



14. Öffentlichkeitsveranstaltung

„Energiewende – Physikalische und rechtliche Auswirkungen am Beispiel Gebäudetechnik“

Dipl. Wirtsch. Ing. (FH) **Eckhard Dittrich** – www.dittrich-sv.de

ö.b.u.v. Sachverständiger für Heiz- und Energiekosten; Heizkostenabrechnungen

Spezialgebiete: Energieeinsparberatungen, Energieausweise, Technische Gebäudeausrüstungen, Gebäude-Check, Energielieferungsverträge, Strom, Gas, Fernwärme, Heizöl EL/S, Wasser, Abwasser, Interne Schulungen

Rechtsanwalt Dipl. sc. pol. Univ. **Wolfgang Junghenn** – www.heussen-law.de

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Bauvertragsrecht an der Hochschule München (FH FK 02 + 05)

Rechtsanwälte Heussen Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielsfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielsfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung



A. Rechtliche Ausgangslage

- 1976 - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz - GEG**) i. d. F. v. 08.08.2020
- 1978 - Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung (**HeizAnIV**) (bis 2001)
- 1981 - Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (**Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV**) in d. F. d. Bek. v. 24.11.2021
- 2002 - Energieeinsparverordnung (**EnEV**)
- 2008 - Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (**EEWärmeG**) (bis 2020)
- 2019 - Bundes- Klimaschutzgesetz (**KSG**)
- 2020 - Verordnung zur Bestimmung von Mindestanforderungen für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach § 35c des Einkommensteuergesetzes (**Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung - ESanMV**)



A. Rechtliche Ausgangslage

BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18

[...] Der Gesetzgeber hat hingegen **Grundrechte verletzt**, weil er **keine ausreichenden Vorkehrungen** getroffen hat, die – wegen der gesetzlich zugelassenen Emissionen in späteren Zeiträumen möglicherweise sehr hohen – **Emissionsminderungspflichten grundrechtsschonend zu bewältigen**. Insoweit verletzen § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 **KSG** [...] die Beschwerdeführenden [...] schon jetzt in ihren Grundrechten. [...] Weil die in den beiden Vorschriften bis 2030 vorgesehenen **Emissionsmengen die nach 2030** unter Wahrung des verfassungsrechtlich gebotenen Klimaschutzes noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren, **muss** der **Gesetzgeber** zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität **hinreichende Vorkehrungen treffen**. Insoweit **fehlen Mindestregelungen über Reduktionserfordernisse nach 2030**, die geeignet wären, einer notwendigen Entwicklung klimaneutraler Techniken und Praktiken rechtzeitig grundlegende Orientierung und Anreiz zu bieten (2 b).



A. Rechtliche Ausgangslage

Neubauten

Es gilt die Richtlinie 2010/31/EU
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
EnEV 16.11.2001 ff.
GEG 08.08.2020
HeizkostenV 24.11.2021

Bestand

Koalitionsvertrag „mehr Freiheit wagen“ der Bundesregierung 08.12.2021
Diverse Förderprogramme/Maßnahmen
Intelligenter Rechtsrahmen wünschenswert

Aktuell

Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV 01.09.2022
Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV 01.10.2022



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung



B. 2 Beispielfälle aus der Praxis

1. Grundwasserwärmepumpe

1.1 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 30.07.2025 Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)

Gebäude

Gebäudetyp: **Mohrfamilienhaus (Wohnhaus)**

Adresse: **straße 33, 81245 München**

Gebäudeart: **Wohnen: 1. bis 3. Obergeschoss inkl. TRH**

Baujahr Gebäude: **2015**

Baujahr Altgestockwerk¹⁾: **2015**

Anzahl Wohneinheiten: **18**

Gebäudefläche (m²): **1.696 m²**

Erneuerbare Energien: **Wärmepumpe (Erdreich - Wasser)**

Lüftung: **zentrale Wohnraumlüftung mit WRG**

Art der Ausattung des Energieausweises: Neubau Modernisierung Sonstige (Prestige)
 Vermietung/Verkauf Modernisierung (Wohnung) Sonstige (Prestige)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung der Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudefläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überblicksartige Vergleiche ermöglichen (Erfolgsanzeigen – siehe Seite 6).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verfahren sind in Seite 6.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Bewertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Energieverbrauchsdaten (Verbrauch durch: Eigentümer Mieter Anwohner) sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt.

