

# **Umweltrechtliche Sanierungspflichten bei mangelnder Leistungsfähigkeit von Grundstückseigentümern**

## **B a c h e l o r a r b e i t**

**an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH), Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen  
zum Erwerb des Hochschulgrades  
Bachelor of Laws (LL.B.)**

**vorgelegt von  
Anke Mickan  
aus Dresden**

**Meißen, 22.03.2018**

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
1 Einleitung .....	1
2 Entwicklung und Zweck der EnEV und der 1. BImSchV .....	3
2.1 EnEV .....	3
2.2 1. BImSchV .....	4
3 Kategorisierung der umweltrechtlichen Sanierungspflichten .....	6
3.1 Unbedingte Sanierungspflichten im engeren Sinne .....	6
3.1.1 § 10 Abs. 1 EnEV – Gas- und Öl-Standardheizkessel .....	6
3.1.2 § 10 Abs. 2 EnEV – Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie der Armaturen .....	7
3.1.3 § 10 Abs. 3 EnEV – Dämmung der obersten Geschossdecke .....	7
3.1.4 § 14 Abs. 1 S. 2 EnEV – Ausstattung von Zentralheizungen mit zentralen Regelungseinrichtungen .....	8
3.1.5 § 14 Abs. 2 S. 4 EnEV – Ausstattung von Zentralheizungen mit raumweisen Regelungseinrichtungen .....	8
3.1.6 § 15 Abs. 2 S. 2 EnEV – Ausstattung von Klimaanlageanlagen und sonstigen Anlagen der Raumluftechnik mit Regelungseinrichtungen .....	9
3.2 Unbedingte Sanierungspflichten im weiteren Sinne .....	9
3.2.1 § 16 ff. EnEV – Energieausweis .....	9
3.2.2 § 14b TrinkwV – Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionella spec. ....	10
3.3 Generelle Befreiungen von den unbedingten Sanierungspflichten ...	11
3.4 Bedingte Sanierungspflichten .....	12
3.4.1 EnEV .....	12
3.4.2 1. BImSchV .....	13
4 Grundsätze der energetischen Effizienz .....	16
4.1 EnEV .....	16
4.2 1. BImSchV .....	18
5 Vollzug und Ahndung der Anforderungen .....	19
5.1 Stufenweises Verwaltungsverfahren nach der EnEV .....	19
5.2 Ordnungswidrigkeitenverfahren nach der EnEV .....	22
5.3 Stufenweises Verwaltungsverfahren nach der 1. BImSchV .....	23
5.3.1 Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 4 KW und mehr .....	24
5.3.2 Einzelraumfeuerungsanlagen .....	24
5.4 Ordnungswidrigkeitenverfahren nach der 1. BImSchV .....	25
6 Staatliche Förderinstrumente .....	27
6.1 Konditionsvergünstigte Kredite .....	28
6.2 Zuschüsse .....	30

7	Sozialleistungen.....	32
7.1	Wohngeld .....	32
7.1.1	Anspruchsberechtigte .....	33
7.1.2	Zuschussfähige Belastung .....	34
7.2	Bedarfe der Unterkunft.....	36
7.2.1	Begriff der angemessenen und unabweisbaren Aufwendungen.....	38
7.2.2	Anspruch auf Anerkennung der Sanierungskosten .....	40
8	Fazit.....	43
	Thesen.....	VI
	Anhang.....	VII
	Literaturverzeichnis .....	XX
	Rechtsprechungsverzeichnis.....	XXV
	Rechtsquellenverzeichnis.....	XXVI
	Eidesstattliche Versicherung .....	XXX

## Abkürzungsverzeichnis

<b>Abkürzung</b>	<b>Erläuterung</b>
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung
AGEB	Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.
APEE	Anreizprogramm Energieeffizienz
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BDI	Bundesverband der Deutschen Industrie e.V.
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BINE	Bürger-Information Neue Energietechniken
BMG	Bundesministerium für Gesundheit
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BSG	Bundessozialgericht
BSHG	Bundessozialhilfegesetz
BW	Baden-Württemberg
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
DVWG	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEG	GebäudeEnergieGesetz
GG	Grundgesetz
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
KfW	Kreditanstalt für den Wiederaufbau
KWG	Kreditwesengesetz
LAI	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz
LDS	Landesdirektion Sachsen

LPK	Lehr- und Praxiskommentar
LSG	Landessozialgericht
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
PPP	Powerpointpräsentation
RL	Richtlinie
SAB	Sächsische Aufbaubank
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsEnEVDVO	Sächsische Energieeinsparverordnung-Durchführungsverordnung
SächsEnZustDVO	Sächsische Energieeinsparungs-Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SchfHwG	Schornsteinfeger-Handwerksgesetz
SGB I	Sozialgesetzbuch Erstes Buch
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
SMUL	Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
TrinkwV	Trinkwasserverordnung
UBA	Umweltbundesamt
VG	Verwaltungsgericht
VO	Verordnung
VwVG	Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WoGV	Wohngeldverordnung
WoGVwV	Wohngeld-Verwaltungsvorschrift
ZUR	Zeitschrift für Umweltrecht
ZWAV	Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

# 1 Einleitung

Die umweltrechtlichen Sanierungspflichten der Grundstückseigentümer<sup>1</sup> haben einen nicht unwesentlichen Anteil an der Umsetzung der Ziele des Umwelt- und Naturschutzes. Diese Maßnahmen tragen beispielhaft zur grundlegenden Verbesserung der Gewässer- wie auch Grundwasserqualität bei sowie zur Verringerung der Schadstoffbelastung in der Luft oder leisten einen Beitrag, um die ambitionierten Klimaschutzziele von Paris zu erreichen. Solche Ziele benötigen Regelungen, die die erforderlichen Maßnahmen benennen und die Umsetzungen beschreiben. Dies bedeutet nicht nur eine regelnde und organisatorische Herausforderung für den Gesetzgeber und die Verwaltung, sondern fordert auch im Einzelnen von jedem betroffenen Bürger<sup>2</sup>, der zu einer umweltrechtlichen Sanierung verpflichtet ist, einen persönlichen Beitrag. Dabei treffen Umweltschutz und persönliche wirtschaftliche Möglichkeiten aufeinander.

Diesbezügliche Erfahrungen zeigen die Umsetzungen der gesetzlichen Forderung nach Anpassung dezentraler Abwasserentsorgungsanlagen an den Stand der Technik bis spätestens 31. Dezember 2015.<sup>3</sup> Die Anforderungen werden erfüllt bei der Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen oder abflusslosen Gruben. Betroffen sind die Anlagen, die durch die Abwasserbeseitigungskonzepte<sup>4</sup> der Landkreise und kreisfreien Städte als dauerhaft dezentral eingestuft wurden. Regional ergeben sich hierbei starke Unterschiede. In urbanen Räumen sind deutlich weniger dezentrale Anlagen zu verzeichnen als in den dünnbesiedelten Landkreisen. Ein Beispiel hierfür ist der Vogtlandkreis, der insgesamt 12.841 Grundstücke als dauerhaft dezentral eingestuft hat. Mit Stand vom 10. Juli 2017 bedürfen von diesen aus unterschiedlichen Gründen noch 1.455 Anlagen einer Anpassung.<sup>5</sup> Dies sind ca. 11 % der sanierungspflichtigen Anlagen, die auch eineinhalb Jahre nach dem Fristablauf nicht an den Stand der Technik angepasst wurden. Das zeigt, wie schwierig eine Umsetzung gesetzlicher Pflichten ist, die das persönliche Budget der Betroffenen zusätzlich beansprucht. Insbesondere Grundstückseigentümer, die über ein geringes monatliches Einkommen (Mindestlohn, Mindestrente oder Transferbezieher nach SGB) verfügen, können solchen Forderungen man-

---

<sup>1</sup> Die in dieser Arbeit genannten Eigentümer sind solche von Gebäuden wie auch Eigentumswohnungen.

<sup>2</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

<sup>3</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 Kleinkläranlagenverordnung i.V.m. § 10 S. 1 SächsWG, § 57 WHG.

<sup>4</sup> Vgl. § 51 SächsWG.

<sup>5</sup> Vgl. ZWAV: Allgemeine Informationen zum Thema Kleinkläranlagen.

gels Leistungsfähigkeit nur schwer nachkommen. Basierend auf diesen Erfahrungen ist es fraglich, ob weitere gesetzliche Verpflichtungen zu umweltrechtlichen Sanierungen in dieser restriktiven Form erfolgreich umgesetzt werden können.

Die in dieser Arbeit analysierten Normen – EnEV und 1. BImSchV – verpflichten den Grundstückseigentümern in gleicher Weise zu umweltrechtlichen Sanierungen. Die Untersuchung der Thematik soll zeigen, warum eine umweltrechtliche Sanierung auf der Ebene der Grundstückseigentümer zwingend erforderlich und unumgänglich ist. Von Wichtigkeit ist dabei, ob die bestehenden gesetzlichen Regelungen die gewünschte Effizienz entfalten können.

Vorangestellt sind eine Hintergrundbetrachtung der EnEV und der 1. BImSchV sowie deren gewünschte Effekte. Welche Sanierungspflichten die Normen beinhalten, werden in der Folge detailliert analysiert und kategorisiert. Unentbehrlich sind in diesem Rahmen die Möglichkeiten der Behörden, die Umsetzung der Forderungen zu überprüfen und durchzusetzen. Inwieweit diese Autorisierungen in der Praxis Wirkung zeigen, werden an einigen Stellen die Erfahrungen der Behörden einbezogen. Der zweite wichtige Punkt dieser Arbeit befasst sich mit der Misere, in welcher Weise Grundstückseigentümer mit mangelnder Leistungsfähigkeit ihrer Pflicht der Sanierung nachkommen können. Eine wichtige Säule bilden die staatlichen Unterstützungen. Eine Kategorisierung der Zuwendungen zeigt unter welchen Voraussetzungen die betroffenen Sanierungspflichtigen staatliche Mittel beanspruchen können. Im Ergebnis kann eine Aussage getroffen werden, in welchem Umfang die mangelnde Leistungsfähigkeit kompensiert werden kann.

## **2 Entwicklung und Zweck der EnEV und der 1. BImSchV**

Die EnEV wie auch die 1. BImSchV dienen den Zielen des Klimaschutzes, folglich mit globaler Wirkung. Ihre Regelungen sind im Wesentlichen ein Beitrag zur Emissionsreduzierung und zur effizienteren Nutzung vorhandener Ressourcen. Von Bedeutung ist, dass neben gegenwärtig errichteten Gebäuden und Anlagen, insbesondere die Bestandsgebäude/-anlagen fokussiert und deren Eigentümer/Betreiber in die Pflicht der Sanierung genommen werden.

### **2.1 EnEV**

Die EnEV trat erstmals am 17. November 2001 in Kraft und fand ihre Rechtsgrundlage in den Bestimmungen der §§ 1 Abs. 2, 2 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2, 4 und 5 EnEG. Zweck der Einführung dieser Verordnung war die Umsetzung verschiedener Vorgaben der EU in nationales Recht. Ausschlaggebend waren die EU-Richtlinien zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (Richtlinie 93/76/EWG) und über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln (Richtlinie 92/42/EWG). Im Gegensatz zu den vorangegangenen Vorschriften regelt die EnEV nach dem Primärenergiebedarf des gesamten Objektes.<sup>6</sup>

Geänderte und neue Vorgaben der EU erforderten eine regelmäßige Anpassung der EnEV in den Jahren 2004, 2007, 2009 und 2014, wobei 2016 vereinzelt Regelungen der Novellierung 2014 erst 2016 in Kraft traten. Die aktuell geltende EnEV erfüllt nur teilweise die Pflichten nach dem EnEG i.V.m. der EU-Gebäuderichtlinie, so dass bereits in diesem Jahr eine Neuversion der EnEV verbindlich werden soll. Maßgeblich ist die Einführung des Niedrigstenergie-Gebäudestandards für Neubauten ab 2019 für öffentliche, neu errichtete Gebäude und ab 2021 für private Neubauten.<sup>7</sup> Mit der Novellierung werden die parallel laufenden Regelungen EnEG, EnEV und EEWärmeG zum GEG zusammengefasst.

Der Vollzug der EnEV obliegt den Ländern, so dass entsprechende Ausführungsbestimmungen erforderlich sind. Sachsen verabschiedete mit der SächsEnZust-DVO vom 21. Januar 2004 ein solches Regelwerk. Aktuell bestimmen sich die Zuständigkeiten und Verfahren nach der SächsEnEVDVO vom 19. September 2016.

Dass Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs der privaten Haushalte erforderlich sind, zeigen die aktuellen Daten des Endenergieverbrauchs der Haushalte in Deutschland. Danach benötigten private Haushalte im Jahr 2016 sogar

---

<sup>6</sup> Vgl. Drasdo, M. In: Riecke, O. ; Schmid, M.: WEG-Kommentar. EnEV Wohneigentum Rdnr. 1, 2.

<sup>7</sup> Vgl. Tuschinski, M.: EnEV-Novelle oder GebäudeEnergieGesetz?.

mehr Energie als im Jahr 1990. Damit entfallen etwa 25 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland auf private Haushalte.<sup>8</sup>

Die aktuelle EnEV dient der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden (Richtlinie 2010/31/EU) und der Beschlüsse des Bundestages zum Energiekonzept und zur Energiewende. Die Zielrichtung der Verordnung ist in der Einsparung von Energie in Gebäuden zu sehen, um wirksam zur Erfüllung der energiepolitischen Ziele der Bundesrepublik beizutragen. Im Fokus steht dabei das Erreichen eines „[...] nahezu klimaneutrale(n) Gebäudebestand(es) bis zum Jahr 2050 [...]“.<sup>9</sup> Der Studie „Klimapfade für Deutschland“ des BDI zufolge, liegt „Im Gebäudebereich [...] ein großes CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial, das sich insbesondere auf den Gebäudebestand fokussiert.“<sup>10</sup> Um die anvisierten Ziele zu erreichen, bedarf es insbesondere im Bereich des Gebäudebestands einer Steigerung der energetischen Sanierungsrate um 50 Prozent auf 1,7 Prozent pro Jahr. Diese zusätzlichen Anstrengungen sind offensichtlich nur mit wirkungsvollen Anreizen des Staates und effektiven Instrumenten zur Umsetzung der Sanierungspflichten zu realisieren.<sup>11</sup>

## **2.2 1. BImSchV**

Die 1. BImSchV regelt die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG fallen. Das sind vor allem Heizungen im häuslichen Bereich, wie Gas- und Ölheizkessel, Kamin- und Kachelöfen sowie Pellet- und Scheitholzessel. Die Regelungen der 1. BImSchV sollen zur Verminderung der meist in der unmittelbaren Nähe der Feuerungsanlagen auftretenden Luftbelastung beitragen. Die erste Fassung stammt aus dem Jahr 1974. Die letzte umfassende Novellierung trat am 22. März 2010 in Kraft. Die Überarbeitung betraf vordergründig die Anforderungen an Anlagen, welche feste Brennstoffe verbrennen. Insbesondere Holzheizungen verursachen eine Vielzahl von Luftschadstoffen, welche im Zusammenwirken mit anderen Schadstoffen zur Verschlechterung der Luftqualität in Städten und Wohngebieten führt.<sup>12</sup>

Die Verordnung zielt darauf ab, die Luftqualität weiter zu verbessern und gleichzeitig den Ausbau der regenerativen Wärmeerzeugung zu intensivieren. Spürbare Effekte sollen die geänderten Regelungen für Altanlagen erreichen. Die Betreiber dieser Anlagen sind zur Anpassung der Feuerstätten an den verbesserten Stand

---

<sup>8</sup> Vgl. UBA: Energieverbrauch privater Haushalte i.V.m. Anhang 1.

<sup>9</sup> § 1 Abs. 1 S. 2 EnEV.

<sup>10</sup> BDI: BDI-Handlungsempfehlung zur Studie „Klimapfade für Deutschland“. S. 23.

<sup>11</sup> Vgl. ebenda.

<sup>12</sup> Vgl. Behnke, A.: Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen. S. 3.

der Technik der Emissionsminderung sowie zur Einhaltung der neu gefassten Emissionsgrenzwerte verpflichtet. Für Anlagen, die die Grenzwerte überschreiten, wurden Übergangsfristen geschaffen mit der Folge der Stilllegung nach Fristablauf. Die Verordnung regelt darüber hinaus gezielter die Autorisierung der Bezirksschornsteinfeger, die sich insbesondere auf die regelmäßige Überprüfung der Anlagen und der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte fokussiert.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. ebenda. S. 4 ff.

### **3 Kategorisierung der umweltrechtlichen Sanierungspflichten**

Die EnEV enthält im Abschnitt 3 eine Vielzahl von Verpflichtungen zur Änderung am Gebäudebestand. Neben den Heizungsanlagen regelt sie die Sanierung von Rohrleitungen, Dämmungen und Fensterstandards. Die 1. BImSchV hingegen konzentriert sich mit ihren Vorschriften auf die bestehenden Feuerungsanlagen in privaten Haushalten, wobei die Regelungen für die Feuerung mit Feststoffen besonders restriktiv gefasst sind.

