

Freitag, 17. April 2015

Kostenfalle Immobilie

Sanierungspflichten nach dem Hauskauf

Traumhaus gefunden, eingezogen - und dann kommt der Schock: Neue Investitionen drohen innerhalb von zwei Jahren. Denn in vielen Bestandsimmobilien müssen binnen dieser kurzen Frist energetische Sanierungen wie der Austausch eines Heizkessels umgesetzt werden.

Wer neu baut, muss sich an gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz halten. Doch auch Altbauten sind von Regelungen betroffen - das vergessen viele Hauskäufer.

Es kann sein, dass Immobilienkäufer laut der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf des Gebäudes Heizkessel austauschen müssen. Darauf weist Jens Lührsen vom Bauherren-Schutzbund (BSB) hin. All das erfordert Investitionen, die am besten direkt beim Kauf des neuen Zuhauses eingeplant werden. Der Verkäufer oder Makler ist nicht verpflichtet, auf solche anstehenden Sanierungspflichten hinzuweisen.

Nachfragen lohnt sich also - in mehrfacher Hinsicht: Klärt der Kaufinteressent vor Unterzeichnung des Vertrages, welche Sanierungen im und am Haus anstehen, kann er unter Umständen den Kaufpreis drücken. Denn eine schlechte Energieeffizienz senkt den Wert der Immobilie, wie Lührsen erläutert. Diese Punkte sollten sich Kaufinteressenten vornehmen:

Heizkessel

Viele Öl- und Gasheizkessel müssen nach 30 Jahren ausgetauscht werden. Jene Anlagen, die vor 1985 installiert wurden, sind nicht mehr zum Betrieb zugelassen. "Das betrifft besonders Konstanttemperatur-Heizkessel", sagt Christian Stolte von der Deutschen Energie-Agentur (dena). Niedertemperatur- und Brennwertkessel mit hohem Wirkungsgrad sowie Anlagen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 400 Kilowatt Nennleistung sind von der Pflicht ausgenommen. Wer aktuell ein Haus kauft, muss austauschpflichtige Kessel aber erst binnen zwei Jahren ersetzen.

Dachdämmung

Wird die Immobilie mindestens vier Monate pro Jahr auf mehr als 19 Grad beheizt, müssen die obersten zugänglichen Geschossdecken über beheizten Räumen der EnEV entsprechend gedämmt werden. Ersatzweise kann das darüberliegende Dach abgedichtet werden, erklärt Experte Lührsen. Auch hier gilt eine Frist von zwei Jahren nach dem Kauf. Nach der Dämmung darf der sogenannte Wärmedurchgangskoeffizient nicht über dem Wert von 0,24 Watt pro Quadratmeter und Grad Kelvin liegen.

Wird jedoch der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 erfüllt, besteht die Dämmpflicht nicht. Der liegt bei einem Wärmedurchlasswiderstand (R-Wert) von 0,90. Erfüllen die oberste Geschossdecke oder das Dach im bisherigen Zustand den Standard, besteht laut Bundesbauministerium keine Pflicht zum Dämmen. Der Mindestwärmeschutz sieht vor, dass die Bausubstanz nicht durch Tauwasser angegriffen und das Raumklima nicht feucht wird.

Ebenfalls ausgenommen sind Gebäude, bei denen sich die Dämmung innerhalb einer angemessenen Frist nicht als wirtschaftlich erweist. Wie Hauskäufer die Unwirtschaftlichkeit belegen können, sei in der EnEV allerdings nicht geregelt, heißt es aus dem Ministerium. Die zuständige Landesbehörde hilft im Zweifelsfall weiter. Ausnahmen sind laut dena-Experte Stolte auch bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich. Entweder wenn die Bauarbeiten unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten oder Substanz sowie Erscheinungsbild der Immobilie beeinträchtigt würden.

Leitungen

In nicht geheizten Räumen müssen alle zugänglichen, wärmeleitenden Leitungen, Formstücke und Armaturen gedämmt sein. Dafür sieht die EnEV Mindestanforderungen vor. Lührsen empfiehlt aber, die Leitungen auch im Mauerwerk zu dämmen. Sonst könnten die Leitungen bei Kontakt mit Mörtel oder Beton korrodieren.

Ob ein Haus die EnEV-Vorgaben erfüllt, prüfen in der Regel die örtlichen Bauämter. Bei Heizkesseln und Wärmeleitungen ist Stolte zufolge dagegen der Bezirksschornsteinfeger zuständig. Bei Verstößen kann ein Bußgeld drohen. Nicht nur deshalb kann

sich das Aufrüsten lohnen: "Modernisierungen sind in der Regel sinnvoll, um Energie zu sparen", betont Lührs. Außerdem steigern sie den Wert des Hauses "meist beträchtlich".

Quelle: n-tv.de