Der Energieausweis ist zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (Prestige Anhang).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gezeigte Wohngebäude oder eine davon berechnete Gebäudeteil. Ein Energieausweis ist lediglich dann gültig, wenn der entsprechende Vergleichswert aus dem EnEV nicht überschritten wird.

Aussteller: **hcon** hbs consult gmbh, Fabrikstraße 15, 80818 München, Tel: (0 89) 91 27 14 37, Fax: (0 89) 91 27 14 30, www.hbs-consult.de, info@hbs-consult.de

Datum: **31.07.2015**

[Handwritten Signature]
Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **straße 33, 81245 München**
Wohnen: 1. bis 3. Obergeschoss inkl. TRH

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ 0 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf: **15 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf: **38 kWh/(m²·a)**

"Gesamtennergieeffizienz"

Anteil erneuerbare gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf: Istwert **38 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **66 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudeteile K_f: Istwert **0,36 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **0,65 kWh/(m²·a)**

Sonmerische Wohnschichte (bei Neubau): eingehalten nicht eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren: Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10 Verfahren nach DIN V 4109-10 Verfahren nach DIN V 4109-10 Verfahren nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieerzeuger	Laufzeit-Energiebedarf in kWh/(m ² ·a) für Heizung	Wärmebedarf	Wärmebedarf ³⁾	Gesamt in kWh/(m ² ·a)
Strom	5,9	4,1	4,5	14,5

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anteil erneuerbare gemäß § 2 Nr. 2 EnEV²⁾: **4,4%**

Für ein 15% unterschrittenen Anforderungswert sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Anteil erneuerbare gemäß § 2 Nr. 2 EnEV²⁾: **4,4%**

Die Maßnahmenliste der EnEV ist im Anhang zu finden.

Primärenergiebedarf: **38 kWh/(m²·a)**

Verfahren zur Berechnungswert: **15 kWh/(m²·a)**

Transmissionskoeffizient K_f: **0,36 kWh/(m²·a)**

Verfahren zur Berechnungswert: **0,65 kWh/(m²·a)**

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Primärenergiebedarf (kWh/(m²·a))

EN 15601
EN 15602
EN 15603
EN 15604
EN 15605
EN 15606
EN 15607
EN 15608
EN 15609
EN 15610
EN 15611
EN 15612
EN 15613
EN 15614
EN 15615
EN 15616
EN 15617
EN 15618
EN 15619
EN 15620

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudefläche (m²).

1) Grundlage: 0,05 kWh/(m²·a) bei Neubauten, 0,05 kWh/(m²·a) bei Altbauten. 2) Einmalige Berechnung des Energiebedarfs. 3) Einmalige Berechnung des Energiebedarfs.



B. 2 Beispielfälle aus der Praxis

2. Hybride Heizungsanlage

2.1 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom 1. 18.11.2013

Gültig bis: 04.10.2031
Registrierungsnummer 2: BY-2021-003814277
(oder: „Registrierungsnummer wurde bestragt am...“)

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Straße 3 und 5, 83700 Rottach-Egern
Gebäudeteil	Gesamtgebäude, keine Mischnutzung
Baujahr Gebäude ¹	2021
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2020
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A _n)	1917 <input type="checkbox"/> nach § 19 EiEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	
[Erdgas] [Strom]	
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EiEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

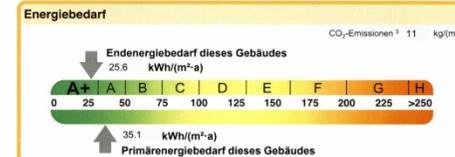
Aussteller: Bauphysik GBR
str. 27
neding
05.10.2021
Ausstellungsdatum
Unterschrift des Ausstellers
Jürgen Schab

¹ Datum der angewandten EiEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EiEV. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EiEV) ist das Datum der Antragsprüfung anzugeben; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer 2: BY-2021-003814277
(oder: „Registrierungsnummer wurde bestragt am...“)