Die Nachrüstpflichten beider Normen sind zu unterscheiden in „unbedingte“ – als zwingend zu verstehen – und „bedingte“ (s. Anhang 2). Die „unbedingten“ Sanierungspflichten beschreibt im Wortlaut die EnEV in den §§ 10, 14 und 15. Es sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und für die Grundstückseigentümer zwingend. Die Verpflichtungen bestehen unabhängig von energetischen Maßnahmen, die der Grundstückseigentümer durchführt.<sup>14</sup>

Die „bedingten“ Nachrüstpflichten<sup>15</sup> im Gegensatz dazu entstehen erst dann, wenn Änderungen am Gebäude vorgenommen werden. Dabei ist es irrelevant, ob die Maßnahmen einer Modernisierung oder einer Instandhaltung zugrunde liegen. In gleicher Weise sind die Vorgaben der 1. BImSchV zu verorten. Eine Sanierungspflicht ist immer dann zu erfüllen, wenn Emissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden.<sup>16</sup>

#### **3.1 Unbedingte Sanierungspflichten im engeren Sinne**

Die „unbedingten“ Sanierungspflichten bestehen sowohl für die Gebäudesubstanz als auch für ihre heizungs- und raumluftechnischen Anlagen sowie solche zur Warmwasserbereitung. Die abschließenden Regelungen der Nachrüstpflichten finden sich in den §§ 10, 14 und 15 EnEV.

##### **3.1.1 § 10 Abs. 1 EnEV – Gas- und Öl-Standardheizkessel**

Die Nachrüstpflichten betreffen Heizkessel, welche mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (Öl oder Gas) beschickt werden. Anlagen, welche vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, mussten bereits bis 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden. Mit Inkrafttreten der aktuellen EnEV (1. Mai 2014) war auch die Stilllegung der Anlagen mit Einbau oder Aufstellung vor dem 1. Januar 1985 zwingend.<sup>17</sup> Betreiber von Heizkesseln, die am 1. Januar 1985 und danach eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen diese nach Ablauf von 30

---

<sup>14</sup> Vgl. Hopfensperger, G ; Noack, B. ; Onischke, S.: EnEV-Novelle 2009. S. 13.

<sup>15</sup> Vgl. § 9 EnEV i.V.m. Anlage 3 zur EnEV.

<sup>16</sup> Vgl. ebenda. S. 18.

<sup>17</sup> Vgl. Drasdo, M. In: Riecke, O. ; Schmid, M.: WEG-Kommentar. EnEV Wohneigentum Rdnr. 16.

Jahren nicht mehr betreiben. Folglich müssen in diesem Jahr alle Anlagen außer Betrieb gehen, welche im Jahr 1988 eingebaut oder aufgestellt wurden.

Die Regelungen des § 10 Abs. 1 EnEV entfalten keine Wirkung auf Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel bzw. auf heizungstechnische Anlagen mit einer Nennwertleistung unter vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt. Nicht betroffen sind ebenfalls Heizkessel für besondere Brennstoffe, Anlagen ausschließlich zur Zubereitung von Warmwasser, Küchenherde sowie Heizgeräte, die hauptsächlich für einen Raum ausgelegt sind und die auch Warmwasser für die Zentralheizung oder für sonstige Gebrauchszwecke liefern.<sup>18</sup>

### **3.1.2 § 10 Abs. 2 EnEV – Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie der Armaturen**

Zur Begrenzung des Wärmeverlustes an Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen hat der Eigentümer zugängliche Anlagenteile entsprechend den Vorgaben der Anlage 5 der EnEV zu dämmen. Welchen Wärmeverlust ungedämmte Leitungssysteme und Armaturen in nicht beheizten Räumen verursachen können, zeigen Untersuchungen. Messungen ergaben, dass jährlich ein Wärmeverlust von „[...] bis zu einem Viertel des Jahres-Heizenergieverbrauchs eines Wohngebäudes betragen kann.“<sup>19</sup>

### **3.1.3 § 10 Abs. 3 EnEV – Dämmung der obersten Geschossdecke**

Unter bestimmten Bedingungen mussten Eigentümer von Gebäuden die oberste Geschossdecke bzw. wahlweise das darüberliegende Dach bis zum 31. Dezember 2015 gedämmt haben. Diese Nachrüstpflicht liegt vor, wenn das Gebäude jährlich mindestens vier Monate auf eine Innentemperatur von 19°C beheizt wird und die oberste Geschossdecke über den beheizten Räumen den Wärmedurchgangskoeffizient von 0,24 W/m<sup>2</sup>K nicht überschreitet. Zusätzlich muss der unbeheizte Dachraum über den beheizten Räumen zugänglich sein. Nach einer amtlichen EnEV-Auslegung des DIBt ist eine oberste Geschossdecke dann zugänglich, wenn der Dachraum aufgrund seiner Abmaßen keine Ausbaureserven aufweist. Eine Dämmung eines ausbaufähigen Dachraums wird somit als nicht wirtschaftlich eingestuft, da die Möglichkeit einer späteren Nutzung besteht.<sup>20</sup> Alternativ besteht die Pflicht zur Dämmung des darüberliegenden Daches. Die Dämmungen beider Va-

---

<sup>18</sup> Vgl. § 10 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 EnEV.

<sup>19</sup> Vgl. Kuntke, T.: EnEV und SächsEnZustDVO Vollzug der EnEV durch das sächsische Schornsteinfegerhandwerk. S. 11.

<sup>20</sup> Vgl. DIBt : EnEV-Auslegungsfragen. 4. Staffel S. 2., 9. Staffel S. 27.

rianten hat nach der Anlage 3 zur EnEV so zu erfolgen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient von 0,24 W/m<sup>2</sup>K nach den Sanierungsmaßnahmen nicht überschritten wird.

### **3.1.4 § 14 Abs. 1 S. 2 EnEV – Ausstattung von Zentralheizungen mit zentralen Regelungseinrichtungen**

Zentralheizungen sind solche Anlagen, deren Funktionen „Wärmeerzeugung“ und „Wärmeübergabe“ auf verschiedene Geräte aufgeteilt sind, wobei mindestens zwei Räume versorgt werden und über ein Verteilnetz verfügt<sup>21</sup>. Die Anlagen müssen verpflichtend mit zentralen Regelungseinrichtungen ausgestattet sein, die sicherstellen, dass in Abhängigkeit von der Außentemperatur (oder einer anderen Führungsgröße) und der Zeit „[...] nur soviel Wärme im Verteilungsnetz vorgehalten wird, wie zeitnah verbraucht werden kann.“<sup>22</sup> Diese Vorrichtungen bezwecken die Begrenzung von Verlusten bei der Verteilung und der Erzeugung von Wärme. Fehlen bestehenden Anlagen diese zentralen Regelungseinrichtungen, besteht eine Nachrüstpflicht.

### **3.1.5 § 14 Abs. 2 S. 4 EnEV – Ausstattung von Zentralheizungen mit raumweisen Regelungseinrichtungen**

Die raumweise Regelung der Raumtemperatur muss bei Zentralheizungen gegeben sein, wenn Wasser als Wärmeträger dient. Der Nutzen liegt darin, dass die dezentrale Regelung u. a. Fremdwärme, wie Sonneneinstrahlung oder Abwärme, von technischen Geräten registrieren und darauf reagieren kann. Es werden weitere Verluste verringert, die möglicherweise durch Überhitzung von Räumen entstehen. Bei der verpflichtenden Nachrüstung ist zu berücksichtigen, dass der Adressat in diesem Zusammenhang der Wohnungseigentümer ist. Insbesondere bei Gebäuden, welche von Wohnungseigentümergeinschaften unterhalten werden, hat dieser Aspekt eine rechtliche Bedeutung, da die Heizkörper dem Sondereigentum zuzuordnen sind.<sup>23</sup>

Befreiungen räumt der § 14 Abs. 2 EnEV für Fußbodenheizungen für kleine Räume bis 6 m<sup>2</sup> sowie für Fußbodenheizungen, die vor dem 1. Februar 2002 eingebaut worden sind, ein. Als zulässige Abweichung gilt auch die sogenannte Gruppenregelung. Dabei kann die Raumtemperatur von Räumen gleicher Art und Nutzung in Gebäuden, die nicht der Wohnnutzung dienen, gemeinschaftlich geregelt werden.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Vgl. ebenda. 9. Staffel S. 28.

<sup>22</sup> ebenda. S. 29.

<sup>23</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (70).

<sup>24</sup> Vgl. DIBt : EnEV-Auslegungsfragen. 9. Staffel S. 29.

### **3.1.6 § 15 Abs. 2 S. 2 EnEV – Ausstattung von Klimaanlage und sonstigen Anlagen der Raumluftechnik mit Regelungseinrichtungen**

Eine Klimaanlage ist eine „[...] Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumlufbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann; [...]“.<sup>25</sup> Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 KW – auch Bestandsanlagen solcher Art – müssen mit Regelungseinrichtungen ausgestattet sein, wenn diese Anlagen zur unmittelbaren Veränderung der Raumluftheuchte bestimmt sind. Bezweckt ist eine getrennte Einstellung der Sollwerte für die Be- und Endlüftung, um einen optimalen Energieverbrauch der Anlagen zu garantieren. Gleichartige Anforderungen bestehen für raumluftechnische Anlagen mit einem Volumenstrom der Zuluft von wenigsten 4.000 m<sup>3</sup>/h. Die Nachrüstungsfrist beträgt sechs Monate und bemisst sich nach der Erstinspektion gemäß § 12 Abs. 3 EnEV für Anlagen, die nach dem 1. Oktober 2007 in Betrieb genommen worden sind (s. Anhang 3).

## **3.2 Unbedingte Sanierungspflichten im weiteren Sinne**

Die unbedingten Sanierungspflichten im weiteren Sinne dienen neben den umweltrechtlichen Aspekten insbesondere dem Verbraucherschutz. Mit diesen Regelungen wird eine Transparenz geschaffen, von der vor allem die Verbraucher profitieren.

### **3.2.1 § 16 ff. EnEV – Energieausweis**

Die aktuelle EnEV schreibt für alle beheizten und gekühlten Gebäude, die vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, zwingend einen Energieausweis vor.<sup>26</sup> Unabhängig von den kommerziellen Ambitionen muss ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn Sanierungsmaßnahmen ausgeführt und in diesem Zusammenhang Berechnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV durchgeführt werden. Eigentümer von Bestandsgebäuden können wählen zwischen der Angabe des gemessenen Energieverbrauchs und des berechneten Energiebedarfs im Energieausweis, woraus sich die Energieeffizienzklasse ergibt. Weiterer Bestandteil sind Hinweise an den Eigentümer, wie dieser kostengünstig die energetischen Eigenschaften des Gebäudes verbessern kann.<sup>27</sup>

Der Energieausweis dient einerseits dem Verbraucherschutz und andererseits liefert er dem Eigentümer Hinweise über Maßnahmen energieeffizienter Sanierungen. Potentielle Mieter oder Käufer erhalten einen Einblick in die energetische

---

<sup>25</sup> Richtlinie 2010/31/EU Art. 2 Nr. 15.

<sup>26</sup> Vgl. §§ 16 ff. EnEV.

<sup>27</sup> Vgl. VOLLAND, J.: Energieeinsparverordnung (EnEV). S. 58 f.

Qualität des Gebäudes und die künftigen Energiekosten können abgeschätzt werden.

### **3.2.2 § 14b TrinkwV – Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionella spec.**

Die Thematik der umweltrechtlichen Sanierungspflicht berühren zum Teil die umwelthygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung an ein Wohngebäude. Diese fokussieren insbesondere die Vermeidung des Legionellenbefalls. Dass dieser Problematik durch den Gesetzgeber eine besondere Bedeutung zugemessen wird, zeigt sich in der Aufnahme des § 14b TrinkwV durch die Änderung der Verordnung mit Stand vom 9. Januar 2018.

In der natürlichen Umwelt kommen Legionellen, die keine Gefährdung darstellen, nur in geringen Mengen vor. In erwärmtem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 und 45°C vermehren sie sich sehr stark. Durch Übertragung auf den Menschen in Form von Aerosolen können die Erreger zum Beispiel beim Duschen eingeatmet werden. Der Krankheitsverlauf ähnelt einer Lungenentzündung und kann sich insbesondere für ältere bzw. geschwächte Personen gefährlich auswirken.<sup>28</sup>

Um eine Vermehrung von Legionellen vorzubeugen, ist neben anderen technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der gesamte Wasserinhalt der Vorwärmstufen eines Speicher-Wassererwärmers einmal täglich auf 60°C erwärmt wird.<sup>29</sup> Zusätzlich besteht für den Unternehmer oder sonstigen Betreiber einer Wasserversorgungsanlage (§ 3 Nr. 2 Buchst. e TrinkwV – Hauswasseranlagen) die Verpflichtung, das Trinkwasser einer systematischen Untersuchung zu unterziehen, wenn das Trinkwasser u. a. gewerblich abgegeben wird, es sich um eine Großanlage handelt und die Versorgungsanlage Einrichtungen (Duschen) enthält, die zur Aerosolbildung des Trinkwassers führen<sup>30</sup>. Die Voraussetzungen erfüllen u. a. Gebäude mit mindestens drei und mehr Wohneinheiten, von denen mindestens eine Wohnung vermietet wird. Für kleinere Gebäude gelten die Vorschriften des § 14b TrinkwV folglich nicht, werden jedoch empfohlen.<sup>31</sup> Für die regelmäßige Beprobung hat der Betreiber der Anlage sicherzustellen, dass an repräsentativen Stellen (gemäß DIN EN ISO 19458) „[...] nach den allgemeinen Regeln der Technik geeignete Probeentnahmestellen vorhanden sind.“<sup>32</sup> Fehlende Einrichtungen an Anlagen in Bestandsgebäuden sind ordnungskonform nachzurüsten. Die neuen Regelungen der TrinkwV erhöhen auch den Verbraucherschutz mit der

---

<sup>28</sup> Vgl. BMG: Merkblatt Stamblatt Trinkwasserverordnung und Legionellen.

<sup>29</sup> Vgl. DVWG: DVWG-Arbeitsblatt W 551. [eingeschränkter Zugang zum Hrsg.].

<sup>30</sup> Vgl. §14b Abs. 1 TrinkwV.

<sup>31</sup> Vgl. BMG: Merkblatt Stamblatt Trinkwasserverordnung und Legionellen.

<sup>32</sup> § 14b Abs. 3 S. 4 TrinkwV.

Festlegung, dass Untersuchungsstellen auffällige Legionellenbefunde in der Trinkwasser-Installation in Gebäuden „[...] direkt an das Gesundheitsamt zu melden haben.“<sup>33</sup>

### **3.3 Generelle Befreiungen von den unbedingten Sanierungspflichten**

Der Gesetzgeber hat aus verschiedenen Gründen generelle Befreiungen von bestimmten, unbedingten Sanierungspflichten in der EnEV festgelegt. Zur Inanspruchnahme dieser Befreiungsregelungen müssen die Eigentümer bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Die größte Bedeutung hat dabei der Sonderstatus für Eigentümer von kleinen Wohnhäusern. Eigentümer von Gebäuden von nicht mehr als zwei Wohnungen, welche eine von diesen am 1. Februar 2002 selbst bewohnten, sind von der Sanierungspflicht nach § 10 Abs. 1, 2 und 3 EnEV befreit.<sup>34</sup> Diese Begrenzung regelt die EnEV seit der ersten Fassung und soll besondere Härten durch eventuell hohe finanzielle Belastungen gegenüber langjährigen Eigentümern vermeiden.<sup>35</sup> Bei einem Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002 sind die Sanierungen in den Fällen des § 10 Abs. 1, 2 und 3 EnEV erst zwei Jahre nach Eigentumsübergang auszuführen<sup>36</sup>. Diese Verpflichtung besteht unabhängig davon, ob das Objekt käuflich erworben wurde oder eine Schenkung bzw. Erbschaft den Eigentümerwechsel begründet<sup>37</sup>.

Eine weitere generelle Befreiung beschreibt der § 16 Abs. 5 EnEV von der Pflicht eines Energieausweises. Eigentümer von Baudenkmalern sind von dieser Pflicht ausgenommen. Baudenkmäler sind „[...] nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten, [...]“.<sup>38</sup> Wird ein solches Objekt verkauft, neuvermietet oder bedarf es eines Aushangs (§ 16 Abs. 2, 3 und 4), muss der Eigentümer keinen Energieausweis vorweisen<sup>39</sup>. Im Fall der Sanierung der Gebäudehülle und einer im Zusammenhang stehenden Berechnung nach § 9 Abs. 2 EnEV ist auch für ein Baudenkmal ein Energieausweis verpflichtend. Die Befreiung von der Energieausweispflicht besteht für kleine Gebäude (Nettogrundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>) im Gegensatz uneingeschränkt.<sup>40</sup>

---

<sup>33</sup> BGM: Pressemitteilung vom 08.01.2018.

