



# Finanzierung der energetischen Sanierung nach EnEV

## I. Allgemeine Problemstellung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt seit 1. Februar 2002. Insbesondere für den Gebäudebestand sieht die EnEV umfangreiche Pflichten vor, die den jeweiligen Eigentümer als Selbstnutzer und Vermieter treffen. So müssen nach Berechnungen der Heizungs-wirtschaft bis Ende des Jahres 2006 in Deutschland ca. 3 Millionen alte Heizkessel ausgetauscht und erneuert werden. Zudem müssen Eigentümer zahlreiche Wärmedämmmaßnahmen unabhängig von Renovierungen vornehmen.

Wirtschaftsinstitute haben errechnet, dass für die Umsetzung der Bestimmungen der EnEV Immobilieneigentümer Kosten in Höhe von mehreren tausend Euro, in Mehrfamilienhäusern in einem Größenumfang von mehreren zehntausend Euro finanzieren müssen.

## II. Refinanzierbarkeit der Kosten für die anstehenden Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Nach den §§ 559, 559a BGB (§ 3 Miethöhegesetz alt) kann der Eigentümer und Vermieter die anstehenden Kosten der Energieeinsparinvestitionen zur Grundlage einer Mieterhöhung machen. Zudem bietet sich die Inanspruchnahme der günstigen Kredite und Fördermittel des Bundes und der Länder sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an.

### 1. Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559, 559a BGB

Von den für eine Wohnung angefallenen oder ansetzbaren Modernisierungskosten dürfen nach § 559 Abs. 1 BGB 11 Prozent auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Als Jahresmiete ist der zwölfwache Betrag des vereinbarten monatlichen Mietzinses (ohne Minderung) zum Zeitpunkt des Abschlusses der Baumaßnahmen anzusetzen. Sind die Aufwendungen für mehrere Wohnungen gemacht worden, müssen die Gesamtkosten durch den Vermieter auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden.

Der Vermieter muss bei der modernisierungsbedingten Mieterhöhung jedoch gewisse Formalien beachten: Baumaßnahmen, die Heizenergie, Strom oder Wasser einsparen, muss er seinen Mietern rechtzeitig vorher schriftlich mitteilen, seit 1. September 2001 gilt nach § 554 Abs. 3 BGB eine Frist von drei Monaten vor Beginn der Maßnahme. Im Ankündigungsschreiben müssen voraussichtlicher Umfang, Beginn und Dauer der Baumaßnahmen sowie die zu erwartende Mieterhöhung mitgeteilt werden (vgl. § 554 Abs. 3 BGB). Das Ankündigungsschreiben kann auch per Fax versandt werden.

Grundsätzlich muss der Mieter alle Bauarbeiten dulden, die der Verbesserung seines Hause oder der Wohnung dienen. Nur wenn für ihn, seine Familie oder einen anderen Haushaltsangehörigen die Modernisierung eine unzumutbare Härte bedeutet, kann er dieser widersprechen. Dies ist eine Frage des Einzelfalles.

Im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nach energiesparenden Baumaßnahmen hat der Bundesgerichtshof in letzter Zeit die Vermieterrechte erheblich gestärkt: Vermieter, die durch energiesparende Baumaßnahmen die notwendigen Heizkosten dauerhaft verringern, dürfen nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 10. April 2002 (Az: BGH, VIII ARZ 3/01) die Miete nun auch ohne Vorlage einer genauen Energieberechnung (so genannte Wärmebedarfsrechnung) erhöhen. Es genügt, wenn der Vermieter die Einsparmaßnahmen an sich (d.h. die genaue Bezeichnung der neuen Heizungsanlage etc.) genau darlegt. Ein konkretes Maß der zu erwartenden Energieeinsparungen braucht er seinem Mieter nicht mitzuteilen.

Nach den §§ 559, 559 a, 559b BGB darf der Vermieter nur die tatsächlich entstandenen Aufwendungen auf die Miete aufschlagen. Kreditkosten, die der Vermieter für die Modernisierung aufgenommen hat, können nicht zu einer Mieterhöhung führen. Anzusetzen sind allerdings die Baukosten und auch Baunebenkosten. Dabei darf der Vermieter auch eigene

Leistungen ebenfalls in Rechnung stellen, angerechnet werden sie mit dem Betrag, der für eine gleichwertige Leistung eines Fremdunternehmers angefallen wäre. Hauseigentümern und Vermietern ist in jedem Fall zu raten, ihren Sanierungsverpflichtungen nach § 9 EnEV vor Ende 2006 nachzukommen. Anfang 2007 wären Hauseigentümer unter Umständen schon im Rahmen ihrer gesetzlichen Instandhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) verpflichtet, den Vorgaben des Gesetzgebers nachgekommen, d. h. das Haus entsprechend der Vorgaben der EnEV nachzurüsten. Wer rechtzeitig handelt, spart unter Umständen Geld und rechtliche Schwierigkeiten.

## 2. Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Auf der Homepage der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finden sich zahlreiche, sehr empfehlenswerte und zinsgünstige Förderprogramme für Haus- und Wohnungseigentümer zur energetischen Sanierung nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Besonders empfehlenswert sind das

- KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und das
- KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung

Die Kredite können nicht direkt bei der KfW beantragt werden. Vielmehr müssen die Kreditanträge vor Beginn der Maßnahmen bei der jeweiligen Hausbank oder der örtlichen Sparkasse gestellt werden müssen. Die entsprechenden Antragsformulare können jedoch über die Internetadresse der KfW unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) ausgedruckt werden. Zudem können telefonische Rückfragen zu den Programmen im KfW-Service-Zentrum unter der Telefonnummer (0 18 01) 33 55 77 gestellt werden.

Mit den dargestellten Fördermaßnahmen lassen sich allerdings jegliche Investitionen an bestehenden Wohngebäuden finanzieren, so z. B. die Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudeaußenhülle (Dämmung von Dach, Außenwänden, Keller und Fenstern) sowie die Installation von Brennwert- und Niedertemperatur-Heizkesseln. Anträge auf Gewährung der KfW-Programme können Privatpersonen, Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie auch Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts stellen.

Das KfW-CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramm ist dabei eher für Einzelmaßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung geeignet. Wer besonders umfangreiche Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und Energieeinsparung an seiner Immobilie durchführen möchte, wird dagegen eher auf das KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm verwiesen werden. Die Zinssätze bewegen sich momentan jeweils zwischen 1,3 und 4% effektiv.

Wer mehr erfahren möchte, sich insbesondere über die zahlreichen landesrechtlichen Besonderheiten informieren möchte, der sei auf die Broschüre „Energieeinsparverordnung (EnEV)“, 1. Auflage 2003 (ISBN 3-92-7776-51-3, € 7,95, incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten), erschienen bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, verwiesen.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund®**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 02/04)