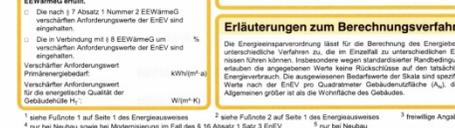
Anforderungen gemäß EiEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 35.1 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 41.1 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche:
Ist-Wert: 0.33 kWh/(m²·K) Anforderungswert: 0.40 kWh/(m²·K) Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten Verwehungen nach § 9 Absatz 2 EiEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **25.6 kWh/(m²·a)**



¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 19 Absatz 1 Satz 3 EiEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG



B. 2 Beispielfälle aus der Praxis

2. Hybride Heizungsanlage

2.2 Endenergiebedarf

2/4 26046/0003

BRUNATA METRONA

BRUNATA® Gesamtrechnung Heizung, Kaltwasser

Liegenschaft nrh. 5
83700 Rottach-Egern
Liegenschaftsnummer
Abrechnungszeitraum 01.06.2021 - 31.12.2021
erstellt am 30.05.2022

Die Gesamtabrechnung bildet die Aufteilung der Kosten für das gesamte Gebäude ab. Die anteiligen Kosten Ihrer Nutzerheit entnehmen Sie bitte dem Formular "Ihre Abrechnung".

Aufstellung der Kosten

Energieart: Gas kWh				Weitere Heizungsbetriebskosten		
POSITION	DATUM	kWh	BETRAG	POSITION	DATUM	BETRAG
Bezug	30.12.2021	33.730	2.743,42 €	Überslag		2.793,33 €
Summe Verbrauch		33.730	2.743,42 €	Verbrauchsabrechnung		445,97 €
Energieart: Strom kWh				Gerätemiete	18.05.2022	332,51 €
POSITION	DATUM	kWh	BETRAG	Heizung/Warmwasser		111,73 €
Bezug	30.12.2021	16	49,91 €	Reinigungsarbeiten	20.12.2021	37,10 €
Summe Verbrauch		16	49,91 €	Reparaturkosten	10.12.2021	209,48 €
Die Energiemenge "Übers" entspricht		33.730 kWh		Kaminleger und		
Die Energiemenge "Strom" entspricht		16 kWh		Innensanierung		
Die Gesamtenergiemenge beträgt		33.746 kWh		Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		3.950,04 €

Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Kaltwasser	Kalt- und Abwasser	30.06.2021	100,00 €
Kaltwasser	Gerdämmte Kaltwasser	18.05.2022	71,16 €
Nutzerheit	Abrechnung Kaltwasser		92,30 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		263,46 €
	Summe der zu verteilenden Kosten		4.213,52 €

Aufteilung der Kosten

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung

Kosten für Heizung		Kosten für Kaltwasser	
Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten	3.950,04 €	Kalt- und Abwasser	100,00 €
davon 30 % Grundkosten	1.185,01 €	Gerdämmte Kaltwasser	71,16 €
davon 70 % Verbrauchskosten	2.765,03 €	Abrechnung Kaltwasser	92,30 €
		Summe der verteilten Kosten	263,46 €



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielsfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung

D. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336 (seit 2005)

[...]

7. Hydraulischer Abgleich

Die Wasserdurchflussmengen müssen hydraulisch abgeglichen werden und den Planungsvorgaben entsprechen. Empfehlungen für mehrere Abgleichmethoden und Toleranzen sind in Anhang G zu finden.

[...]

Anhang G (informativ)

Anleitung für eine bewährte Praxis für den hydraulischen Abgleich

G.1 Allgemeines

Der hydraulische Abgleich in Wasserkreisläufen von Heizungsanlagen wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Anlage die Kapazität hat, die Wärme in alle Räume des Gebäudes zu transportieren. [...]



D. Hydraulischer Abgleich

DIN 18380

3. Ausführung

[...]

3.2.1 Allgemeines

Für die Ausführung gelten ... sowie insbesondere: DIN EN 14336 [...]

3.5 Einstellen der Anlage

3.5.1 Der AN hat die Anlagenteile so einzustellen, dass die geplanten Funktionen und Leistungen erbracht und die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt werden.

Der **hydraulische Abgleich** ist mit den rechnerisch ermittelten Einstellwerten so vorzunehmen, dass bei bestimmungsgemäßen Betrieb, also z.B. auch nach Raumtemperaturabsenkung oder Betriebspausen der Heizanlage, alle Wärmeverbraucher entsprechend ihrer Heizlast mit Heizwasser versorgt werden.