<sup>34</sup> Vgl. § 10 Abs. 4 EnEV.

<sup>35</sup> Vgl. Deutscher Bundesrat: Drucksache 194/01, S. 57.

<sup>36</sup> Vgl. § 10 Abs. 4 EnEV.

<sup>37</sup> Vgl. Tuschinski, M.: Oberste Geschosdecke oder Dach im Bestand dämmen. In: Bausubstanz. 53 (54).

<sup>38</sup> § 2 Nr. 3a EnEV.

<sup>39</sup> Vgl. Hopfensperger, G ; Noack, B. ; Onischke, S.: EnEV-Novelle 2009. S. 23 f.

<sup>40</sup> Vgl. VOLLAND, J.: Energieeinsparverordnung (EnEV). S. 58.

### 3.4 Bedingte Sanierungspflichten

Ziel der bedingten Sanierungspflichten ist, die energetische Sanierung der Bestandsbauten zu beschleunigen. Werden bauliche Maßnahmen am Gebäude erforderlich, sollen diese zur energetischen Verbesserung des Gebäudes beitragen.

#### 3.4.1 EnEV

Die bedingten Sanierungspflichten beschreiben die Einhaltung von EnEV-Standards bei nicht verpflichtenden Änderungen an beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden. Es ist unerheblich, ob die Maßnahmen im Rahmen von notwendigen Instandhaltungen oder Modernisierungen durchgeführt werden. Die EnEV regelt diesen Teil der Sanierungspflichten im § 9 i.V.m. der Anlage 3 zur Verordnung. Die Anlage 3 zur EnEV enthält in den Nummern 1 bis 6 eine abschließende Aufzählung der Bauteile, bei denen die bedingten Anforderungen erfüllt werden müssen. Im Einzelnen betrifft dies u. a. die Außenwände, Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer sowie Außentüren oder Dachflächen und Decken / Wände gegen unbeheizte Dachräume bzw. gegen Erdreich.<sup>41</sup>

Bei Vorhaben, die weder eine Erweiterung noch einen Ausbau des Bestandsgebäudes bezwecken, kann der Eigentümer zwischen dem „Bauteilverfahren“ (§ 9 Abs. 1 S. 1 EnEV) und der sogenannten „Erfüllungsfiktion“ (§ 9 Abs. 1 S. 2 EnEV) wählen. Bei Anwendung des „Bauteilverfahrens“ als Regelverfahren sind die Änderungen so auszuführen, dass die betroffenen Bauteile die in Anlage 3 zur EnEV festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Die „Erfüllungsfiktion“ ermöglicht dem Eigentümer im Gegensatz dazu einen Spielraum. Diesem Verfahren liegt der Jahres-Primärenergiebedarf zugrunde. Die Sanierungspflichten sind demnach erfüllt, wenn der Jahres-Primärenergiebedarf um nicht mehr als 40 Prozent überschritten wird. Nachteil der „Erfüllungsfiktion“ ist der deutlich höhere Aufwand, da das gesamte Gebäude berechnet werden muss und mehrere Energieeffizienzmaßnahmen erforderlich sind, um der sogenannten 140-Prozent-Regel zu entsprechen.<sup>42</sup>

Besonderer Auslegung bedurften die Bestimmungen hinsichtlich der Vorhaben an der Gebäudehülle. So muss nur die Bauteilfläche, welche von der Maßnahme betroffen ist, dem in Anlage 3 zur EnEV festgelegten Höchstwert (beim Bauteilverfahren) genügen. Ausnahmen regelt die EnEV, wenn u. a. aus besonderen technischen Gründen die Dämmschicht nicht in der erforderlichen Stärke angebracht werden kann. Ähnlich zu betrachten ist die Problematik bei Grenzbebauungen.

---

<sup>41</sup> Vgl. Hopfensperger, G ; Noack, B. ; Onischke, S.: EnEV-Novelle 2009. S. 18.

<sup>42</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (71).

Führt die Einhaltung der geforderten Dämmschichtdicke zur Überbauung des Nachbargrundstücks, entfällt zumindest die Einhaltung der Dämmschichtmaße, es sei denn, landesrechtliche Regelungen legalisieren dies. Gleichfalls ausgenommen von den Regelungen der Dämmung sind Außenwände, die vor dem 31. Dezember 1983 unter Beachtung energiesparrechtlicher Vorschriften errichtet worden sind.<sup>43</sup>

Der § 9 Abs. 3 EnEV begrenzt die vorgenannten bedingten Sanierungspflichten durch eine sogenannte „Bagatelklausele“. Danach entfallen die Anforderungen an die energetische Sanierung, wenn die Änderung des jeweiligen Bauteils 10 Prozent nicht übersteigt. Zu beachten ist, dass bei der Ermittlung des Umfangs der Änderung das jeweilige Bauteil (nach Anlage 3 Nr. 1 bis 6 zur EnEV) zugrunde gelegt wird. Die einzelnen Flächen des zu bestimmenden Bauteils werden zusammengefasst. In der Summe ergibt sich die gesamte Bauteilfläche. Die Ausbesserung eines Risses im Putz, was auch die Entfernung des umliegenden Materials einbezieht, übersteigt in der Regel nicht die 10-Prozent-Klausel. Der Austausch eines von zehn gleich großen Fenstern eines Gebäudes unterliegt ebenso nicht der bedingten Sanierungspflicht.<sup>44</sup>

Bezweckt das bauliche Vorhaben die Erweiterung oder den Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume, unterscheidet die EnEV in § 9 Abs. 4 und 5 zwei Konstellationen. Ausschlaggebend ist, ob ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut werden soll. Ist dies nicht der Fall, dürfen alle hinzukommenden Außenbauteile die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten aus Anlage 3 nicht überschreiten. Beträgt die Erweiterung mehr als 50 m<sup>2</sup>, müssen zusätzlich die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nr. 3 (bei Wohngebäuden) und nach Anlage 2 Nr. 4 (bei Nichtwohngebäuden) berücksichtigt werden.

Wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut und umfasst die Erweiterung der Nutzfläche mehr als 50 m<sup>2</sup>, müssen die Baumaßnahmen unter Beachtung der Anforderungen an einen Neubau realisiert werden<sup>45</sup>.

### **3.4.2 1. BImSchV**

Wie unter Punkt 2.2 ausgeführt, regelt die 1. BImSchV die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG fallen. Die Sanierungspflicht richtet sich speziell an Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 8

---

<sup>43</sup> Vgl. DIBt: EnEV-Auslegungsfragen. 20. Staffel S. 4 f.

<sup>44</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (71) ; DIBt: EnEV-Auslegungsfragen. 20. Staffel S. 13.

<sup>45</sup> Vgl. DIBt: EnEV-Auslegungsfragen. 20. Staffel S. 7.

1. BImSchV<sup>46</sup>. Gerade alte Modelle dieser Feuerungsanlagen verursachen oftmals einen sehr hohen Schadstoffausstoß und haben einen wesentlichen Einfluss auf die Luftqualität. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, müssen alle Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen gesetzlich festgelegte Grenzwerte ab einem bestimmten Zeitpunkt einhalten. Ausschlaggebend sind der Ausstoß an Kohlenmonoxid und Staub.<sup>47</sup> Im Zusammenhang mit der hier untersuchten Sanierungspflicht ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die 1. BImSchV in Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 2 Nr. 3 1. BImSchV) und Feuerungsanlagen (§ 2 Nr. 5 1. BImSchV – sogenannte „Heizkessel“) unterscheidet. Eine Übereinstimmung beider Anlagentypen findet sich in der Forderung der Einhaltung der Grenzwerte ab einem bestimmten Stichtag. Bei Überschreitung der Grenzwerte von Kohlenmonoxid und Staub zum festgesetzten Zeitpunkt ist der Betreiber zur Sanierung der Anlage durch Nachrüsten eines Filters oder zur Stilllegung bzw. Ersatzbeschaffung verpflichtet<sup>48</sup>. Wesentlich ist, dass die Heizkessel bis zum Ende der jeweiligen Übergangsfrist (s. Anhang 4) gesonderte Grenzwerte nicht überschreiten dürfen. Mit Ende der Schonfrist müssen die alten Heizkessel die Emissionsgrenzwerte der Stufe 1 nach § 5 Abs. 1 1. BImSchV differenziert nach der Nennwärmeleistung einhalten.

Nach sozial verträglichen Gesichtspunkten sind verschiedene Einzelraumfeuerungsanlagen von den Nachrüstpflichten generell befreit. Bei der Anwendung dieser Regelung ist zu beachten, dass die Befreiung nur Anlagen berücksichtigt, die vor dem 22. März 2010 errichtet wurden. Anlagen, die die Ausnahmen betreffen, führt der § 26 Abs. 3 1. BImSchV abschließend auf. Im Einzelnen sind das: nicht-gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Nennwertleistung unter 15 KW, offene Kamine (§ 2 Nr. 12 1. BImSchV), handwerklich vor Ort gesetzte Grundöfen (§ 2 Nr. 13 1. BImSchV) sowie Anlagen, welche die einzige Möglichkeit der Wärmerzeugung einer Wohneinheit darstellen, und „historische Öfen“. Letztgenannte sind solche, die vor dem Jahr 1950 hergestellt oder errichtet wurden. Eine Besonderheit liegt in der Einbeziehung der Herstellung des historischen Ofens. Die 1. BImSchV regelt im Übrigen die Errichtung einer Anlage. Folglich kann ein historischer Ofen auch zum Zwecke der Restaurierung abgebaut und an gleicher Stelle aufgebaut werden, ohne seinen Schutzstatus zu verlieren. Die Ausnahmeregelung

---

<sup>46</sup> Die gängigsten Brennstoffe in den Haushalten sind die unter Nr. 1 bis 4 Genannte – verschiedene Formen von Kohle und Holz – auf welche sich die weitere Untersuchung nach der 1. BImSchV begrenzt.

<sup>47</sup> Vgl. Behnke, A. : Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen. S. 4 f.

<sup>48</sup> Vgl. Behnke, A. : Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen. S. 5 f.

entfällt, wenn solch eine Anlage an einem anderen Ort aufgebaut wird. In diesem Fall gelten die Grenzwerte zum Zeitpunkt der Errichtung (Wiederaufbau).<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Vgl. LAI: Auslegungsfragen / Vollzugsempfehlungen / Hinweise zur Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV. S. 18.

## 4 Grundsätze der energetischen Effizienz

Die EnEV wie auch die 1. BImSchV enthalten Regelungen, die grundsätzlich von den Vorhabensträgern zu beachten und einzuhalten sind. Eine Gemeinsamkeit zeigt sich in der Forderung der Sanierung durch Anpassung an Technikstandards. Die EnEV verlangt die Einhaltung der Regeln der Technik, die in § 23 EnEV konkretisiert und u. a. in DIN-Normen beschrieben werden. Die Errichtung, der Betrieb und die Sanierung von Feuerungsanlagen müssen ordnungskonform nach dem Stand der Technik erfolgen. Dieser Standard findet seine Legaldefinition im § 3 Abs. 6 BImSchG und ist Ausdruck für ein fortgeschrittenes Entwicklungsstadium, dessen Eignung durch Erprobung in der Praxis bestätigt ist. Beide Technikstandards sind Maßstäbe für die Bewertung, ob eine Sanierung regelkonform durchgeführt wurde.

### 4.1 EnEV

Zum Schutz der bestehenden energetischen Qualität eines Gebäudes besteht über § 11 EnEV ein Veränderungsverbot der Gebäudehülle. Außenbauteile (s. Punkt 3.4.1) dürfen nicht derartig verändert werden, dass sich dies ungünstig auf die energetische Qualität des Gebäudes auswirkt. Anderenfalls läge ein Widerspruch zum Zweck der Verordnung vor. Herauszulösen von diesem Verbot sind geringfügige Änderungen eines Bauteils (s. Punkt 3.4.1). Eine sogenannte „Bagatellgrenze“ von nicht mehr als 10 Prozent befreit den Eigentümer vom Veränderungsverbot.<sup>50</sup>

Nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 EnEG müssen die Anforderungen der EnEV nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie wirtschaftlich vertretbar sein. Als wirtschaftlich vertretbar gilt, „[...] wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.“<sup>51</sup> Insbesondere für Bestandsgebäude wird das allgemeine Gebot der Wirtschaftlichkeit durch Ermächtigung zur Sonderregelung nach § 4 Abs. 3 EnEG gestärkt. Der ausdrückliche Wunsch des Gesetzgebers nach Wirtschaftlichkeit schützt die Rechte des Eigentümers im Rahmen der auferlegten Pflichten. Die Nachrüstpflichten sollen die energetische Qualität des Bestandsgebäudes verbessern und so zur Reduzierung des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung beitragen. Die Verbesserungen sollen einerseits der Zweckerfüllung der EnEV dienen und andererseits soll der Eigentümer finanziell von der

---

<sup>50</sup> Vgl. Drasdo, M. In: Riecke, O. ; Schmid, M.: WEG-Kommentar. EnEV Wohneigentum Rdnr. 21.

<sup>51</sup> § 5 Abs. 1 S. 2 EnEG.

Einsparung profitieren, um so eine Anreizwirkung für Sanierungen zu schaffen<sup>52</sup>. Bezüglich der Amortisation legt der Gesetzgeber in § 5 Abs. 1 S. 2 EnEG die übliche Nutzungsdauer eines Gebäudes zugrunde. Die EnEV konkretisiert diesen Zeitraum nicht, sondern erweitert den Ermessensspielraum mit der Formulierung „innerhalb angemessener Frist“<sup>53</sup>. Nach Rechtsprechung liegt eine angemessene Frist vor, wenn die Amortisation innerhalb von zehn Jahren zu erwarten ist<sup>54</sup>. Ob sich alle erforderlichen Aufwendungen für die jeweilige EnEV-Anforderung innerhalb dieses Zeitraums erwirtschaften lassen, ergibt sich aus einer individuellen Wirtschaftlichkeitsprüfung. Die Entscheidung über eine Ausnahmeregelung unterliegt primär dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, in welchem Umfang dem Eigentümer finanzielle Belastungen zugemutet werden dürfen.<sup>55</sup> Der Gesetzgeber lässt offen, welches Analyseverfahren anzuwenden ist bzw. welche Parameter in die Berechnung einzubeziehen sind. Eine Konkretisierung der Analysemaßstäbe erscheint zwingend, zumal bei eindeutiger Regelung bzw. Auslegung eine Handlungssicherheit für die zuständigen Behörden gegeben wäre.

Regelungen der EnEV zu fehlender Amortisation finden sich in den §§ 10 Abs. 5 und 25. Für Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 2 und 3 EnEV – Dämmung der obersten Decke bzw. des Daches und der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen – können sich Eigentümer, ohne einen Antrag zu stellen, auf die mangelnde Wirtschaftlichkeit berufen. Auch der § 24 Abs. 1 EnEV enthält keine Antragsforderung und überlässt es dem Eigentümer eines denkmalgeschützten Hauses die Tatbestandsmerkmale selbst zu prüfen.<sup>56</sup> Selbst für die Kontrollorgane, die für die Einhaltung der EnEV tätig werden, beschreibt die Verordnung keine Überprüfungsregeln der vom Eigentümer selbstständig festgestellten Unwirtschaftlichkeit für eine der beiden Sanierungspflichten. Eine Pflicht, über deren Befreiung der Betroffene eigenständig entscheiden kann, verfehlt den Charakter eines Ge-/Verbotes. Zumindest sollte geklärt sein, in welchem Umfang Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu führen sind und wie diese überprüft werden können. Der bestehende Spielraum verfehlt die Ausschöpfung des gewünschten Einsparpotentials.

---

<sup>52</sup> Vgl. Tuschinski, M.: Oberste Geschossdecke oder Dach im Bestand dämmen. In: Bausubstanz. 53 (54).

<sup>53</sup> § 10 Abs. 5 EnEV.

<sup>54</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 14.12.2012 – V ZR 224/11 –, juris, Rdnr. 15 ; LG München I, Urt. v. 18.07.2007 – 1 T 15543/05 –, juris, Rdnr. 44 f.

<sup>55</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (68).

<sup>56</sup> Vgl. ebenda. 67 (72).

In allen anderen Fällen der unbedingten und bedingten Nachrüstpflichten kann die nach Landesrecht zuständige Behörde auf Antrag von den Anforderungen der EnEV befreien<sup>57</sup>. Das sächsische Recht bestimmt die unteren Bauaufsichtsbehörden (§ 57 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SächsBO) als zuständig für die Durchführung der EnEV<sup>58</sup>. Diese Autorisierung schließt die Bearbeitung von Anträgen auf Befreiung von Sanierungspflichten ein.

#### **4.2 1. BImSchV**

Voraussetzung für den Betrieb einer Feuerungsanlage für feste Brennstoffe ist ein ordnungsgemäßer technischer Zustand und der Einsatz von ausschließlich verordnungskonformer Brennstoffe. Die Anlage muss entsprechend den Herstellerangaben aufgestellt und betrieben werden und darf die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschreiten. Nachgerüstete Filteranlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen, wobei für solche zur Staubminderung eine Feststellung über die Eignung bzw. eine Bauartzulassung unentbehrlich ist.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Vgl. § 25 EnEV.

