

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Änderungen der EnEV 2014 – Pflichten für Immobilienbesitzer	15
1.1 § 16 EnEV: Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	23
1.1.1 Energieausweis bei Neubauten	23
1.1.2 Energieausweis bei Verkauf	24
1.1.3 Vorlage des Energieausweises bei Vermietung und Verpachtung	24
1.1.4 Form	25
1.1.5 Gestaltung des neuen Energieausweises	27
1.1.6 Modernisierungsempfehlungen	29
1.1.7 Ordnungswidrigkeit bei Verstoß gegen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Energieausweis	30
1.1.8 Ausstellerpflichten	30
1.1.9 Registriernummer	30
1.1.10 Pflichten des Eigentümers in Immobilienanzeigen	31
1.2 EnEV und Bauträgervertrag	33
1.3 Neue Anforderungen für Neubauten	33
1.4 Neue Anforderungen für Bauen im Bestand	34
2 Potenziale eines Gebäudes entdecken	35
2.1 Allgemeines zur energetischen Sanierung von Gebäuden	36
2.1.1 Heizenergieverbrauch im Wandel der Zeit	37
2.1.2 Potenzial der energetischen Sanierung	38
2.2 Physiologische Zusammenhänge	39
2.2.1 Innenraumklima	39
2.2.2 Behaglichkeit	40
2.3 Ansatzpunkte einer energetischen Sanierung	41
2.3.1 Aktiv-Maßnahmen	41
2.3.2 Passiv-Maßnahmen	41
2.4 Schimmelbildung	41
2.4.1 Wie Schimmel entsteht	41
2.4.2 Vermeidung von Schimmel	42
2.4.2.1 Richtiges Lüften	42
2.4.2.2 Vermeidung von Wärmebrücken	43
2.5 Nachhaltige Entwicklung eines Gebäudes	44

Inhaltsverzeichnis

3	Das neue Mietrecht bei baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand	47
3.1	Die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB	49
3.1.1	Einsparung von Endenergie (§ 555b Nr. 1 BGB)	50
3.1.2	Einsparung von Primärenergie (§ 555b Nr. 2 BGB)	55
3.1.3	Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB)	57
3.1.4	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts und Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 4, 5 BGB)	58
3.1.5	Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 555b Nr. 6 BGB, EnEV 2014)	64
3.1.6	Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (§ 555b Nr. 7 BGB)	67
3.2	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)	68
3.2.1	Textform	68
3.2.2	Vermieterstellung nach Verkauf	68
3.2.3	Ankündigungsfrist	69
3.2.4	Zustellung durch oder mit Zeugen	69
3.2.5	Zwingende Angaben zu den Modernisierungsmaßnahmen	70
3.2.5.1	Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsmaßnahme	70
3.2.5.2	Voraussichtlicher Beginn der Maßnahmen	73
3.2.5.3	Mitteilung des Betrags der zu erwartenden Mieterhöhung	74
3.2.5.4	Mitteilung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten	76
3.2.5.5	Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands des Mieters	76
3.2.6	Härtegründe auf Seiten des Mieters	77
3.2.7	Musterbriefe zur Ankündigung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen	80
3.3	Duldungsverpflichtung (§ 555d Abs. 1 BGB)	98
3.3.1	Schadensersatzpflicht des Mieters	99
3.3.2	Kein einstweiliger Rechtsschutz für Vermieter	100
3.3.3	Einstweiliger Rechtsschutz für Mieter	101
3.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	103
3.5	Aufwendungsersatz des Mieters	104
3.6	Ausschluss von Mietminderungen bei Modernisierungsmaßnahmen	105
3.7	Modernisierungsvereinbarungen	107
3.8	Mieterhöhung nach § 559 BGB	116
3.8.1	Ansatzfähige Kosten	118
3.8.2	Geltendmachung der Erhöhung (§ 559b BGB)	125
3.8.3	Inhalte der Mieterhöhungserklärung	126
3.8.4	Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	132
3.8.5	Unwirksame abweichende Vereinbarungen	132
3.8.6	Ausnahmen bei Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen	133
3.8.7	Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	133
3.9	Erhaltungsmaßnahmen	137

