen Einfluss auf die öffentlich-rechtliche Sanierungsverantwortlichkeit** haben, muss von jedem Käufer eines Altlastengrundstücks zwingend berücksichtigt werden. Denn mit der Eigentumsübertragung wird der Käufer selbst zum Zustandsstörer und Sanierungspflichtigen. Die Behörde übt ihr Ermessen bei der Auswahl zwischen mehreren potentiellen Störern wiederum nach dem Grundsatz der Effektivität der Gefahrenabwehr aus. Einen Rechtssatz oder eine Regel, dass der Verursacher vor dem Zustandsstörer heranzuziehen ist, gibt es gerade nicht. Insofern ist es zwar selbstverständlich erforderlich, etwa in **Grundstückskaufverträgen** individuelle **Altlastenklauseln** aufzunehmen, dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese regelmäßig keinen Einfluss darauf haben, ob der neue Eigentümer von der unteren Bodenschutzbehörde zur Sanierung herangezogen wird oder nicht.

Neben vorrangigen Absprachen zwischen Vertragsparteien kennt das Bodenschutzrecht einen speziellen zivilrechtlichen Anspruch auf Innenausgleich von Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen zwischen mehreren Sanierungsverantwortlichen, bspw. im Verhältnis des Vermieters zum Mieter. Dieser ist in § 24 Abs. 2 BBodSchG geregelt und wurde zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung des BGH und verschiedener Obergerichte in vielerlei Hinsicht konkretisiert, etwa hinsichtlich des Vorhandenseins von Beweiserleichterungen auf Seiten des Anspruchstellers oder aber hinsichtlich der Erforderlichkeit einer vorherigen behördlichen Inanspruchnahme, vgl. etwa *BGH Urteil v. 1.10.2008 – XII ZR 52/07 – oder BGH Urteil v. 2.4.2004 – V ZR 267/03 –*.

Altlasten bestehen schließlich zumeist auf Flächen, auf denen eine Risikonutzung stattgefunden hat, etwa bei alten Industriestandorten oder Gewerbestandorten, bei denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Autolackierer, Grundstücke auf denen mit Lösemitteln umgegangen wurde, chemische Reinigungen etc.). Daneben sind regelmäßig militärisch genutzte Flächen Altlasten, was bei der Umnutzung dieser Flächen für zivile Zwecke häufig zu Problemen führt. Die Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung

---

**militärischer Flächen** wird auch als **Konversion** bezeichnet. Ein bedeutendes Problem bei der Konversion besteht darin, dass es sich hierbei in Deutschland häufig um Flächen handelt, die von den Alliierten Streitkräften genutzt wurden bzw. werden (Truppenübungsplätze, Militärflughäfen, Kasernenflächen etc.). Ist eine Kontamination dieser Flächen auf die militärische Nutzung der Alliierten zurückzuführen, stellt sich regelmäßig die Frage, ob diese sanierungsverantwortlich nach deutschem Bodenschutzrecht sein können und zu einer solchen Sanierung auch herangezogen werden könnten, was von Spezialregelungen, wie bspw. dem **NATO-Truppenstatut** oder dem NATO-Truppenstatut-Zusatzabkommen, abhängt.

## Notizen

---



## Notizen

---





## Notizen

---