3.5.2 Die Einstellung ist zur Abnahme vorzunehmen.

[...]



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielsfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung



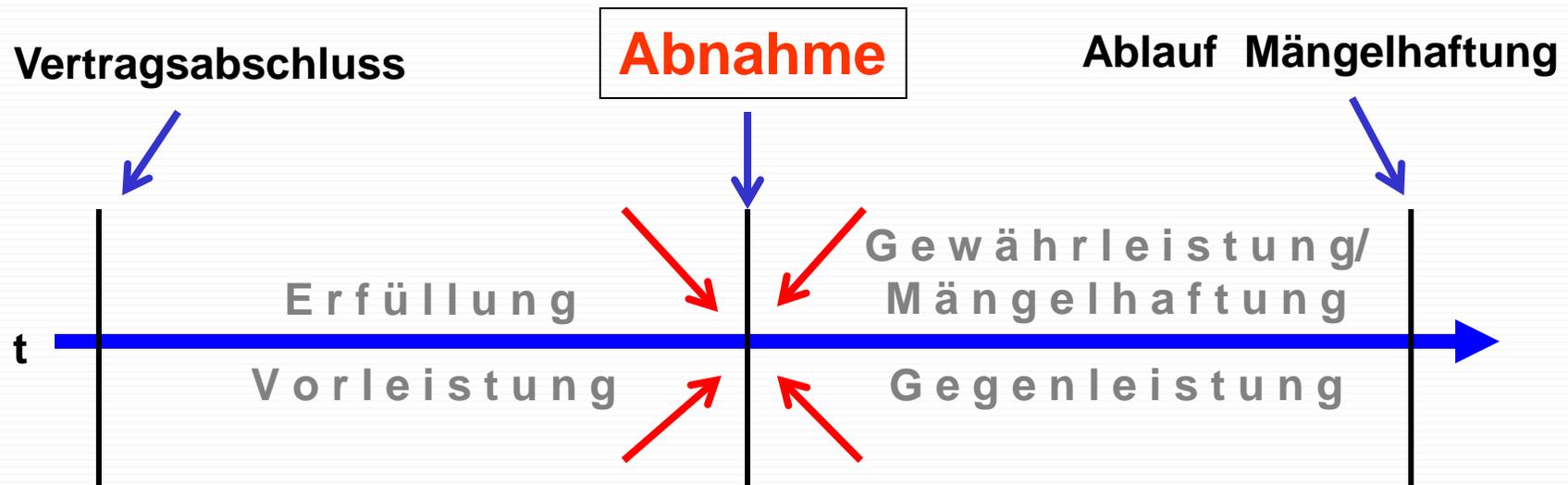
D. Bedeutung der Abnahme

Wesentliche Grundelemente des Werkvertrages:

(5) Abnahmeverpflichtung des Bestellers

- Vertragliche **Hauptpflicht** des **Besteller**, § 640 BGB.
- **Bedeutung:** Entgegennahme **als die vertraglich geschuldete und Billigung.**
- Nur wesentliche Mängel berechtigen zur Abnahmeverweigerung.
- Abnahmefiktion möglich, § 640 Abs. 3 BGB.

D. Bedeutung der Abnahme





D. Bedeutung der Abnahme

1. Bedeutung (2)

Mit der Abnahme ...

- a) **endet** das **Erfüllungsstadium**
- b) **beginnt** Gewährleistungs-/**Mängelhaftungsfrist**
- c) wird die **Vergütung fällig** (§ 641 BGB)
- d) **geht** die **Gefahr** zufälligen **Untergangs/**
Verschlechterung über, § 644 BGB



D. Bedeutung der Abnahme

1. Bedeutung (3) Mit der Abnahme ...

- e) **dreht sich die Beweislast um**, vorher U für ordnungsgemäßes Erbringen der Leistung beweisen, danach Besteller für Mängel
- f) **Verlust B Ansprüche** NachErf, SelbstV, KV, Rücktritt + Minderg für **bekannte Mängel**, **wenn Vorbehalt fehlt**; nur SE, § 640 Abs. 3 BGB.
- g) **Verlust B Anspruch Vertragsstrafe**, **wenn Vorbehalt fehlt**.