3.9.1	Ankündigung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	137
3.9.2	Kündigung des Mietverhältnisses wegen fehlender Duldung	140
3.9.3	Aufwendungsersatzansprüche bei Erhaltungsmaßnahmen	141
3.10	Renovieren und Modernisieren in Wohnungseigentümergemeinschaften	142
3.10.1	Unterschiedliche Regelungen für Sonder- und für Gemeinschaftseigentum	142
3.10.2	Zustimmung zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss	145
3.10.2.1	Auswahlermessungen der WEG	145
3.10.2.2	Beschluss zur Finanzierung von Maßnahmen	147
3.10.2.3	Anfechtung des Sanierungsbeschlusses durch Klageerhebung	147
3.10.3	Modernisierende Instandsetzungen durch Mehrheitsbeschluss	149
3.10.4	Notwendigkeit einer Kosten-Nutzen-Analyse	152
3.10.5	Anspruch der Eigentümer auf Durchsetzung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen	153
3.11	Modernisierungen nach § 22 Abs. 2 WEG	157
3.11.1	Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen	158
3.11.2	Einschränkungen bei Modernisierungen in Wohnungseigentümergemeinschaften	163
3.11.3	Beschlusskompetenz	165
3.11.4	Zur Abgrenzung von Instandsetzung, modernisierender Instandsetzung und Modernisierung	168
3.11.5	Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum	170
3.11.6	Zur Abgrenzung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen	173
3.11.7	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	176
3.11.8	WEG und EnEV	177
3.11.9	Die Kosten baulicher Maßnahmen	180
3.11.10	Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken	185
3.12	Steuerliche Aspekte	187
3.12.1	Zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahen Aufwendungen	187
3.12.2	Anschaffungskosten	188
3.12.3	Anschaffungsnahre Aufwendungen	191
3.12.4	Herstellungskosten	192
3.12.5	Zur Abgrenzung von wesentlichen Verbesserungen des Gebäudes und substanzerhaltenden Neuerungen	193
3.12.6	Erhaltungsaufwendungen	195
3.12.7	Modernisierungsmaßnahmen am Baudenkmal	197
3.12.8	Haushaltssame Handwerkerleistungen	198
4	Grundlagen zur nachhaltigen Entwicklung eines Gebäudes	201
4.1	Baurecht	201
4.2	Denkmalschutz	202

Inhaltsverzeichnis

4.3	Brandschutz	202
4.4	Schallschutz	203
4.5	Kosten	204
	4.5.1 Kostenschätzung	204
	4.5.2 Investition und Amortisation	205
	4.5.3 Förderungsmöglichkeiten	206
4.6	Planung	206
4.7	Architektenplanung nach Honorarordnung	207
	4.7.1 Leistungsphasen	208
	4.7.1.1 Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung	208
	4.7.1.2 Leistungsphase 2: Vorplanung	209
	4.7.1.3 Leistungsphase 3: Entwurfsplanung	210
	4.7.1.4 Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung	210
	4.7.1.5 Leistungsphase 5: Ausführungsplanung	212
	4.7.1.6 Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe	213
	4.7.1.7 Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe	213
	4.7.1.8 Leistungsphase 8: Objektüberwachung	215
	4.7.1.9 Leistungsphase 9: Objektbetreuung	215
	4.7.2 Vergabe der Leistungsphasen	216
5	Umsetzung der baulichen Maßnahmen	219
5.1	Heizungsanlage	219
	5.1.1 Fernwärme	221
	5.1.2 Heizkessel	221
	5.1.3 Wärmepumpen	222
	5.1.4 Thermische Solaranlagen	223
	5.1.5 Blockheizkraftwerk und Kraft-Wärme-Kopplung	223
	5.1.6 Biogasanlagen	224
5.2	Warmwasserbereitung	224
5.3	Sanitärinstallation	225
5.4	Lüftung	227
	5.4.1 Natürliche Lüftung	227
	5.4.2 Mechanische Lüftung	229
	5.4.3 Information der Bewohner	230
5.5	Elektroinstallation	230
5.6	Fahrstuhl und Lift	232
5.7	Außenwände	233
	5.7.1 Außendämmung	235
	5.7.1.1 Wärmedämmverbundsysteme	236
	5.7.1.2 Vorhangsfassade	237

5.7.2	Innendämmung	237
5.7.3	Fassadendämmung und Fensteraustausch	238
5.7.4	Dämmung auf Nachbars Grund	239
5.8	Fenster	240
5.9	Innenwände	244
5.10	Türen	245
5.11	Geschossdecken	246
5.12	Dach	247
5.12.1	Geneigtes Dach	248
5.12.2	Nicht ausgebautes Dachgeschoss	249
5.12.2.1	Innendämmung beim geneigten Dach	249
5.12.2.2	Außendämmung beim geneigten Dach	251
5.12.3	Flachdach	253
5.13	Balkone	255
5.14	Kellergeschoss	255
5.14.1	Unbeheizter Keller	257
5.14.2	Beheizter Keller	258
5.14.3	Nicht unterkellerte Bereiche	259
6	Energiesparmodelle	261
7	Förderungsmöglichkeiten	265
	Abkürzungsverzeichnis	267
	Literaturverzeichnis	271
	Stichwortverzeichnis	273