<sup>58</sup> Vgl. § 1 S. 1 SächsEnEVDVO.

<sup>59</sup> Vgl. § 4 1. BImSchV.

## 5 Vollzug und Ahndung der Anforderungen

Der Vollzug der hier untersuchten umweltrechtlichen Vorschriften hat einen stufenartigen Verlauf. Für die Kontrollen im Gebäude sind vorzugsweise die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zuständig. Die sind Beliehene der zuständigen Behörden. Sie übernehmen öffentliche Aufgaben anstelle der staatlichen Behörde, die sie bestellen. Die Ermächtigung ergibt sich aus den §§ 8, 13 ff. SchfHWG mit der Maßgabe zur Ermächtigung der Kontrolle der Einhaltung der Eigentümerpflichten.<sup>60</sup> Das weiterführende Verwaltungsverfahren obliegt den zuständigen Behörden der Landkreise und Kreisfreien Städten. Diese Stellen verfügen darüber hinaus über die Kontrollermächtigung, soweit keine andere Zuständigkeit in den Verordnungen geregelt ist.

Verfahren des Ordnungswidrigkeitenrechts werden ausschließlich von den zuständigen Behörden der Landkreise und Kreisfreien Städten geführt. Die Ermächtigungen ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

### 5.1 Stufenweises Verwaltungsverfahren nach der EnEV

Die Überprüfung der Erfüllung der unbedingten und bedingten Sanierungspflichten ist in der EnEV unterschiedlich geregelt. Nach § 26b Abs. 1 und 2 EnEV ist es die Aufgabe des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers im Rahmen der Feuerstättenschau (§ 14 Abs. 1 SchfHWG) zu prüfen, ob die unbedingten Sanierungspflichten mit Ausnahme der Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. alternativ des darüberliegenden Daches (§ 10 Abs. 3 EnEV) und der Ausstattung der raumlufttechnischen Anlagen mit Regelungseinrichtungen (15 Abs. 2 S. 2 EnEV) vorgenommen wurden. Bei widerrechtlichem Zustand weist er den Eigentümer – unter Beachtung der Befreiungsmöglichkeiten nach § 10 Abs. 4 und 5 EnEV – auf dessen Pflichten schriftlich hin und setzt ihm eine angemessene Frist zur Nacherfüllung. Verstreicht die Frist ohne Nachbesserung, ergeht eine Meldung an die untere Bauaufsichtsbehörde<sup>61</sup>.

Das weiterführende Verwaltungsverfahren obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde. Unter Beachtung des pflichtgemäßen Ermessens und der formellen Verfahrensschritte kann die Behörde in ihrer Zuständigkeit nach § 1 Abs. 1 SächsEnEVDVO eine Anordnung (§ 35 VwVfG) erlassen, die den Eigentümer zur Erfüllung der Nachrüstung verpflichtet. Im Rahmen der Aufklärung des Sachverhalts ist der Betroffene anzuhören (§ 28 Abs. 1 VwVfG), wobei ihm offen steht, einen Antrag auf Befreiung von der Sanierungspflicht nach § 25 EnEV zu stellen.

---

<sup>60</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Drucksache 16/9237, S. 26.

<sup>61</sup> Vgl. § 1 Abs. 1 SächsEnEVDVO.

Die EnEV gestattet unter verschiedenen Voraussetzungen Ausnahmen bzw. Befreiungen von ihren Anforderungen. Ausnahmen von den Anforderungen kann die untere Bauaufsichtsbehörde gestatten, wenn andere Maßnahmen oder Verfahren die von der Verordnung anvisierten Effekte erreichen<sup>62</sup>. Bzgl. der Befreiungen unterscheidet die EnEV in genehmigungsfreie Verfahren und solche auf Antrag. Insbesondere die generellen Befreiungen (s. Punkt 3.3) sowie denen in Verbindung mit der Einschätzung über die Wirtschaftlichkeit nach § 10 Abs. 5 EnEV (s. Punkt 4.1) können die Eigentümer ohne ein Genehmigungsverfahren in Anspruch nehmen.<sup>63</sup> Praxisrelevant ist u. a. die Dämmpflicht der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen älterer Anlagen. Mangels verfügbarer Dämmschalen insbesondere für Armaturen können die Kosten durch Einzelanfertigung außer Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit stehen.<sup>64</sup>

Genehmigungsbedürftigen Befreiungen kann entsprochen werden, wenn im Einzelfall die Sanierungspflicht zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Nachweispflicht der Antragsteller ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Die EnEV-Durchführungsverordnung von Baden-Württemberg ermächtigt die zuständige Behörde zum Beispiel vom Antragsteller die Voraussetzungen für die Ausnahmen bzw. Befreiungen durch Gutachten belegen zu lassen<sup>65</sup>. Eine ähnliche Regelung findet sich in der sächsischen Durchführungsverordnung nicht.

Unbillige Härte ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und hinsichtlich der Besonderheiten des Einzelfalls auszulegen. Der § 25 Abs. 1 EnEV sieht eine unbillige Härte für möglich, wenn die Sanierungspflichten einen unangemessenen Aufwand bedeuten. Das liegt vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen in der Gesamtheit den zu erwartenden Nutzen wesentlich übersteigen. Ein Beispiel hierfür sind unverhältnismäßig hohe Zusatzkosten für Dämmung der Gebäudehülle, wenn zur Einhaltung der EnEV-Anforderung das Dachentwässerungssystem verlegt werden muss.<sup>66</sup> Die Rechtsprechung sieht einen Härtefall im Vorliegen einer „[...] ungewöhnlichen Belastungssituation [...]“.<sup>67</sup> Den Betroffenen muss diese Belastung unverhältnismäßig und über das zumutbare Maß hinaus betreffen. Mangels richterlicher Entscheidungen zu Befreiungstatbeständen der EnEV werden zur Beurteilung der unbilligen Härte passende Urteile bzgl. der 1. BImSchV herangezogen.

---

<sup>62</sup> Vgl. § 24 Abs. 2 EnEV.

<sup>63</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (67).

<sup>64</sup> Vgl. DIBt : EnEV-Auslegungsfragen. 21. Staffel S. 4.

<sup>65</sup> Vgl. Regierungspräsidium Tübingen Landesstelle für Bautechnik: Merkblatt Ausnahmen und Befreiungen EnEV. S. 3.

<sup>66</sup> Vgl. § 25 Abs. 1 EnEV.

<sup>67</sup> BSG, Urt. v. 06.09.2007 – B 14/7b AS 28/06 R –, juris Rdnr. 6.

Danach hat die individuelle Leistungsfähigkeit des Grundstückseigentümers keine Bedeutung für eine Ausnahmegenehmigung von immissionsschutzrechtlichen Pflichten. Das Immissionsschutzrecht bezweckt den Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Ausnahmen sind ausschließlich aufgrund der Besonderheit im Einzelfall zu erteilen. Die mangelnde Wirtschaftskraft stellt keinen Einzelfall in diesem Sinne dar, denn es besteht die Möglichkeit einer Vielzahl gleichartiger Fälle.<sup>68</sup> Praxisrelevanz erlangt diese Konstellation im Zusammenhang mit den unbedingten Sanierungspflichten u. a. im Fall der Erbschaft.

Die übrigen unbedingten und sämtliche bedingte Sanierungspflichten unterliegen der ausschließlichen Kontrolle durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Erfahrungen der Praxis belegen, dass die Überprüfung insbesondere der Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. alternativ des darüberliegenden Daches (§ 10 Abs. 3 EnEV) kaum realisierbar ist. Eine flächendeckende Kontrolle aller Bestandsbauten hinsichtlich dieser Forderung kollidiert einerseits mit den personellen Möglichkeiten der Kontrollbehörden und andererseits mit deren Zutrittsermächtigung in das Gebäude.<sup>69</sup> Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind im Rahmen des Vollzugs der SächsBO befugt, Grundstücke, Anlagen und Wohnungen zu betreten<sup>70</sup>. Eine gleichlautende Autorisierung für die Überprüfung der Anforderungen der EnEV fehlt in den betreffenden gesetzlichen Regelungen. Das Schornsteingerhandwerk hat auf diesen Mangel öffentlich hingewiesen. Im Rahmen der Feuerstättenschau und auf Basis der Zutrittsberechtigung<sup>71</sup> könnte die Überprüfung der Sanierungspflicht der obersten Geschossdecke bzw. alternativ des darüberliegenden Daches unproblematisch ausgeführt werden. Eine diesbezügliche Änderung in der EnEV könnte den aktuellen mangelhaften Zustand beheben.

Unproblematisch ist die Nachweiskontrolle der bedingten Sanierungspflichten. Der Eigentümer ist verpflichtet, Sanierungen an seinem Gebäude nach den Anforderungen des § 9 EnEV i.V.m. Anlage 3 zur EnEV auszuführen. In Anwendung des Verfahrens der „Erfüllungsfiktion“ (s. Punkt 3.4) besteht die Regelung nach § 16 Abs. 1 S. 3 EnEV, dass dem Eigentümer durch die ausstellungsberechtigte Person (§ 21 EnEV) ein Energieausweis nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen ausgestellt und übergeben wird.<sup>72</sup> Die Kontrolle der Energieausweise obliegt im

---

<sup>68</sup> Vgl. VG Ansbach, Urt. v. 20.10.2010 – AN 11 K 10.00998 –, juris, Rdnr. 34.

<sup>69</sup> Vgl. Anhang 6.

<sup>70</sup> Vgl. § 58 Abs. 4 S. 1 SächsBO.

<sup>71</sup> Vgl. § 1 Abs. 3 SchfHwG.

<sup>72</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (71).

Stichprobenverfahren der Landesdirektion Sachsen – Landesstelle für Bautechnik<sup>73</sup>. Bei Maßnahmen nach dem „Bauteilverfahren“ (s. Punkt 3.4) verpflichtet der § 26b Abs. 1 EnEV die Handwerksunternehmen, dem Eigentümer unverzüglich nach Fertigstellung seiner Leistungen eine Unternehmer-Erklärung auszustellen und auszuhändigen. In der Erklärung bestätigt der Unternehmer schriftlich die EnEV-konforme Ausführung der Sanierungsmaßnahme. Die Pflicht des Eigentümers liegt in der Aufbewahrung der Unternehmer-Erklärung für den Zeitraum von fünf Jahren und in der Vorlage auf Verlangen von der unteren Bauaufsichtsbehörde (§ 1 SächsEnEVDVO). In gleicher Weise erfolgt der Nachweis im Rahmen der Sanierung von Anlagen, wie Wärmeerzeugungssysteme, Verteilungseinrichtungen und raumluftechnische Anlagen.<sup>74</sup>

Kann die untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Rechts- wie auch Sachlage keine Befreiung erteilen bzw. ist eine freiwillige Sanierung durch den Eigentümer nicht ersichtlich, erlässt die untere Bauaufsichtsbehörde eine Anordnung zur Sanierung mit angemessener Fristsetzung und droht zur Durchsetzung der Anordnung ein Zwangsgeld in angemessener Höhe an<sup>75</sup>. Insbesondere im Fall der stillzulegenden Gas- und Ölheizkessel kann als Zwangsmittel die Ersatzvornahme angedroht werden. Kommt der Eigentümer der Anlage seiner Verpflichtung nicht nach, ist die untere Bauaufsichtsbehörde berechtigt, die Stilllegung durch eine andere von ihr beauftragten Person zu vollziehen.<sup>76</sup>

## **5.2 Ordnungswidrigkeitenverfahren nach der EnEV**

Unabhängig vom Zwangsverfahren kann die untere Bauaufsichtsbehörde ein Bußgeldverfahren einleiten. Ein Eigentümer eines Gebäudes oder ein Betreiber einer Anlage handelt ordnungswidrig, wenn dieser vorsätzlich oder leichtfertig unbedingten oder bedingten Sanierungspflichten nicht nachkommt<sup>77</sup>. Bleibt auch eine Anordnung der unteren Bauaufsichtsbehörde erfolglos, kann dies mit einem Bußgeld bis 50.000 Euro geahndet werden<sup>78</sup>. Die Behörde hat mithin zu prüfen, ob dem Betroffenen Handeln in vorsätzlicher oder leichtfertiger Weise vorwerfbar ist. Erfüllt der Sachverhalt die Tatbestandsmerkmale kann die untere Aufsichtsbehörde in angemessener Höhe ein Bußgeld erlassen.

Erfahrungen der Praxis zufolge, haben die unbedingten Nachrüstpflichten hinsichtlich der Gas- und Ölheizkessel und Regelungseinrichtungen in den ostdeutschen

---

<sup>73</sup> Vgl. § 3 Abs. 1 SächsEnEVDVO.

<sup>74</sup> Vgl. Spiekers, R.: Die neue EnEV im Blickpunkt Unter Dach und Fach. In: BM. 12 (12).

<sup>75</sup> Vgl. §§ 6 Abs. 1, 9 Abs. 1 Bust. b, 2, 11, 13 VwVG.

<sup>76</sup> Vgl. § 10 VwVG.

<sup>77</sup> Vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 EnEG.

<sup>78</sup> Vgl. § 8 Abs. 3 EnEG.

Bundesländern nur im Einzelfall Relevanz. Die betroffenen Anlagen wurden vorwiegend in den westdeutschen Bundesländern vor der politischen Wende errichtet und waren kein Standard im Gebiet der ehemaligen DDR. Die seit den 1990er Jahren errichteten Gas- und Ölheizkessel sind überwiegend die von der Sanierungspflicht ausgenommenen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel. Die gleiche Situation ergibt sich für die Regelungseinrichtungen der Zentralheizungen und raumlufttechnischen Anlagen (s. Punkt 3.1). Eine Erneuerung bzw. der erstmalige Einbau dieser Anlagen erfolgte im ostdeutschen Raum in der Zeit nach der politischen Wende. Die von der EnEV geforderten Regeleinrichtungen sind werksseitiger Bestandteil.<sup>79</sup>

### **5.3 Stufenweises Verwaltungsverfahren nach der 1. BImSchV**

Die Überprüfung der kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist Aufgabe der Schornsteinfeger und bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Im Kontext mit den Sanierungspflichten nach den §§ 25 und 26 der 1. BImSchV mussten die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bis zum 31. Dezember 2012 den Zeitpunkt feststellen, ab welchem die betroffenen Anlagen die jeweiligen Grenzwerte einzuhalten haben<sup>80</sup>. Für die weiterführende Überwachung stellt die 1. BImSchV unterschiedliche Anforderungen an die Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 4 KW und mehr und die Einzelraumfeuerungsanlagen (s. Punkte 5.3.1 und 5.3.2).

Ausschlaggebend für die Sanierungspflicht einer Anlage ist das Messergebnis der verursachten Emissionen. Überschreitet die Anlage die festgelegten Grenzwerte, besteht ein Widerspruch zu den allgemeinen Anforderungen an Feuerungsanlagen (ordnungsgemäßer technischer Zustand). In diesen Fällen fordert der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger den Anlagenbetreiber zur Nachrüstung bzw. Stilllegung der Feuerungsanlage auf. Unterbleibt die Nacherfüllung, übergibt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger den Vorgang zur weitergehenden Bearbeitung an die örtlich zuständige untere Immissionsschutzbehörde<sup>81</sup>. Mit Verweis auf das Verwaltungsverfahren nach der EnEV ist auch die untere Immissionsschutzbehörde unter Beachtung des pflichtgemäßen Ermessens und des formellen Verwaltungsverfahrens ermächtigt, eine Anordnung zur Einhaltung der Bestimmungen nach der 1. BImSchV zu erlassen<sup>82</sup> (s. Punkt 5.1). Dies soll sicherstellen, dass Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoffe vermieden und die um-

---

<sup>79</sup> Vgl. Anhang 5.

<sup>80</sup> Vgl. §§ 25 Abs. 1 S. 2, 26 Abs. 5 1. BImSchV i.V.m. Anhang 5.

<sup>81</sup> Vgl. §§ 2 Abs. 1 S. 3, 1 Nr. 3 AGImSchG.

<sup>82</sup> Vgl. § 21 BImSchV.

weltrechtlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Um die Durchsetzung der Anforderungen zu gewährleisten, ist die Androhung von Zwangsgeld unabdingbar. Alternativ kann als Zwangsmittel die Ersatzvornahme in Form der Stilllegung zur Anwendung gebracht werden.

