



18.04.2019

Rechtliche Aspekte kurz geklärt:

Ferienhäuser als EnEV-Ausnahmen nachweisen

© Foto: PANORAMO - Fotolia.com

Kurzinfo

Definition von Ferienhäusern, die als EnEV-Ausnahme gelten

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) listet im § 1 (Zweck und Anwendungsbereich) im dritten Absatz eine ganze Reihe von Gebäudetypen, die aufgrund ihrer Nutzung oder Bauweise nicht unter ihre Anforderungen fallen. Allerdings gelten auch für diese Ausnahme-Gebäude die Regelungen zur Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugersystemen sowie gegebenenfalls die energetische Inspektionspflicht für Klimaanlage. Insbesondere können Wohnhäuser aus dem Anwendungsbereich der EnEV 2014 fallen, wenn sie jährlich nur begrenzt überhaupt genutzt werden (max. 4 Monate).

Frage:

Kommt es aber auf vier - eventuell sogar zusammenhängende - Monate an oder kann die Obergrenze auch in Tagen, also "30 Tage x 4 Monate = 120 Tage" bemessen werden?

Maßgabe

Ausschlaggebend ist zunächst die Nutzungsdauer des Hauses

Die EnEV findet keine Anwendung auf Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 8a EnEV. Es kommt also zunächst (nur) auf die Nutzungsdauer an, weniger auf die Dauer der Beheizung. Da die allgemeinen Wohnnutzungen typischerweise auf eine ganzjährige Nutzung angelegt sind, ist der Anwendungsbereich der Ausnahme auf Wohngebäude mit besonderem Nutzungszweck beschränkt.

Wirtschaftlichkeit

Ferienhäuser genießen einen EnEV-Sonderstatus

Gedacht ist insbesondere an Ferienhäuser, soweit sie üblicherweise keine Auslastung aufweisen, die eine entsprechende Nutzungsdauer überschreiten. Entscheidend für das Verständnis der Ausnahme ist auch hier der Hintergrund der Regelung.

Denn bei einer kurzen Nutzungszeit können die für Dauernutzungen verlangten Aufwendungen für die Wärmedämmung und die Anlagentechnik im Allgemeinen nicht innerhalb angemessener Zeiträume durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden.

120 Tage Grenze

Nutzungsdauer des Hauses plausibel nachweisen

Allerdings ist eine typisierende Betrachtungsweise vorzunehmen. Es kann also nicht erst nach Errichtung des Gebäudes und anhand einer Strichliste der Nachweis der Nutzungstage geführt werden.

Kann der Eigentümer aber beispielsweise bei der Planung plausibel belegen, dass üblicherweise die Nutzungszeit nicht erreicht werden wird, greift die Ausnahme ein. Soll etwa die Immobilie nur in den Sommermonaten (Sommerhaus) und / oder rund um die Feiertage Ostern und Weihnachten genutzt werden, kann die Ausnahme immer noch greifen, auch wenn die Nutzungszeiträume nicht zusammenhängen.

Fazit

120 Tages-Grenze

In der Tat ist eher von einer 120 Tages-Grenze, als einer 4-Monats-Grenze auszugehen. Denn ein Monat im Rechtssinne ist regelmäßig mit 30 Tagen zu bemessen, siehe § 191 BGB (Berechnung von Zeiträumen).

Quellen:

Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 / EnEV ab 2016): www.enev-online.com
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>

Kontakt für weitere Fragen

Dominik Krause - Rechtsanwalt
Am Wall 190, D-28195 Bremen
Telefon: + 49 (0) 4 21 / 596 62 63 0
Mobil: + 49 (0) 1 76 / 64 07 14 78
E-Mail: krause@dk-rechtsanwalt.de
Internet: www.dk-rechtsanwalt.de