D. Bedeutung der Abnahme

2. Abnahme als Hauptpflicht des B (1)

- Nach § 640 BGB ist der Besteller verpflichtet, ein vertragsgemäß hergestelltes Werk abzunehmen.
- Wegen **unwesentlicher** Mängel kann der Besteller die Abnahme **nicht** verweigern.
- P 1: Abnahmefiktion?
- P 2: Konkludente Abnahme?



D. Bedeutung der Abnahme

2. Abnahme als Hauptpflicht: Fiktiv? (2a)

- § 640 Abs. 2 BGB **idF ab 01.01.2018:**
Fristsetzung U an B zur Abnahme möglich. Rügt B innerhalb Frist keinen Mangel, **gilt** Werk **als abgenommen: Fertigstellung=Abnahmereife?**
[anders § 640 Abs.1 S3 BGB **idF bis 31.12.17**]
- Mängelrüge → keine **Abn.fiktion**
- Verbraucher- Besteller muss auf Folgen der Fiktion in Textform hingewiesen werden.



D. Bedeutung der Abnahme

2. Abnahme als Hauptpflicht: Konkludent? (2b)

- Einzug + Zahlung = Abnahme?
 - Abnahmereife erforderlich (wie bei § 640 Abs.1 S3 BGB **idF bis 31.12.2017**)
 - Keine Abnahmereife bei fehlenden wesentlichen Vertragsleistungen → **keine konkl. Abnahme**
- Fehlender hydraulischer Abgleich = wesentlich?



D. Bedeutung der Abnahme

3. Fehlender hydraulischer Abgleich = wesentlicher Mangel?

- Teil der Ausschreibung? Teil der vertraglich geschuldeten Leistung? Teil der aRT?
- Mangel = fehlender hydraulischer Abgleich?
- Mangel = keine gleichmäßige Erwärmung infolge unterbliebener Einregulierung?
- Wesentlich weil Werkerfolg nicht erreicht?



Übersicht

A. Rechtliche Ausgangslage

(Gebäudeenergiegesetz (GEG)/ HeizAnIV/ HeizkostenV/ EnEV/
EEWärmeG/ KSG/ ESanMV/ BVerfG Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR
2656/18 für Neubauten – Bestand?)

B. 2 Beispielsfälle aus der Praxis

C. Hydraulischer Abgleich

DIN EN 14336/ DIN 18380 Teil 3, 3.5 Einstellung der Anlage

D. Bedeutung der Abnahme

Grundsätzliches/ Wirkungen

E. Fazit für die Praxis/ Zusammenfassung



E. Fazit f.d.Praxis/ Zusammenfassung

→ **Aus der Sicht des öbuv Sachverständigen:**

- für Neubauten vorbildlich (2045)
- für Bestandsgebäude aktuell perspektivlos (zu erwarten sind beachtliche Nachrüst Anforderungen bei „wesentlichen Änderungen“)
- Planungen für Neubauten und Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen entsprechen a.a.R.d.T.
- durchgängige Defizite bei Abnahmen und Inbetriebsetzung
- Inspektions- und Wartungsverträge entsprechen nicht dem Anforderungsniveau des GEG (§§ 57 bis 60 Verschlechterungsverbot der Gebäudeenergieeffizienz)



E. Fazit f.d.Praxis/ Zusammenfassung

→ **Aus der Sicht des FA für Bau- und Architektenrecht:**

- Kein Ignorieren der gesetzlichen Vorgaben wg. „hoher Kosten“ (B)
- Klare vertragliche Vorgaben an Fachplaner + Fachunternehmer (B)
- Auf Fachplanung nicht aus Kostengründen verzichten (B)
- Hydraulischen Abgleich zum Teil- Werkerfolg machen (B)
- Sorgfältige Abnahme auch zur Dfg. des hydraulischen Abgleichs (B)
- Sorgfältige Abnahme der Anlagenkomponenten bei Verzicht Fachplaner (B)
- Kein Vertrauen auf die Wirkung einer fiktiven/ konkludenten Abnahme (U)
- Bedenkenanmeldung bei fehlenden aber erforderlichen Planungen/
Leistungsvorgaben (U)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



BKM

Bau Kompetenz München e.V.