

Energetische Sanierung, Fragestellungen und Ansätze

Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch
Netzwerk Mieten & Wohnen

Wie können wir auf Verhalten einwirken?

- Ordnungsrecht – Umgehungsstrategien
- Genehmigungsverfahren – Überprüfung
Neubau: Baugenehmigung
- Verbote – Durchsetzung
Nutzungsüberwachung, Nutzungsuntersagung?
- Wirtschaftliche Anreize – Vorteil in Aussicht stellen
Andere Motive
Höhe der Anreize
Adressat der Anreize
Informationen für Adressaten – Entscheidungsmöglichkeit
Verlässlichkeit der Vorteile
- Sofortige Effekte – verzögerte Effekte – indirekte Effekte

Fragestellungen

- Steuerung durch den CO₂-Preis?
- Anreize durch Mietpreisgestaltung?
- Anreize durch Ordnungsrecht?
- Wirkung auf Erstvermietung von Mietwohnraum?
- Wirkung auf Wiedervermietung von Wohnraum?
- Wirkung auf Bestandsmietverhältnisse?
- Wie kann Akzeptanz der Bewohner erhöht werden?
- Ortsübliche Vergleichsmiete und Klimazuschlag?

Kann durch den CO2-Preis energetische Sanierung gesteuert werden?

- Wer zahlt den CO2-Preis ?
- Wer trifft Entscheidungen?
- Wie hoch wird der CO2-Preis sein?
- Effekt bei Neubau?
- Effekt bei Wiedervermietung von Wohnraum?
- Wirkung auf Bestandsmietverhältnisse?
- Zahlen am Ende wieder vor allem die Bewohner / Mieter?

Kann die Mietpreisgestaltung wesentliche Anreize für energetische Sanierung geben?

- Ortsübliche Vergleichsmiete?
- Zuschläge?
- Nebenkostenvorauszahlungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Wirkung auf Erstvermietung von Mietwohnraum?
- Wirkung auf Wiedervermietung von Wohnraum?
- Wirkung auf Bestandsmietverhältnisse?

Kann durch Ordnungsrecht Anreiz für energetische Sanierung gesetzt werden?

- Wer ist Adressat des Ordnungsrechts?
- Umsetzung
- Überprüfung
- Wirkung auf Erstvermietung von Mietwohnraum?
- Wirkung auf Wiedervermietung von Wohnraum?
- Wirkung auf Bestandsmietverhältnisse?

Wie wirken energetische Anforderungen auf Erstvermietung von Miet-Wohnraum?

- Neubau, Baugenehmigung
- Umbau zu Wohnraum – Baugenehmigung?
- Förderung
 - KfW Effizienzziele Zielmarken, Nachweispflicht
 - keine sozialen Ziele – systemfremd?
 - Landesförderung ModInstRL Berlin
- Wirkung auf Erstvermietung von Mietwohnraum?
 - Betriebskostenwahrheit?
- Mietpreisbremse gilt nicht (bereits ab Baujahr 2014!)
- Einzige Grenze:
 - Mietüberhöhung (Mietspiegel?)
 - Mietwucher (Sachverständigengutachten?)

Wie wirkt energetische Sanierung bei Wiedervermietung?

- Ortsübliche Vergleichsmiete?
- Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Ausnahme: hohe Vormiete
- Ausnahme: umfassende Modernisierung
- Ausnahme: Modernisierung noch nicht umgelegt
öffentliche Förderung ist abzuziehen

Wie wirkt energetische Sanierung im Bestandsmietverhältnis?

- Ortsübliche Vergleichsmiete – energetische Ausstattung von Bedeutung?
- Modernisierungszuschlag
- Öffentliche Förderung abzuziehen
Berücksichtigung nicht sichergestellt
- Nebenkostenvorauszahlungen
- Nebenkostenabrechnungen

Wie kann Akzeptanz der energetische Sanierung durch Bewohner erreicht werden?

- Geringe Kostenbelastung
- Vorteile klar absehbar
- Vorteile verlässlich
- Einhaltung der Regeln
für Bewohner kontrollierbar und nachvollziehbar

Regelungsansätze

- Betriebskostenwahrheit durchsetzen
 - Heizkostenverordnung – jährliche Auswertung
 - Gebäudeenergiegesetz – Energieausweis
 - Mietrecht – Verpflichtung zur Angabe des aktuellen Durchschnittsverbrauchs
- Inanspruchnahme von Öffentlicher Förderung zur Obliegenheit machen
- Effizienzanforderungen zum Maßstab machen
 - Feststellung nur retroaktiv möglich
- Ortsübliche Vergleichsmiete + Klimazuschlag?
 - Vorschuss aufgrund allgemeiner E-Wert-Berechnung
 - Nachzahlung / Rückzahlung?
 - Gleicher Mieter - Mieterwechsel

Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit!

Kontakt: rainer.tietzsch@t-online.de