Die 1. BImSchV gewährt ebenso wie die EnEV Ausnahmen von der Sanierungspflicht. Neben den generellen Befreiungen (s. Punkt 3.4.2) gestattet die Verordnung nach § 22 1. BImSchV im Einzelfall die Bewilligung von Ausnahmen durch die untere Immissionsschutzbehörde. Voraussetzung ist, dass der Anlagenbetreiber nachweisen kann, dass die Sanierung nur unter unverhältnismäßigem Aufwand erbracht werden kann oder zu einer unbilligen Härte führen würde. Zwingend ist, dass durch die Ausnahmegestattung keine umweltschädlichen Auswirkungen zu befürchten sind. In Anlehnung an die Ausführungen zur Ausnahmeregelung nach der EnEV (s. Punkt 5.1) liegt eine unbillige Härte vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen den zu erwartenden Nutzen wesentlich überschreiten. Mangelnde Leistungsfähigkeit entspricht nicht den Voraussetzungen für eine Befreiung von den Sanierungspflichten nach der 1. BImSchV.<sup>83</sup> Entscheidend für die Genehmigung einer Ausnahme ist die Einschätzung über die umweltschädliche Auswirkung der grenzwertüberschreitenden Anlage. Die Beurteilung der schädigenden Wirkung erfolgt in der Praxis nach unterschiedlichen Verfahrensweisen. Kann die schädigende Wirkung nicht ausgeschlossen werden, muss nach Gesetz die Stilllegung angeordnet werden.

### **5.3.1 Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 4 KW und mehr**

Der Zeitpunkt der Einhaltung der Grenzwerte der Stufe 1 des § 5 Abs. 1 S. 1. BImSchV ergibt sich für Feuerungsanlagen aus dem Datum der Errichtung. In diesem Übergangszeitraum gelten für die Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 15 KW abgemilderte Grenzwerte. Die Einhaltung hat der Anlagenbetreiber bereits bis zum 31. November 2011 und anschließend alle zwei Jahre von einem Schornsteinfeger kontrollieren zu lassen.<sup>84</sup>

### **5.3.2 Einzelraumfeuerungsanlagen**

Die Betreiber von Einzelraumfeuerungsanlagen hatten bis einschließlich 31. Dezember 2013 nachzuweisen, dass ihre Anlagen die geforderten Grenzwerte nach § 26 Abs. 1 S. 1 1. BImSchV einhalten. Anderenfalls besteht/bestand die Pflicht der Nachrüstung bzw. der Stilllegung der Anlage bis zum Ende der Übergangsfrist.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Vgl. VG Ansbach, Urt. v. 20.10.2010 – AN 11 K 10.00998 –, juris, Rdnr. 34.

<sup>84</sup> Vgl. § 25 Abs. 2, 4 1. BImSchV.

<sup>85</sup> Vgl. § 26 Abs. 1, 2 S. 1.

In der Praxis entwickelte sich insbesondere die Einhaltung der Messfristen problematisch. Die autorisierten Schornsteinfeger und bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger verfügen erst seit Mitte des Jahres 2015 über die geeignete Messtechnik.<sup>86</sup> In der Folge verspäteten sich die Informationen an die betroffenen Anlagenbetreiber über die Nachrüstpflicht bzw. Stilllegung, die spätestens zwei Jahre davor zu erfolgen hat<sup>87</sup>. Die erste Nachrüstungsfrist (31. Dezember 2014) konnte aus diesem Grund nicht flächendeckend umgesetzt werden. Darauf zurückzuführen ist der bestehende Sanierungsstau. Im Gegensatz zu dem modernen Bestand an Gas- und Ölheizung sind Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Sanierungsverpflichtung nach der 1. BImSchV außerhalb der urbanen Räume in Sachsen noch stark verbreitet.

Mit Verweis auf die Verzögerungen der Überprüfung der Anlagen erscheint es unverhältnismäßig bei gegenwärtig überfälligen Sanierungen bzw. Stilllegungen mit Zwangsmaßnahmen zu agieren.

#### **5.4 Ordnungswidrigkeitenverfahren nach der 1. BImSchV**

Anlagenbetreiber, die vorsätzlich oder fahrlässig eine Feuerungsanlage entgegen den Anforderungen der §§ 25 Abs. 1 S. 1, 26 Abs. 1 S. 1 1. BImSchV weiterbetreiben, handeln ordnungswidrig<sup>88</sup>. Eine erfolglose Anordnung der Sanierungspflicht kann die untere Immissionsschutzbehörde mit einem Bußgeld bis 50.000 Euro ahnden<sup>89</sup>. Zu prüfen ist in jedem Einzelfall, ob dem säumigen Sanierungspflichtigen vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln nachzuweisen ist. Die untere Immissionsschutzbehörde kann bei Vorliegen der Tatbestandsmerkmale ein Bußgeld in angemessener Höhe erlassen. Es ist fraglich, ob bei mangelnder Leistungsfähigkeit eine Ordnungswidrigkeit vorliegt, da der Betroffene die Sanierungspflicht wesentlich aufgrund seiner finanziellen Situation nicht erfüllt. Insbesondere die bedingten Sanierungspflichten geben Anlass, den Bestandsschutz des Art. 14 GG unverhältnismäßig eingeschränkt zu sehen. Die Pflicht zur Sanierung stellt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG dar.<sup>90</sup> Eine Missachtung der Pflichten könnte im Extremfall zur Enteignung führen, denn eine unsanierte Heizungsanlage, die die Messwerte überschreitet, trägt zur Verschlechterung der Luftqualität bei und wirkt folglich den Klimaschutzziele entgegen. Aus

---

<sup>86</sup> Vgl. Behnke, A.: Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen. S. 8 ; Anhang 7.

<sup>87</sup> Vgl. § 26 Abs. 5 S. 4 1. BImSchV.

<sup>88</sup> Vgl. § 24 Nr. 16 1. BImSchV i.V.m. § 62 Abs. 1 Nr. 7 BImSchG.

<sup>89</sup> Vgl. § 62 Abs. 4 BImSchG.

<sup>90</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (68).

mangelnder Leistungsfähigkeit könnte sich ein Betroffener zum Verkauf seines Eigentums gezwungen fühlen.<sup>91</sup> Die bestehenden Ausnahme- bzw. Härtefallregelungen geben diesem Szenario keinen Spielraum zur Befreiung von der Sanierungspflicht, so dass weiterführende Regularien insbesondere in Form staatlicher Leistungsunterstützung den Eigentumsverlust abwenden müssten.<sup>92</sup> Unabhängig von derartigen Hilfen, die ab Kapitel 6 untersucht werden, könnte zur Wahrung des Grundrechts auf Eigentum eine Duldung des Sanierungsmangels eine vorübergehende Lösung sein. Verschiedentlich ist diese Verfahrensweise Verwaltungspraxis<sup>93</sup>.

---

<sup>91</sup> Vgl. Böhm, M ; Schwarz, P.: Möglichkeiten und Grenzen bei der Begründung von energetischen Sanierungspflichten für bestehende Gebäude. In: NVwZ. 3/2012. 129 (132).

<sup>92</sup> Vgl. ebenda. 129 (133).

<sup>93</sup> Vgl. Anhang 7.

## 6 Staatliche Förderinstrumente

Bestandteil der ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung ist die Realisierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050. Um diese Zielstellung zu erreichen, bedarf es einer wesentlichen Steigerung der Sanierungsrate. 75 Prozent des Gebäudebestands wurde vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet. Diese Objekte sind vielfach noch unsaniert und weisen oftmals einen energetisch schlechten Zustand auf. Hier liegt ein enormes Energieeinsparpotenzial, zumal gegenwärtig rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser aufgewendet wird. Aktuelle Untersuchungen zufolge muss sich die Anzahl der momentanen energetischen Sanierungen verdoppeln, damit Deutschland im Jahr 2050 ein erfolgreiches Resümee ziehen kann.<sup>94</sup> Grundlage hierfür sind einerseits gesetzliche Regelungen, die die Gebäudeeigentümer direkt bzw. indirekt zur Sanierung verpflichten und andererseits Anreize auf der Ebene der Förderinstrumente. Die Bundesregierung unterstützt die energetische Sanierung mit einer Vielzahl an Förderprogrammen. Mit der im Jahr 2017 gestarteten Kampagne „Deutschland macht’s effizient“ bezweckt das BMWi, die Energiewende weiter voranzubringen und die bestehenden Fördermöglichkeiten zielorientiert zu kommunizieren. Die Adressaten der Initiative sind vor allem die Hauseigentümer, die zum Umdenken motiviert werden sollen. Der persönliche und der gesellschaftliche Gewinn wird vermittelt, aber auch das umfangreiche staatliche Angebot der finanziellen Unterstützung.<sup>95</sup>

Die Förderung mit öffentlichen Mitteln besteht ausschließlich für die Maßnahmen, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen oder darüber hinausgehen. Grundlagen sind u. a. die in der EnEV und der 1. BImSchV festgelegten Bestimmungen. Die Voraussetzungen und Verfahren der Zuwendungen sind in den Einzelprogrammen geregelt, die sich wiederum an den Hauptprogrammen orientieren. Für die Gebäudesanierung sind das u. a. das „Marktanreizprogramm“, „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm“ und „Anreizprogramm Energieeffizienz“. Die Förderung erfolgt auf dieser Grundlage in Form von Zuschüssen oder konditionsvergünstigten Krediten. Mit der Antragsbearbeitung bzw. Verwaltung der Fördergelder sind die bundeseigene Förderbank KfW und das dem BMWi nachgeordnete BAFA betraut. Ergänzend zu Förderungen des Bundes unterstützen auch die einzelnen Bundesländer sowie vereinzelt Kommunen mit eigenen Anreizmodellen die energetische Sanierung. In Sachsen werden Sanierungsmaßnahmen mit einem Förderergänzungsdarlehen zusätzlich unterstützt. Die zuständige Verwaltung liegt bei

---

<sup>94</sup> Vgl. BDI: BDI-Handlungsempfehlung zur Studie „Klimapfade für Deutschland“. S. 23.

<sup>95</sup> Vgl. BMWi: Gebäude energieeffizienter machen.

der SAB, die zusätzlich im Auftrag der KfW deren Programme für sächsische Antragsteller bearbeitet.<sup>96</sup>

Auf der Suche nach dem richtigen Programm evtl. auch einer Kombination aus Fördermitteln stehen dem Antragsteller zwei verschiedene Datenbanken zur Verfügung. Die Förderdatenbank des Bundes informiert über Förderprogramme des Bundes, der Länder und der EU in allen Themenbereichen. Darüber hinaus gibt das Portal Auskunft über allgemeine und spezielle Fragestellungen. Das Suchsystem BINE-Datenbank ist ausschließlich auf Privatkunden zugeschnitten. Das Portal ist ein Wegweiser durch die Vielzahl der Programme. Desweiteren gibt es Hinweise zu Neuerungen sowie Tipps für die Antragstellung.

### **6.1 Konditionsvergünstigte Kredite**

Aus den Mitteln des Bundes und der Länder können Hauseigentümer für die energetische Sanierung eines wohnwirtschaftlich genutzten Gebäudes von konditionsvergünstigten Krediten profitieren. Die Vergünstigung zeigt sich in Form von günstigen Zinsen – unterhalb des Marktzinses – und einer langfristigen Laufzeit. Die von der KfW verwalteten und für Sachsen von der SAB ausgereichten Förderungen unterstützen die Sanierung zu einem energieeffizienten Haus sowie energetische Einzelmaßnahmen. Das „KfW-Effizienzhaus“ entspricht den Anforderungen des § 9 Abs. 1 S. 2 EnEV, wobei das Verfahren der „Erfüllungsfiktion“ zur Anwendung kommt (s. Punkt 3.4.1). Der Hauseigentümer hat in diesem Fall ein Paket von mehreren Energieeffizienzmaßnahmen zu bewältigen und folglich einen höheren finanziellen Aufwand, was in den Konditionen des Förderprogramms Berücksichtigung findet.<sup>97</sup>

Geförderte Einzelmaßnahmen sind solche, zu denen der Eigentümer nach § 10 ff. EnEV verpflichtet ist (s. Punkt 3.1) bzw. solche nach § 9 Abs. 1 S. 1 EnEV (s. Punkt 3.4.1), bei denen die energetischen Anforderungen der EnEV eingehalten werden müssen. Der strenge Bezug zur EnEV spiegelt sich in der Anerkennung der förderfähigen Kosten wieder. Es werden nur die Maßnahmen berücksichtigt, die im Kontext zur energetischen Sanierung stehen. Darüber hinaus werden auch Nebenkosten einbezogen, die zum Erreichen der gewünschten Effekte unentbehrlich sind. Dazu gehört zwingend die Beratung durch einen sachverständigen Energieberater. Dies soll sicherstellen, dass die geförderten Vorhaben die gewünschte Energieeffizienz erreichen. Der Bonus der Kreditförderung im Rahmen der ener-

---

<sup>96</sup> Vgl. BMWi: Merkblatt Förderprogramme für Hauseigentümer.

<sup>97</sup> Vgl. KfW: Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen – Energieeffizient Sanieren – Kredit. S. 2.

getischen Sanierung ist ein Tilgungszuschuss für alle Maßnahmen. Eine besondere Berücksichtigung findet der jeweils erzielte Effizienzstandard im Rahmen der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus. Der Zuschuss steigt mit der erreichten Effizienzstufe.<sup>98</sup>

Von den vorgenannten Krediten können nur vereinzelte mit anderen Förderprogrammen kumulieren. Die Förderung mittels KfW-Investitionszuschuss bzw. Zuschüssen aus dem „Marktanreizprogramm“ oder dem „Anreizprogramm Energieeffizienz“ durch das BAFA schließt die beschriebene Kreditförderung aus.<sup>99</sup> Eine Ausnahme bildet das SAB-Ergänzungsdarlehen. Der Freistaat Sachsen unterstützt mit diesem Programm alle Wohnbauvorhaben, die mit Mitteln der EU, des Bundes, des Landes oder der KfW gefördert werden<sup>100</sup>.

Ein sehr wichtiger Aspekt im Rahmen der KfW-Förderung in Form von Krediten sind die Voraussetzungen, die durch den Antragsteller nachzuweisen bzw. zu erfüllen sind. An erster Stelle steht die Forderung nach der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers, welche sich aus dem § 18a KWG und der Ziff. VI Nr. 4 RL Wohnraumförderung ergibt. Zur Bewertung der Kreditwürdigkeit setzt die SAB ein unbefristetes Arbeitsverhältnis voraus bzw. bei Selbständigen einen Nachweis über regelmäßige Finanzerträge. Insbesondere Transferempfänger nach den SGB II und XII sind von der Möglichkeit der Finanzierung einer Sanierung über staatliche Fördermittel ausgeschlossen.

Weiterhin setzt die Kreditförderung voraus, dass ein Eigenkapital in Höhe von 15 Prozent bei der Finanzierung des Vorhabens eingesetzt wird. Ein Nachweis erfolgt bei Antragstellung u. a. durch Vorlage eines Kontobeleges. Geringverdiener, die zwar ein festes Arbeitsverhältnis vorweisen können, haben für gewöhnlich nicht die Chance ein Guthaben in erforderlicher Höhe anzusparen.

Zwingend fordert die KfW für Kredite bankübliche Sicherung der Grundschild. Gleiches besagen die sonstigen Zuwendungsbestimmungen des Freistaates Sachsen in der Ziff. VI Nr. 4 RL Wohnraumförderung. Die SAB konkretisiert diese Bestimmung durch die Eintragung der Grundschild im ersten Rang des Grundbuches. Das bedeutet für fremdfinanzierte Bestandsbauten eine Absage der Förderung mittels KfW-Kredit.

Hinsichtlich der aufgeführten Voraussetzungen bleibt Hauseigentümern mit mangelnder Leistungsfähigkeit eine Förderung einer verpflichtenden, energetischen Sanierung nach der EnEV mittels KfW-Kredit verwehrt.

---

<sup>98</sup> Vgl. ebenda. S. 10.

<sup>99</sup> Vgl. ebenda. S. 6 f.

<sup>100</sup> Vgl. SAB: Merkblatt SAB-Förderergänzungsdarlehen.

## 6.2 Zuschüsse

Einen Zuschuss charakterisiert die bewusst fehlende Gegenleistung des Empfängers. Die KfW sowie das BAFA bieten für die Einzelmaßnahmen und für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus verschiedene Förderprogramme an. Alternativ zu den KfW-Förderkrediten (s. Punkt 6.1) unterstützt die KfW die beschriebenen Vorhaben in Form eines Investitionszuschusses. Der Zuschuss ist abhängig von der jeweiligen Sanierung und entlastet den Hauseigentümer mit einer mindestens 10prozentigen bis maximal 50prozentigen Beteiligung an den förderfähigen Kosten. Grundsätzlich hängt die Förderung von einer Beratung im Vorfeld und einer Begleitung der Maßnahme durch einen sachverständigen Energieberater ab. Der Sachverständige überprüft die technische Förderfähigkeit und bestätigt den Antrag. Die von der KfW anerkannten Sachverständigen finden die Antragsteller online unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de). Eine Kumulation mit anderen Zuschussprogrammen aus dem „Anreizprogramm Energieeffizienz“ und dem „Marktanreizprogramm“ sind für dasselbe Vorhaben weder zeitgleich noch zeitlich versetzt möglich<sup>101</sup>.

