

# Moderne Heizkessel drücken die Kosten

Modernisierung soll sich für die Mieter auszahlen. Vermieter darf die Ausgaben umlegen. Verband kritisiert die Trägheit von Hauseigentümern

VON KAI ALTHOETMAR

Die Heizkosten sind wieder stark gestiegen – obwohl die Verbraucher wegen des letzten milden Winters sparsam mit Öl und Gas umgegangen sind. Das Heizen mit Erdgas ist 2006 um 12,5 Prozent teurer geworden, Fernwärme um 4,7 Prozent, Heizen mit Öl 2,3 Prozent. Die Ausgaben stiegen, obwohl der Verbrauch um sechs Prozent sank, geht aus dem Heizspiegel 2007 des Mieterbundes hervor.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser laufen seit einigen Jahren aus dem Ruder. Heizöl hatte sich 2005 bereits um 30 Prozent verteuert. 68,80 Euro fallen in Deutschland pro Monat für eine 80 Quadratmeter große Wohnung im Schnitt an, Strom und andere Nebenkosten nicht mitgerechnet. Eine wirksame Heizkostenbremse ist die Modernisierung: neue Heizung, bessere Dämmung, eventuell eine Solaranlage. Die Kosten für die energetische Sanierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses schätzt die Stiftung Warentest auf rund 40 000 Euro. Demgegenüber stehe eine Ersparnis von rund 60 000 Euro an Heizölkosten im Laufe von 20 Jahren. 70 bis 80 Prozent der Energiekosten spare eine solche Sanierung ein.

Der Bund hilft mit subventionierten Krediten. Verbilligte Finanzierungen und Zuschüsse erhalten Modernisierer bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Derzeit fördert der Bund ein Gebäudesanierungsprogramm mit 1,5 Mrd. Euro pro Jahr, ein Marktanreizprogramm für erneuerbare

Energien beläuft sich auf weitere 213 Mio. Euro.

Mit Blick auf die bisherige Energieeinsparverordnung bilanziert das Bundesbauministerium: „Die Aufwendungen für die vorgeschriebenen Maßnahmen können oft schon in wenigen Jahren durch Einsparungen bei den Heizkosten wieder erwirtschaftet werden.“ Wie schnell sich künftige Ökoinvestitionen rentieren, hängt vor allem von der Entwicklung der Energiepreise ab. Schätzungen schwanken je nach Verbrauch zwischen fünf und 20 Jahren Amortisationszeit.

Der Deutsche Mieterbund fordert noch mehr Ehrgeiz von der Politik. Bis 2012 soll der maximale Energiebedarf von Neubauten und bei grundlegender Energiesanierung maximal 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr betragen – das entspräche einem energetisch modernen „KfW-60-Haus“. Bis 2020 solle auch im gesamten Wohnungsbestand dieser Standard erreicht werden. Heute liegt der maximale Wärmebedarf im Neubau bei 120 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter.

Mieterverbände klagen oft: Bei Mietwohnungen lassen die energetischen Standards häufiger zu wünschen übrig als bei Immobilien, die vom Eigentümer bewohnt werden. Die Vermieterlobby argumentiert, im Zweifel trage der Eigentümer die Sanierungskosten, den Nutzen habe nur der Mieter. Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips widerspricht: „Tatsächlich gibt es eine große Investorträgheit, vor allem bei den Kleinvermietern, die der Notwen-



Kraftwerk im Waschmaschinen-Format: Solche Mini-Blockheizkraftwerke benötigen nicht viel Platz und ermöglichen eine sparsame Wärmeversorgung des Hauses

digkeit, zeitnah Modernisierungen durchzuführen, entgegensteht.“

Nach geltendem Recht müssen Mieter Modernisierungen, die Heizenergie einsparen, dulden. Der Vermieter darf die Investition für energiesparenden Modernisierungsarbeiten auf die Mieter umlegen. Elf Prozent der Modernisierungskosten können zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Als Kosten dürfen nur die reinen Baukosten und Nebenkosten für Architekt oder Statiker etwa angesetzt werden, nicht aber Finanzierungskosten oder Mietausfall wegen Leerstands. Hat der Vermieter mehrere Wohnungen modernisieren lassen, sind die Gesamtkosten angemessen aufzuteilen. Dies alles regelt Paragraph 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Vereinbarungen, die

zum Nachteil des Mieters abweichen, sind unwirksam. „Vier Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen kann der Vermieter die Miete nicht mehr erhöhen“, informiert der Essener Rechtsanwalt Norman Spreng. „Sie ist dann verwirkt.“

Häufig scheitert die Umlage der Modernisierungskosten an Gesetzen oder vor Gericht, bemängelt die Eigentümergemeinschaft Haus & Grund. So können nach ständiger Rechtsprechung nur solche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, die auch im Mietvertrag vereinbart sind. Sei etwa der spätere Einbau einer Solaranlage nicht im Mietvertrag dokumentiert, könne der Vermieter die Kosten für deren Betrieb nicht umlegen, wenn der Mieter nicht zustimme. „Im Zweifel trägt der Vermieter die Kosten, den Nutzen

hat der Mieter“, so Haus-&Grund-Präsident Rolf Kornemann. Außerdem droht Vermietern Mietminderungen durch Bauarbeiten.

Der Mieterbund fordert, dass Mieter von Wohnungen mit veralteten Heizungen, einfach verglasten Fenstern und unzureichender Außendämmung die Heizkosten um fünf Prozent je Mangel mindern dürfen. Die Mieterlobby stellt sich darauf ein, dass durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien Mietern Mehrkosten entstehen – weil die Modernisierung die Miete erhöht. Im Endeffekt solle „Warmmietenneutralität“ erreicht werden. Das heißt: Die Miete erhöht sich dann zwar wegen der Modernisierung, der Energiebedarf und damit die Heizkosten sinken aber.

Der Vermieter muss jedenfalls eine wirtschaftlich arbeitende Heizungsanlage zur Verfügung stellen. „Tut er das nicht, kann der Mieter die Miete entsprechend kürzen“, teilt der Mieterbund mit. Für alle Vermieter gilt, dass veraltete Kessel ausgetauscht werden müssen. Zuletzt lief Ende 2006 die Frist für Kessel ab, die vor dem 1. Oktober 1978 installiert wurden. Ausgenommen sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser, solange der Eigentümer dort selbst wohnt. Wechselt der Eigentümer, gibt es allerdings noch eine Schonfrist von zwei Jahren. Schon jetzt drängt eine neue Frist: Wurde ein vor Oktober 1978 installierter Kessel nach dem 1. November 1996 mit einem neuen Brenner ausgestattet, muss der Kessel bis Ende 2008 ausgetauscht werden.