

Mietern und Vermietern drohen Kosten

Worauf Immobilienbesitzer bei der energetischen Gebäudesanierung achten müssen



Viele Hausbesitzer beschäftigen sich derzeit mit der energetischen Sanierung. Dazu gehört die bessere Dämmung des Daches. Foto: dapp

VON BARBARA LOHSS

Die energetische Sanierung von Gebäuden kann dazu beitragen, den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid zu reduzieren. Wie sich das finanziell auf Mieter und Vermieter auswirkt, beleuchtete eine Veranstaltung des Immobilienmaklers Engel & Völkers Commercial.

„Eine energetische Sanierung ist nicht wirtschaftlich“, stellt Andreas Schlote, Fachmann für Objektsanierung, gleich zu Beginn in den Raum. Doch wer ist von der Energieeinsparverordnung (ENEV) überhaupt betroffen? „Die ENEV gilt für Neubauten, Bauteiländerungen von mehr als zehn Prozent und bei Anbauten von mehr als 50 Quadratmetern“, erklärt Schlote. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude, Bauernhöfe und Kirchen.

Und was passiert, wenn man sich nicht daran hält? „Nichts. Ich hatte noch keinen einzigen Fall“, berichtet Stefan Osing, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht aus seiner Praxis. „Die ENEV ist ein zahnlöser

Tiger“, bestätigt Schlote. Zur Vorsicht rät er jedoch beim Verkauf von Immobilien. Verkäufer und Makler sollten es unbedingt vermeiden, den Eindruck zu erwecken, dass ein Gebäude nach den Vorgaben der ENEV saniert wurde, wenn das nicht der Fall ist. Aber auch den Käufer sieht er in der Pflicht. „Vor dem Kauf ein Gutachten einzuholen, ist gut angelegtes Geld“, so Andreas Schlote.

Will ein Eigentümer seine Immobilie energetisch sanieren, kann er verbilligte Kredite oder Zuschüsse nutzen. Über die Möglichkeiten müsse sich jeder Bauherr selbst informieren, Handwerker und Architekten sind nach der Erfahrung des Sanierungsfachmanns in dieser Hinsicht meist keine Experten. Einen guten Überblick geben die Internetseiten der Städte, der Stadtwerke, der Energieagentur oder des eza (Energie- und Umweltzentrum Allgäu). Abhängig vom Vorhaben fördern manche Städte Maßnahmen, wie Solarthermie oder Wärmepumpen, mit stattlichen Zuschüssen.

Nach wie vielen Jahren sich ein Wärmeschutz durch die eingesparte Ener-

gie rechnet, zeigte Schlote an einem Beispiel auf: Bei einer Standardsanierung mit einer acht Zentimeter dicken Dämmschicht dauert es zwölf Jahre, berechnete der Experte. Unbedingt sollte jedoch ein Lüftungssystem eingebaut werden, um schwere Bauschäden zu vermeiden.

Was bei einer energetischen Sanierung auf den Vermieter über die reinen Baukosten hinaus zukommen kann, erklärt Rechtsanwalt Osing. Zunächst sei der Vermieter verpflichtet, den Mieter drei Monate vor Beginn der geplanten Maßnahme über diese und die darauf folgende Mieterhöhung zu informieren, so der Jurist. Der Mieter kann nur widersprechen, wenn sich dadurch besondere Härten für ihn ergeben. Ansonsten hat er die Möglichkeit, kurzfristig den Vertrag zu kündigen.

Gefahr durch Formfehler

Von den Modernisierungskosten können bis zu elf Prozent auf die Miete umgelegt werden. „Bedenken Sie, dass neben den reinen Modernisierungskosten noch Mietminderung während der Bauzeit, Hotelkosten, Kosten für das Einlagern von Möbeln oder zum Herstellen des ursprünglichen Zustands auf Sie zukommen können“, warnt der Anwalt. Auch Formfehler könnten die Mieterhöhung leicht gefährden.

Die geplante Mietrechtsnovelle der Bundesregierung soll laut Osing Hemmnisse abbauen, beispielsweise indem Mietminderungen aufgrund von energetischen Sanierungen für drei Monate ausgeschlossen werden und die Härtefallregelung eingeschränkt wird.

„Mich haben die Vorträge sehr nachdenklich gemacht“, fasste Gabi Gabler-Winter, Verkaufsleiterin für Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers, zusammen. „Wenn ich so durch die Stadt gehe, sehe ich viele Häuser, die eine Sanierung dringend gebrauchen könnten. Aber jetzt kann ich besser nachvollziehen, warum das oft nicht passiert.“ Zudem müsse man auch an die Mieter denken, die sich eine energetisch sanierte Wohnung vielleicht nicht mehr leisten können.

Redaktion: Markus Hack
Telefon: (09 11) 2 16 25 07