Auf der Grundlage dieser beiden Programme können Umstellungen von Anlagen für die Wärme- und Kälteerzeugung und deren Optimierung durch das BAFA gefördert werden. Im Fokus steht dabei die Stärkung des Einsatzes der erneuerbaren Energien. Diese Programme bieten ausschließlich Zuschüsse im Rahmen der Sanierung von Heizungs- und raumluftechnischen Anlagen. Das „Anreizprogramm Energieeffizienz“ ist einer Erweiterung des „Marktanreizprogramm“ mit der Einschränkung, dass Sanierungspflichten nach der EnEV nicht förderfähig sind<sup>102</sup>. Beide Programme bieten insbesondere für Ersatzbeschaffungen auf Grundlage der 1. BImSchV eine optimale Unterstützung. Das Antragsverfahren setzt einen Nachweis über die technische Förderfähigkeit voraus, das u. a. durch Vorlage einer Fachunternehmererklärung erfüllt wird<sup>103</sup>.

Vorgenannte Zuschussprogramme gewähren den zur Sanierung verpflichteten Hauseigentümer eine mitunter beachtliche finanzielle Unterstützung. Sie schaffen einen Anreiz, der die Eigentümer von Wohngebäuden zu einer energetischen Sanierung über das gesetzliche Maß hinaus motiviert. Im Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten bildet der Zuschuss lediglich einen Finanzierungsanteil. Der überwiegende Bedarf muss vom Hauseigentümer selbst getragen werden. Problema-

---

<sup>101</sup> Vgl. KfW: Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen – Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss. S. 7 f.

<sup>102</sup> Vgl. Ziff. II Nr. 2 Buchst. c APEE.

<sup>103</sup> Vgl. Ziff. VIII Nr. 1.1.1 Marktanreizprogramm.

tisch stellt sich dies für Betroffene, die über keine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen. Für diesen Personenkreis kommen keine der in diesem Kapitel untersuchten staatlichen Förderprogramme in Betracht. Sie erfüllen weder die Voraussetzungen für einen KfW-Förderkredit, noch sind sie in der Lage, eine Sanierung abzüglich der staatlichen Zuschüsse zu finanzieren.

## 7 Sozialleistungen

Im weiteren Verlauf der Arbeit ist zu prüfen, ob im Fall mangelnder Leistungsfähigkeit mit Unterstützung von Sozialleistungen die Umsetzung der umweltrechtlichen Sanierungspflichten realisierbar ist. Nach § 11 S. 1 SGB I umfasst der Begriff Sozialleistungen Dienst-, Sach- und Geldleistungen. In Betracht kommen für diese Untersuchung die Geldleistungen. Unterstützungen dieser Form stehen für die Anspruchsberechtigten für verschiedene Lebenslagen und Bedürfnisse zur Verfügung. Eine dieser Leistungen sichert das Wohnen als existenzielles Grundbedürfnis des Menschen ab. Verfügt ein Betroffener nicht über ausreichend Mittel für einen angemessenen Wohnraum, hat dieser nach § 7 SGB I „[...] ein Recht auf Zuschuss zur Miete oder zu vergleichbaren Aufwendungen.“<sup>104</sup> Abhängig von der individuellen Lebenssituation können Leistungen in Form von Wohngeld oder der Bedarfsdeckung für Unterkunft und Heizung bewilligt werden. Diese Art der Unterstützung erfolgt nach dem Grundsatz der Finanzierung. Sie umfasst eben nicht die Beschaffungen von Wohnraum.<sup>105</sup>

Alle nachfolgend untersuchten Unterstützungsleistungen unterstellen, dass nur für tatsächlich genutzten Wohnraum Leistungen gewährt werden. Insbesondere das SGB II und SGB XII verwenden die Begrifflichkeit Unterkunft. Das soll gewährleisten, dass individuelle Wohnmodelle anerkannt werden. Grundsätzlich werden Kosten für mehrere Unterkünfte nicht übernommen<sup>106</sup>.

### 7.1 Wohngeld

Das Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete für Mieter von selbst genutztem Wohnraum bzw. zur Belastung für Eigentümer selbst genutzten Wohnraums. Es dient der finanziellen Sicherung angemessenen Wohnens und dem Familienleistungsausgleich<sup>107</sup>. Das Wohngeld ist eine Unterstützung. Den wesentlichen Teil der Miete bzw. der Belastung müssen die wohngeldberechtigte Person und deren Haushaltsmitglieder selbst aufbringen. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Wohngeld, wenn die im WoGG festgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt werden.<sup>108</sup>

Ob und in welcher Höhe Wohngeld gewährt wird, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und deren Gesamteinkommen. An-

---

<sup>104</sup> Hänlein, A. In: Kreikebohm, R. ; Waltermann, R. ; Spellbrink, W. (Hrsgg): Kommentar zum Sozialrecht. SGB I § 7 Rdnr. 35.

<sup>105</sup> Vgl. Geiger, U. ; Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg): Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II. S.7 f.

<sup>106</sup> Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 16.06.2006 – L 10 B 488/06 AS ER –, juris, Rdnr. 5

<sup>107</sup> Vgl. Winkler, J. In: Kreikebohm, R. et al.: Kommentar zum Sozialrecht. WoGG Rdnr. 3.

<sup>108</sup> Vgl. BMUB: Wohngeld 2016 / 2017 – Ratschläge und Hinweise. S. 4 f.

hand dieser Berechnungsgrößen wird dem individuellen Bedürfnis Rechnung getragen. Keine Berücksichtigung findet die tatsächliche Höhe der Miete bzw. Belastung, wenn diese die Angemessensgrenze übersteigt. Angemessen ist die Miete bzw. Belastung, wenn diese die im § 12 Abs. 1 WoGG festgeschriebenen Höchstbeträge nicht übersteigen und sind in diesem Umfang zuschussfähig.<sup>109</sup> Die Höchstbeträge sind abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder und der jeweiligen Mietstufe<sup>110</sup>. Letztgenannte beruht auf statistischen Erhebungen der Mieten in ganz Deutschland. Anhand dieser Werte werden die Gemeinden bzw. Landkreise einer Mietstufe zugeordnet. Eine abschließende Auflistung findet sich in der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV. Anhand des ermittelten Grenzwertes bzw. vorrangig der darunterliegenden tatsächlichen Miete / Belastung wird das Wohngeld berechnet.

### **7.1.1 Anspruchsberechtigte**

Die Anspruchsberechtigung auf Wohngeld ergibt sich aus § 4 WoGG. Mit Fokus auf den Zuschuss zur Belastung besteht der Anspruch für den vom Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Diesem gleichgestellt sind eigentumsähnliche Rechtsverhältnisse.<sup>111</sup> Die nach §§ 7 und 8 Abs. 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossenen Eigentümer oder die ihnen Gleichgestellten verfügen nicht über die Wohngeldberechtigung, es sei denn, sie bewohnen gemeinsam mit einem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied den Wohnraum. Für einen nichtwohngeldberechtigten Eigentümer schließt sich folglich nicht grundsätzlich ein Lastenzuschuss aus.<sup>112</sup>

Von der Berechtigung ausgeschlossen sind die in § 7 abschließend aufgeführten Personen. Dazu gehören Empfänger von Transferleistungen so u. a. Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach SGB II, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII. Im Fall eines Mehrpersonenhaushalts wird dieser Personenkreis bei der Berechnung des Wohngelds nicht berücksichtigt. Hintergrund dieser Regelung ist die Vermeidung einer doppelten Unterstützung, da im Zusammenhang mit der jeweiligen Transferleistung angemessene Unterkunftskosten gewährt werden. Der Ausschluss vom Wohngeld erstreckt sich auch auf die Personen, die bei der Bedarfsermittlung der Transferleistungen einbezogen wurden.<sup>113</sup>

---

<sup>109</sup> Vgl. § 4 WoGG.

<sup>110</sup> Vgl. Winkler, J. In: Kreikebohm, R. ; Waltermann, R. ; Spellbrink, W. (Hrsgg): Kommentar zum Sozialrecht. WoGG Rdnr. 62.

<sup>111</sup> Vgl. ebenda. Rdnr. 16 ff.

<sup>112</sup> Vgl. § 3 Abs. 4 WoGG i.V.m. Nr. 3.41 WoGVwV.

<sup>113</sup> Vgl. BMUB: Wohngeld 2016 / 2017 – Ratschläge und Hinweise. S. 9 f.

Welche Person bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigen ist, hängt ab von der vorgenannten Berechtigung und ihrem Verhältnis zum Wohngeldberechtigten. Grundsätzlich sind diese einzubeziehen, die mit dem Wohngeldberechtigten in einer „Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft“ leben. Eine Wohngemeinschaft charakterisiert die gemeinschaftliche Nutzung der Wohnräume. Hingegen bei einer Wirtschaftsgemeinschaft kommen die Bewohner für den häuslichen Bedarf zumindest teilweise gemeinsam auf. Mitglieder einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft werden als solche eines Haushalts bezeichnet. § 5 Abs. 1 S. 2 WoGG listet auf, wer als Haushaltsmitglied zu berücksichtigen ist.<sup>114</sup> Dies sind Ehegatten und Lebenspartner unter der Voraussetzung, dass diese nicht dauernd getrennt leben, Verwandte/-schwägerte gerader Linie oder zweiten und dritten Grades sowie Personen im Pflegeverhältnis. Berücksichtigung findet auch die Konstellation einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft, welche zu vermuten ist, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 3a SGB II vorliegen.<sup>115</sup>

Nach Feststellung der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder ist deren gesamtes Einkommen ausschlaggebend für die Gewährung eines Wohngelds. Die Einkommensgrenze steht in Abhängigkeit zur zuschussfähigen Miete. Das bedeutet, dass in Gemeinden der höchsten Mietstufe das Einkommen entsprechend höher liegen kann. Eine individuelle Ermittlung zeigt im Ergebnis, ob ein Wohngeldanspruch besteht.<sup>116</sup>

### **7.1.2 Zuschussfähige Belastung**

Eigentümer selbst genutzten Wohnraums haben unter Berücksichtigung der Voraussetzungen Anspruch auf Wohngeld in Form eines Lastenzuschusses. Im Gegensatz zu einem Mietverhältnis entstehen bei Eigentum keine Mietkosten, sondern eine Belastung. Die wohngeldfähige Belastung sind die Kosten für den Kapitaldienst und die Bewirtschaftung. Von Bedeutung sind die Zusätze „in vereinbarter und festgesetzter Höhe“ im Gesetzestext<sup>117</sup>. Die Einschränkung auf vereinbarter Höhe schließt die Berücksichtigung aller freiwilligen Leistungen und Klauseln aus. Es werden nur die Kosten anerkannt, welche Bestandteile von Verträgen sind. Hinter der Regelung steht die Vorsorge missbräuchlicher Inanspruchnahme von Sozialleistungen.<sup>118</sup> Die festgesetzte Höhe umfasst uneingeschränkt die öffentlich-

---

<sup>114</sup> Vgl. Winkler, J. In: Kreikebohm, R. ; Waltermann, R. ; Spellbrink, W. (Hrsgg): Kommentar zum Sozialrecht. WoGG Rdnr. 38, 41, 42.

<sup>115</sup> Vgl. ebenda. Rdnr. 40.

<sup>116</sup> Vgl. BMUB: Wohngeld 2016 / 2017 – Ratschläge und Hinweise. S. 11.

<sup>117</sup> Vgl. § 10 WoGG ; § 12 Abs. 2 S. 1 WoGG.

<sup>118</sup> Vgl. Unkel, W. In: Klein, M. ; Schulte, S. ; Unkel, W: Wohngeldgesetz. § 10 Rdnr. 61.

rechtlichen Festsetzungen. Dies erfasst gesetzliche Regelungen (zum Beispiel § 13 Abs. 2 S. 1 WoGV) genauso wie Bescheide.<sup>119</sup>

Die Ermittlung der Belastung erfolgt im Rahmen einer Wohngeld-Lastenberechnung. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen der WoGV, wobei die Obergrenze der zuschussfähigen Belastung analog zur Miete durch die Höchstbeträge des § 12 Abs. 1 WoGG definiert wird. In Abhängigkeit von der Obergrenze regelt § 12 Abs. 2 S. 2 WoGG zur Verwaltungsvereinfachung einen im Ermessen liegenden Verzicht auf das umfangreiche Verfahren. Voraussetzung ist, dass die Belastung aus Zinsen und Tilgung die zuschussfähige Obergrenze übersteigt.<sup>120</sup>

Die Belastung aus dem Kapitaldienst sind anfallende Aufwendungen für die Aufnahme von Fremdmitteln. Die WoGV führt einerseits in § 10 die von der Verordnung anerkannten Fremdmittel auf (u. a. Darlehen) und andererseits die auszuweisenden Aufwendungen in § 12. Zuschussfähig sind demnach die Zinsen und die Tilgung, wobei verschiedene Tilgungsmodalitäten zu einer Veränderung der Belastung über den Finanzierungszeitraum führen kann. Unproblematisch sind Annuitätendarlehen, bei denen die monatliche Rate für Tilgung zzgl. Zinsen gleich bleibt. Wesentliche Schwankungen entstehen u. a. bei endfälligen Tilgungen oder konstanten Tilgungsleistungen. Insbesondere auf die Höhe der zuschussfähigen Belastung bereits innerhalb eines Bewilligungszeitraums können sich diese Unterschiede auswirken.<sup>121</sup> Zusätzlich werden laufende Nebenleistungen, wie u. a. Bereitstellungszinsen anerkannt. Auszuschließen sind damit einmalige Beiträge. Die Berücksichtigung der Bürgschaftskosten erhält dann Relevanz, wenn eine dingliche Sicherung nicht realisierbar ist.<sup>122</sup>

Es werden ausschließlich die Fremdmittel berücksichtigt, die der Finanzierung der in § 11 Abs. 1 WoGV abschließend aufgeführten Zwecken dienen. Erfasst sind u.a. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am selbst genutzten Wohnraum und die Schaffung von Wohnraum oder Erschließungsbeiträge. Ebenso die Finanzierung des Erwerbs des selbst genutzten Wohnraums findet bei der Wohngeldberechnung Berücksichtigung.

Die Kosten der Bewirtschaftung als weiteren Bestandteil der Belastung setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, Betriebskosten ohne Heizkosten und Verwaltungskosten<sup>123</sup>. Instandhaltungs- und Betriebskosten sind in der II. BV legal

---

<sup>119</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Drucksache 16/6543. S. 93.

<sup>120</sup> Vgl. Unkel, W. In: Klein, M. ; Schulte, S. ; Unkel, W.: Wohngeldgesetz. § 10 Rdnr. 11.

<sup>121</sup> Vgl. ebenda. Rdnr. 56 – 58.

<sup>122</sup> Vgl. ebenda. Rdnr. 63 – 65.

<sup>123</sup> Vgl. § 13 Abs. 1 WoGV.

definiert. Betriebskosten sind demnach solche, die dem Eigentümer durch das Eigentum fortlaufend entstehen. Instandhaltungskosten entstehen bei der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Das sind Maßnahmen, die der Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entgegenwirken.<sup>124</sup> Aus Vereinfachungsgründen bestimmt der § 13 Abs. 2 S. 1 WoGV die Instandhaltungs- und Betriebskosten mit einer Jahrespauschale zu berechnen. Pro Quadratmeter Wohnfläche sind das 36 Euro. Zu berücksichtigen sind ausschließlich Wohnräume, die als solche genutzt werden und nach dem Bauordnungsrecht nutzbar sind.<sup>125</sup> In die Wohngeldlastenberechnung fließen darüber hinaus die Grundsteuer und Verwaltungskosten (Legaldefinition § 26 Abs. 1 II. BV) ein. Gesondert geregelt sind Alternativversorgungen, wie zum Beispiel mit Fernwärme.

Ein Beispiel zeigt in welcher Höhe ein Hauseigentümer durch eine Sanierungspflicht finanziell belastet wird und mit welchem Betrag die Finanzierungskosten bei der Berechnung des Wohngelds veranschlagt werden kann (Belege s. Anhang 8). Der Schadstoffausstoß einer Feuerungsanlage übersteigt nach Ablauf der Übergangsfrist (§ 25 Abs. 1 S. 1 1. BImSchV) die Grenzwerte für Kohlenmonoxid (§ 25 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Stufe 1 des § 5 Abs. 1 S. 1 1. BImSchV), worauf ein Weiterbetrieb untersagt wird. Der Hauseigentümer entscheidet sich für eine neue Heizanlage – einen Holzvergaserkessel. Die Anschaffungskosten inklusive Rohrleitungssystem und Montage betragen rund 8.000 Euro. Das BAFA unterstützt die Sanierung mit einem Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro (Ziff. IV Nr. 2.2.1.3 Marktanreizprogramm). Es verbleibt ein Restbetrag von 6.000 Euro. Bei einer Finanzierung über acht Jahre mit einem effektiven Jahreszins von 3,5 Prozent wird der Hauseigentümer mit einer monatlichen Rate (Zins und Tilgung eines Annuitätendarlehens) von 71,60 Euro belastet. Dieser Betrag fließt in die Wohngeld-Lastenberechnung mit ein und der Hauseigentümer könnte mit Vorliegen aller weiteren Bedingungen von einem Wohngeld profitieren. Mit dem Beispiel wird deutlich, dass Wohngeld bei Sanierungen eine Unterstützung leisten kann.

## **7.2 Bedarfe der Unterkunft**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Bestandteile der Bedarfsberechnung nach dem SGB II und SGB XII. Diese Teilleistung soll den Transferberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen ermöglichen. Die zentralen Normen zur Bedarfsermittlung sind § 22 SGB II und § 35 SGB XII. Beide Vorschriften knüpfen aus

---

<sup>124</sup> Vgl. §§ 27 Abs. 1 S. 1, 28 Abs. 1 S. 1 II. BV.

<sup>125</sup> Vgl. Unkel, W. In: Klein, M. ; Schulte, S. ; Unkel, W.: Wohngeldgesetz. § 10 Rdnr. 73, 74.

historischer Sicht an die Regelungen des BSHG an und verfügen folglich über einen identischen Regelungscharakter<sup>126</sup>. In Fällen unterschiedlicher Normung wird speziell auf die Einzelschrift eingegangen. Mit Verweis auf den Tenor der Arbeit konzentriert sich die Untersuchung im weiteren Verlauf auf den Bedarf der Unterkunft.

Ausgangspunkt für die Bemessung sind die tatsächlichen Aufwendungen, die der leistungsberechtigten Person entstehen. Im Fall der Miete einer Unterkunft werden die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten anerkannt. Berücksichtigt werden nur solche Kaltmieten als tatsächliche Aufwendung, wenn diese vertraglich gebunden sind und vom Transferbezieher tatsächlich gezahlt werden.<sup>127</sup> Der Mietvertrag ist ebenso Grundlage für die vereinbarten Betriebskosten. In Betracht kommende Kosten dieser Art definiert die BetrKV im § 2.

Die Normen beschränken den Bedarf für Unterkunft nicht auf laufende Leistungen, so dass auch einmalig bzw. unregelmäßig entstehende Kosten für mietvertraglich geschuldete Verpflichtungen erstattet werden können. Dazu gehören die wiederkehrenden sogenannten Schönheitsreparaturen bzw. alternativ die Einzugs- oder Auszugsrenovierungen.<sup>128</sup>

Im Gegensatz zum Wohngeld werden insbesondere für Eigentümer selbst genutzten Wohnraums keine Pauschalen angesetzt. Es gelten dieselben Grundsätze wie bei Mietobjekten, anerkannt werden ausschließlich die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft. Die Rechtsprechung orientiert sich diesbezüglich an den in § 7 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bis 5 VO zu § 82 SGB XII aufgeführten Ausgaben. Zu berücksichtigen ist, dass bei einem selbst bewohnten Objekt für den Erhaltungsaufwand keine Pauschale anerkannt wird.<sup>129</sup> Diese Kosten unterliegen den Regelungen der Sonderaufwendungen.

Neben den Betriebskosten können bei Wohneigentum auch die Schuldzinsen und im Einzelfall auch Tilgungsleistungen erstattet werden. In jedem Fall kann der Zinsanteil einer Kreditrate anerkannt werden, wenn der Kredit der Finanzierung der Immobilie dient.<sup>130</sup> Dies gilt für Finanzierungen vor und nach dem Eintritt in den

---

<sup>126</sup> Vgl. Berlitz, U. In: Bieritz-Harder, R. et al.: LPK-SGB XII. § 35 Rdnr. 4 ; Deutscher Bundestag: Drucksache 15/1514. S. 59 ; 15/1516, S. 57.

<sup>127</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R –, juris, Rdnr. 16. ; Patter, A. In: Klinger, R. et al.: Existenzsicherungsrecht. 106 (169) Rdnr. 242.

<sup>128</sup> Vgl. Berlitz, U. In: Bieritz-Harder, R. et al.: LPK-SGB XII. § 35 Rdnr. 24.

<sup>129</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R –, juris, Rdnr. 38 ; BSG, Urt. v. 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R –, juris, Rdnr. 16.

<sup>130</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R –, juris, Rdnr. 9, 11 ; Patter, A. In: Klinger, R. et al.: Existenzsicherungsrecht. 106 (172) Rdnr. 260.

Leistungsbezug. Die Übernahme des Tilgungsanteils ist eine Entscheidung im Einzelfall. Die Berücksichtigung dieses Ratenanteils kollidiert mit dem Grundsatz, dass durch die existenzsichernden Leistungen des SGB II und SGB XII keine Vermögensbildung ermöglicht werden darf. Die Rechtsprechung hat aus diesem Grund diese Ausnahmegestattung in enge Grenzen gesetzt. Bei Vorliegen der vom Bundessozialgericht formulierten Voraussetzungen ist eine Übernahme statthaft. Dazu muss das Wohneigentum vor dem Eintritt des Leistungsbezuges erworben worden und die Finanzierung weitgehend abgeschlossen sein. Darüber hinaus muss sie angemessen sein, der Hilfebedürftige die Möglichkeiten zur Verringerung der Belastung ausgeschöpft haben und die Gefahr bestehen, dass dieser ohne Übernahme der Tilgung seine Wohnung aufgeben müsste.<sup>131</sup> Hintergrund hierfür ist die Wahrung der Gleichbehandlung. Die Rate eines fast getilgten Annuitätendarlehens weist nur noch einen sehr geringen Zinsanteil auf. Bei der Anrechnung der Zinsen auf den Bedarf der Unterkunft wäre in diesem Fall der Leistungsberichtigte demgegenüber im Nachteil, in dessen Darlehensrate der Zinsanteil überwiegt.<sup>132</sup>

### **7.2.1 Begriff der angemessenen und unabweisbaren Aufwendungen**

Für die Bedarfsbemessung werden die tatsächlichen Aufwendungen in angemessener Höhe berücksichtigt. Eine ausdrückliche Regelung findet sich in § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II. Die Eingrenzung auf die Angemessenheit ergibt sich aus § 35 Abs. 2 S. 1 SGB XII insoweit, dass im Einzelfall über den angemessenen Umfang hinaus Aufwendungen erstattet werden können. Diese Sonderregelung eröffnet ebenso das SGB II (§ 22 Abs. 1 S. 3). Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt die Angemessenheit der gerichtlichen Kontrolle, wobei die vorliegende Rechtsprechung auf beide vorgenannte Normen anwendbar ist<sup>133</sup>.

Aus Gleichbehandlungsgründen werden die vom Bundessozialgericht entwickelten Maßstäbe sowohl für eine Mietwohnung, als auch für Wohneigentum angewendet. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“<sup>134</sup> Unterschieden wird in die abstrakte und die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen. Dahinter steht die individuelle Berücksichtigung der besonderen Umstände und Bedürfnisse eines Haushalts im Einzelfall. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze

---

<sup>131</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 16.02.2012 – B 4 AS 14/11 R –, juris, Rdnr. 23, 25 ; BSG, Urt. v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R –, juris, Rdnr. 28.

<sup>132</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 07.07. 2011 – B 14 AS 79/10 R –, juris, Rdnr. 18.

<sup>133</sup> Vgl. Berlit, U. In: Bieritz-Harder, R. et al.: LPK-SGB XII. § 35 Rdnr. 33.

<sup>134</sup> BSG, Urt. v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R –, juris, Rdnr. 20.

gilt für alle Leistungsempfänger und dient der Vereinheitlichung und Verwaltungsvereinfachung. Deren Ermittlung obliegt dem jeweiligen Leistungsträger auf der Grundlage eines „schlüssigen Konzepts“. Dieses beinhaltet beispielhaft die Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche, eines örtlichen Vergleichsraumes und einer abstrakten Referenzmiete. Bezugsgröße sind grundsätzlich Kosten für Wohnungen im unteren Segment. Das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete ergibt die Angemessenheitsgrenze, wobei das Endergebnis und nicht die Einzelfaktoren ausschlaggebend sind. Bis zu dieser Grenze werden Zinskosten und kalte Nebenkosten von Eigentümern selbst genutzten Wohnraums als angemessen anerkannt.<sup>135</sup>

Die konkrete Angemessenheitsprüfung ist dann durchzuführen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die abstrakte Angemessenheitsgrenze übersteigt. Die zentralen Normen der Einzelfallprüfung sind § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII. Die Prüfung erstreckt sich auf die Betrachtung des Wohnungsmarktes, ob für den Leistungsempfänger eine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft verfügbar und zugänglich ist. Ist im Ergebnis der Prüfung keine Alternative ersichtlich, sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen. Entgegen der zeitlichen Beschränkung nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II sind die tatsächlichen Aufwendungen, die die abstrakte Angemessenheit übersteigen, zu berücksichtigen, wenn der maßgebliche Wohnungsmarkt keine dem abstrakten Mietpreis entsprechende Wohnung anbietet. Identisch wird verfahren, wenn Kostensenkungen nicht möglich bzw. aus persönlichen Umständen nicht zumutbar sind.<sup>136</sup>

Die Notwendigkeit des Wohnungswechsels betrifft ebenso den vom Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Diese Verfahrensweise kollidiert nicht mit der vermögensrechtlichen Schutzvorschrift des § 12 Abs. 3 Nr. 5 SGB II und des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII. Auch diese Normen beschränken die Berücksichtigung auf das Maß der Angemessenheit. Mit Blick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG ist es unabdingbar, die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer unter Anwendung einheitlicher Kriterien durchzuführen. Folglich werden für Wohneigentum die geltenden Wohnflächengrenzen und die vergleichbaren Aufwendungen für eine Wohnung im unteren Wohnstandard bei der Angemessenheitsprüfung als Maßstab eingesetzt.<sup>137</sup>

---

<sup>135</sup> Vgl. von Malottki, C. ; Nuss, G.: Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2017 und 2018. S. 3.

<sup>136</sup> Vgl. Geiger, U. ; Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg): Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II. S. 211 f.

<sup>137</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R –, juris, Rdnr. 35.

Die Forderung nach „unabweisbar“ über das Maß der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft hinaus ergeben sich aus § 22 Abs. 2 S. 1 SGB II. Diese Anforderungssteigerung bezieht sich ausschließlich auf das selbst genutzte Wohneigentum eines Leistungsberechtigten. Es sind Aufwendungen, die im Rahmen von Instandhaltung oder Reparatur am Wohnobjekt vorgenommen werden. Besteht die Erforderlichkeit der Maßnahmen, um die Bewohnbarkeit zu gewährleisten bzw. einen erheblichen Substanzschaden abzuwenden, liegt eine Unabweisbarkeit vor. Es muss eine Dringlichkeit vorliegen, bei der ein Aufschub der Aufwendungen letztlich unverhältnismäßig höhere Kosten verursacht.<sup>138</sup> Eine identische Regelung enthält der § 35 SGB XII nicht. Rechtsprechung und Literatur verweisen auf eine analoge Anwendung, so dass Erhaltungsaufwendungen nach § 7 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 VO zu § 82 SGB XII ebenso unabweisbar und angemessen sein müssen. Anderenfalls sind diese nicht zu berücksichtigen bzw. bei Vorliegen der Unabweisbarkeit kann der Leistungsträger ein Darlehen gewähren.<sup>139</sup>

### **7.2.2 Anspruch auf Anerkennung der Sanierungskosten**

Abschließend ist zu prüfen, ob Sanierungskosten als Bedarf der Unterkunft anzuerkennen sind. Aufwendungen für Sanierungen am selbst genutzten Wohneigentum könnten in die Rubrik Instandhaltung und Reparatur nach § 22 Abs. 2 SGB II bzw. des inhaltsidentischen Erhaltungsaufwand des § 82 Abs. 1 SGB XII i.V.m § 7 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bis 5 VO zu § 82 SGB XII eingeordnet werden. Eine Abgrenzung zu diesen Aufwendungen findet sich in § 7 Abs. 2 S. 2 VO zu § 82 SGB XII. Folglich sind Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Standards des Gebäudes führen, nicht zu berücksichtigen. Eine Definition des Begriffs Instandhaltung übernimmt das BGH der II. BV, welche in der sozialrechtlichen Rechtsprechung Anwendung findet. Es sind Maßnahmen, "[...] die zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen."<sup>140</sup> Zu berücksichtigen sind demnach der Werterhalt der Gebäudesubstanz sowie deren Teile und die Beseitigung von Schäden, um die Bewohnbarkeit und Nutzung der von § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschützten, selbst genutzten Immobilie zu sichern.<sup>141</sup> In diesem Sachzusammenhang sind Reparaturen und Wiederbeschaffung einzuordnen.

---

<sup>138</sup> Vgl. LSG BW, Urt. v. 26.09.2013 – L 7 AS 1121/13 –, juris, Rdnr. 29 ; Berlit, U. In: Münder, J. ; Armbrorst, C.: LPK-SGB II. § 22 Rdnr. 104 ; Deutscher Bundestag: Drucksache 17/3404. S. 98 ; Geiger, U. ; Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg): Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II. S. 201 f.

<sup>139</sup> Vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 20.07.2017 – L 23 SO 247/17 –, juris, Rdnr. 49.

<sup>140</sup> BGH, Urt. v. 07.04.2004 – VIII ZR 167/03 –, juris, Rdnr. 11 ; § 28 Abs. 1 II. BV.

<sup>141</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 07.04.2004 – VIII ZR 167/03 –, juris, Rdnr. 11.

Für die Feststellung, ob es sich um ein erhaltendes oder wertsteigerndes Vorhaben handelt, ist die Zielstellung der Maßnahme ausschlaggebend. Eine Wiederherstellung der bisherigen Substanz ist in jedem Fall eine Instandhaltungsmaßnahme. Grundsätzlich auszuschließen ist eine damit verbundene Wertsteigerung nicht. Beispielsweise der Ersatz einer defekten Anlage erfolgt zwangsläufig durch versierte Unternehmen nach dem gegenwärtigen Stand der Technik und bewirkt eine gewisse Verbesserung und Wertsteigerung, was nicht zum Ausschluss der Berücksichtigung führt.<sup>142</sup> Die Fragestellung ist so auszurichten, dass feststellbar ist, ob ein bisheriger Zustand – unabhängig der auslösenden Ursache – wiederherzustellen ist.

Hinsichtlich der in den Kapiteln 2 bis 5 untersuchten umweltrechtlichen Sanierungspflichten nehmen die Heizungs- und Feuerungsanlagen aufgrund ihrer Funktionalität eine Sonderstellung ein. Diese Anlagen dienen der Beheizung und Erzeugung von Warmwasser eines Wohnobjektes. Mangelt es an deren Funktionsfähigkeit, ist das Haus bzw. die Wohnung zum Zwecke des Wohnens nicht nutzbar. Nach Rechtsprechung werden Reparaturen bzw. Ersatzbeschaffungen bei irreparablem Defekt einer Heizungsanlage über die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II erstattet.<sup>143</sup> Im Umkehrschluss sind Aufwendungen nicht zu berücksichtigen, wenn die Heizungsanlage noch intakt ist. Die von der Sanierungspflicht der EnEV und der 1. BImSchV betroffenen Anlagen sind zum Zeitpunkt der Beendigung der Übergangsfrist noch funktionstüchtig. Grund allein für die Verpflichtung zur Sanierung ist die festgestellte Überschreitung der Emissionswerte und/oder das Ende des Bestandsschutzes. Der Grund für den gesetzlich beanspruchten Austausch liegt nicht im funktionalen Zustand der Anlage. Eine Instandhaltung kennzeichnet die Behebung eines Mangels, welcher gerade nicht bei einer von der Sanierungspflicht betroffenen Anlage vorliegt. Die Stilllegung einer funktionstüchtigen Heizungs- bzw. Feuerungsanlage, die umweltschutzrechtlichen Anforderungen widerspricht, begründet keine Instandhaltungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 SGB II und § 35 SGB XII i.V.m. § 7 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 VO zu § 82 SGB XII.

Nachrüstpflichten an Leitungssystemen nach der EnEV (s. Punkt 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5 und 3.1.6) dienen der Steigerung der Energieeffizienz. Das Fehlen der Dämmung bzw. der Regelungseinrichtungen schränken die Funktion der betroffenen Sys-

---

<sup>142</sup> Vgl. LSG NRW, Urt. v. 23.11.2010 – L 1 AS 426/10 –, juris, Rdnr. 25 ; Berlit, U. In: Bieritz-Harder, R. et al.: LPK-SGB XII, § 35 Rdnr. 29.

<sup>143</sup> Vgl. LSG NRW, Urt. v. 23.11.2010 – L 1 AS 426/10 –, juris, Rdnr. 22.

teme nicht ein. Die nachträgliche Ausstattung führt zu einer Funktionsverbesserung und ist Ausdruck einer wertsteigernden Maßnahme, die den Instandhaltungsbegriff übersteigt und nicht berücksichtigungsfähig ist. In gleicher Weise führt die Dämmung der obersten Geschossdecke, alternativ des darüberliegenden Daches, zu einer erheblichen Verbesserung der Gebäudesubstanz. Diese Vorhaben sind charakteristisch für die Wertsteigerung eines Gebäudes, von der der Eigentümer im Falle des Verkaufs profitieren könnte.

Vorhaben am Gebäude, die zur Einhaltung der Anforderungen des § 9 Abs. 1 EnEV i.V.m. der Anlage 3 zur EnEV verpflichtet, sind für Transferempfänger realistisch vorstellbar, wenn diese aufgrund von Schadensfällen erforderlich sind. Schäden insbesondere durch Brand, Sturm, Hochwasser oder Einbrüchen können den Umfang einnehmen, dass nach dem „Bauteilverfahren“ (s. Punkt 3.4.1) Sanierungen durchgeführt werden müssen. Eine Instandhaltung führt die Schadensbehebung nur insoweit aus, dass der vorherige Zustand wieder hergestellt ist. Zum Beispiel eine zusätzliche Dämmung der Wände wird nicht von der Instandhaltung erfasst und führt zu einer Wertsteigerung des Gebäudes. Versicherungen untergliedern die Schadensbehebung in ähnlicher Weise<sup>144</sup>. Ausnahmen ergeben sich u. a. für Fenster und Türen. Diese sind mit dem bisherigen Qualitätsstandard mitunter nicht mehr verfügbar. In diesen Fällen können im Rahmen der Instandhaltung wertsteigernde Effekte akzeptiert werden.<sup>145</sup>

All diese Maßnahmen bezwecken die Senkung des Energieverbrauchs sowie des Schadstoffausstoßes und bewirken zum Teil geringere Aufwendungen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Auch unter Berücksichtigung dieser Einsparung erzielt der Einzelne eine Wertsteigerung seines Eigentums. Nach Rechtsprechung ist „[...] es nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II [...], grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten am Wohnhaus zu finanzieren.“<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> Vgl. Nusser, J.: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: ZUR. 2/2014. 67 (70).

<sup>145</sup> Vgl. Berlit, U. In: Bieritz-Harder, R. et al.: LPK-SGB XII. § 35 Rdnr. 29.

<sup>146</sup> LSG NRW, Urt. v. 23.11.2010 – L 1 AS 426/10 –, juris, Rdnr. 25.

## 8 Fazit

Deutschland befindet sich auf direktem Weg zur Energiewende. Das beinhaltet die grundlegende Umstellung der Energieversorgung – weg von nuklearen und fossilen Brennstoffen, hin zu erneuerbaren Energien. Die Zielstellung lautet, dass bis 2050 die in Deutschland verbrauchte Energie mindestens zu 80 Prozent aus regenerativen Quellen gewonnen wird. Ein Meilenstein auf diesem Weg bildet der effizientere Umgang mit der Energie. Effekte der energieeinsparenden Maßnahmen sind bereits messbar. Laut BMWi konnte bis Ende 2015 der Primärenergiebedarf bereits um 8,3 Prozent gesenkt werden und soll nach Plänen der Bundesregierung bis 2020 um weitere 20 Prozent sinken. Dass die privaten Haushalte, die am Gesamtverbrauch mit 25 Prozent beteiligt sind, nur einen geringen Beitrag zur Senkung beigetragen haben, zeigt der Endenergieverbrauch von 2016, der über dem von 1990 lag. Um die 19 Millionen Wohngebäude effizient zu gestalten, bedarf es erheblicher Anstrengungen und einer effektiven Umsetzung der bestehenden Regelungen.

Ein Beispiel für eine gelungene Umsetzung einer terminierten, öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ist die Sanierung dezentraler Kleinkläranlagen bis zum 31. Dezember 2015 in Sachsen. Von den Regelungen des § 10 SächsWG waren ca. 56.000 Anlagen betroffen<sup>147</sup>. Der in der Einleitung genannte Vogtlandkreis ist einer der Kreise mit einer hohen Anzahl von dezentralen Kleinkläranlagen. Im Gegensatz dazu hatte der Landkreis Görlitz 1.000 sanierungspflichtige Anlagen zu überwachen. Die Landkreise und kreisfreien Städte hatten folglich unter sehr verschiedenen Voraussetzungen die Umsetzung der Anforderungen zu gewährleisten.

Eine gesetzliche Frist verpflichtet die öffentliche Verwaltung, ihr Handeln so auszurichten und zu planen, dass die gesetzte Frist eingehalten werden kann. Diesem Auftrag zu entsprechen, wurde unter Weisung des SMUL ein einheitliches Verfahren durchgeführt. „Ermessensleitende Hinweise“ des SMUL gaben der Umsetzung eine Stabilität, so dass ein einheitliches Auftreten aller sächsischen unteren Wasserbehörden und kommunalen Aufgabenträgern möglich war und ist. Insbesondere die frühzeitige Informationsstrategie war wesentlich für die zuletzt erzielte hohe Sanierungsrate. Die betroffenen Anlagenbetreiber erhielten umfangreiche Aufklärung in schriftlicher und digitaler Form durch die zuständigen Behörden, in Bürgersprechstunden und Gemeindeversammlungen. Damit konnte bis zum Stichtag mit 71,1 Prozent eine hohe Sanierungsrate erreicht werden<sup>148</sup>. Mit Stand vom

---

<sup>147</sup> Vgl. Fritsch, C. ; SMUL (Hrsg.): „Ermessensleitende Hinweise zur Umsetzung der §§ 10 und 52 SächsWG“, S. 4.

<sup>148</sup> Vgl. Förtsch, S. ; SMUL (Hrsg.): PPP Landeskonzferenz Abwasser 2016, S. 10.

31. Dezember 2016 bestand noch für 17,1 Prozent die Pflicht ihre Anlage gesetzeskonform umzurüsten<sup>149</sup>. Eine sehr bedeutende und wirksame Funktion nimmt das engmaschig geführte Controlling ein. Unter Kontrolle des Aufsichtsmanagement der LDS konnten Übergangsregelungen geschaffen werden, die die endgültige Sanierung bis Ende 2020 sicherstellen soll.

Mit Verweis auf die vorangestellten Erfahrungen ist eine einheitliche Handlungsweise essenziell für eine erfolgreiche Umsetzung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Die gegenwärtigen Regelungen der EnEV und der für Sachsen geltenden SächsEnEVDVO weisen insbesondere mit Blick auf die Kontrolle Defizite auf. In Ermangelung der Autorisierung und der personellen Engpässe der unteren Bauaufsichtsbehörde ist die Überprüfung der unbedingten Sanierungspflicht der oberen Geschossdecke, alternativ des darüberliegenden Daches, nicht gewährleistet. Eine Lösung könnte der Vorschlag des Schornsteinfegerhandwerks sein, im Rahmen der Feuerstättenschau neben den bestehenden Kontrollen nach der EnEV zusätzlich diesen Dämmstatus zu kontrollieren.

Das Fehlen einer einheitlichen Berechnungsmethodik für die Feststellung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme führt unweigerlich zu Ungleichbehandlung der Hauseigentümer. Eine geregelte Methodik erleichtert einerseits die Befreiungsverfahren und andererseits bietet sie Transparenz für die Ausnahmen, die sich der Eigentümer nach § 10 Abs. 5 EnEV selbst attestieren darf.

Die Steigerung der Sanierungsrate für Bestandsbauten steht in erheblicher Abhängigkeit von der Motivation der Eigentümer. Die größten Effekte erzielen die Modernisierungen des kompletten Hauses bzw. schrittweise nach dem „Bauteilverfahren“. Mit der im Jahr 2017 gestarteten Informationskampagne „Deutschland macht's effizient“ des BMWi werden die Bürger umfangreich informiert. Hauseigentümer, die über die Effekte und den damit verbundenen persönlichen Vergünstigungen sowie den finanziellen staatlichen Unterstützungen hinreichend aufgeklärt sind, lassen sich eher zu Investitionen motivieren und einen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Der finanzielle Aspekt spielt eine wesentliche Rolle bei der Frage, ob saniert werden kann und wenn in welchem Umfang. Von staatlicher Seite werden die gesetzlich geforderten Sanierungen bereits stark flankiert. Unabdingbar sind auch die Kontrollinstrumente, die bei der Fördermittelvergabe eingesetzt werden, um die Energieeffizienz zu gewährleisten. Um die Sanierungsrate in dem Maße zu erhöhen, was zielorientiert erforderlich ist, bedarf es offensichtlich noch attraktiver, einfach umsetzbarer und technologieoffener Förderung. Die

---

<sup>149</sup> Vgl. Rieth, K. ; SMUL (Hrsg.): PPP Landeskonzferenz Abwasser 2017, S. 10.

EnEV gestattet Abweichungen von den festgelegten Maßstäben, soweit die Effekte im gleichen Umfang erreicht werden. Die Fördervoraussetzungen der KfW hingegen sind zum Beispiel sehr restriktiv und grenzen teilweise Personengruppen aus. Für Transferempfänger bzw. mitunter auch Geringverdiener besteht nicht die Möglichkeit Förderkredite in Anspruch zu nehmen. Eine hemmende Wirkung auf die Sanierungswirkung ist nicht vermeidbar. Einerseits sind die von dieser Art der Förderung Ausgeschlossenen nicht in der Lage, die von ihnen geforderte Sanierung auszuführen, andererseits greift es den Grundsatz der Gleichberechtigung an. Es ist jedoch ausgeschlossen, dass Aufwendungen für Sanierungen – auch aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus – als Bedarfe der Unterkunft und Heizung oder Instandhaltungsmaßnahme erstattet werden. Sanierungspflichten beruhen nicht auf einem Defekt und stellen regelmäßig Wertsteigerungen dar. Ungeeignet erscheint auch der Weg der Duldung. Dies benachteiligt diejenigen, welche die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen erfüllen und sich gezielt an den nationalen Umweltschutzplänen beteiligen. Eine Lösung könnten staatliche Darlehen bieten, die die mangelnde Leistungsfähigkeit berücksichtigen, wobei die Tilgungsraten den finanziellen Ersparnissen aus der energetischen Sanierung individuell angepasst werden.<sup>150</sup> Die Zugangsberechtigung würde sich zum Beispiel an den Einkommensgrenzen für Wohngeld orientieren.

Es ist abzuwarten, ob die in diesem Jahr angekündigte GEG Lösungen für die bestehenden Defizite liefert. Eine wichtige Modifizierung leistet die GEG. Sie bündelt die parallel laufenden Energiesparregelungen für Gebäude, was von Experten und Verbänden seit längerer Zeit gefordert wird. Das Erreichen der anvisierten Energieeinsparung bis 2050 bedarf keiner Verschärfung der energetischen Anforderungen, sondern effektiver Instrumente der Umsetzung, Steigerung der Sanierungsmotivation und der individuellen Förderung.

---

<sup>150</sup> Vgl. Böhm, M. ; Schwarz, P.: Möglichkeiten und Grenzen bei der Begründung von energetischen Sanierungspflichten für bestehende Gebäude. In: NVwZ. 3/2012. 129 (133).

## **Thesen**

1. Aufgrund ihres hohen Anteils am Endenergieverbrauch ist die energetische Sanierung von Wohnhäusern zwingend, um den bis zum Jahr 2050 anvisierten nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren.
2. Informationsstrategien, wie „Deutschland macht's effizient“, steigern die Sanierungsmotivation der Eigentümer und bedürfen der zielorientierten Fortführung und Erweiterung.
3. Insbesondere das Förderinstrument „Darlehen“ ist so zu gestalten, dass jeder Eigentümer unabhängig von seiner Leistungsfähigkeit diese staatliche Unterstützung in Anspruch nehmen kann.

# Anhang

## Anhangverzeichnis

Anhang 1: Endenergieverbrauch der Privaten Haushalte 1990 – 2016.....	VIII
Anhang 2: Kategorisierung der umweltrechtlichen Sanierungspflichten .....	IX
Anhang 3: Energetische Inspektionen von Klimaanlage .....	X
Anhang 4: Übergangsfristen für kleine und mittlere Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV .....	XI
Anhang 5: Gedächtnisprotokoll Interview vom 8. Februar 2018 .....	XII
Anhang 6: Gedächtnisprotokoll Interview vom 12. Februar 2018 .....	XIV
Anhang 7: Gedächtnisprotokoll Interview vom 12. Februar 2018 .....	XV
Anhang 8: Kostenbeispiel für eine neue Heizungsanlage .....	XVII

## Anhang 1: Endenergieverbrauch der Privaten Haushalte 1990 – 2016<sup>151</sup>

Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V.  
Auswertungstabellen zur Energiebilanz Deutschland 1990–2016

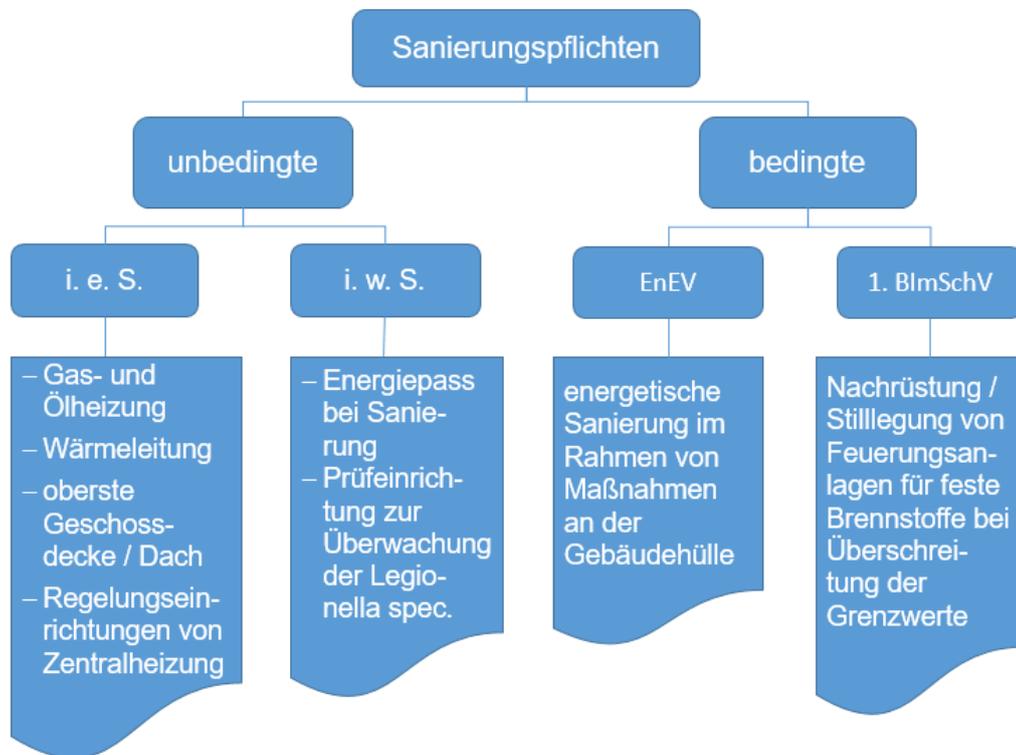
### 6.3.1 Endenergieverbrauch der Privaten Haushalte

Energieträger	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
<b>Energieverbrauch in PJoule</b>										
Steinkohle	38	28	15	31	39	12	8	10	15	14
Braunkohle	351	20	17	23	19	19	20	14	14	14
Mineralöle	740	816	715	589	497	535	582	494	486	464
Gase	633	948	985	1.017	845	917	966	781	861	956
Erdgas, Erdölgas	566	948	985	1.017	845	917	966	781	861	956
Strom	422	470	509	510	492	493	490	467	463	463
Fernwärme	160	131	154	189	164	171	184	153	170	167
Erneuerbare Energien	39	171	196	317	277	281	305	269	292	317
Sonst. Energieträger			0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>2.383</b>	<b>2.584</b>	<b>2.591</b>	<b>2.676</b>	<b>2.333</b>	<b>2.427</b>	<b>2.556</b>	<b>2.188</b>	<b>2.302</b>	<b>2.394</b>
<b>Energieverbrauch in Mio. t SKE</b>										
Steinkohle	1,3	1,0	0,5	1,1	1,3	0,4	0,3	0,3	0,5	0,5
Braunkohle	12,0	0,7	0,6	0,8	0,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5
Mineralöle	25,2	27,8	24,4	20,1	17,0	18,3	19,9	16,9	16,6	15,8
Gase	21,6	32,3	33,6	34,7	28,8	31,3	33,0	26,6	29,4	32,6
Erdgas, Erdölgas	19,3	32,3	33,6	34,7	28,8	31,3	33,0	26,6	29,4	32,6
Strom	14,3	16,0	17,4	17,4	16,8	16,8	16,7	15,9	15,8	15,8
Fernwärme	5,5	4,5	5,2	6,5	5,6	5,8	6,3	5,2	5,8	5,7
Erneuerbare Energien	1,3	5,8	6,7	10,8	9,5	9,6	10,4	9,2	10,0	10,8
Sonst. Energieträger			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>81,2</b>	<b>88,2</b>	<b>88,4</b>	<b>91,3</b>	<b>79,6</b>	<b>82,8</b>	<b>87,2</b>	<b>74,7</b>	<b>78,5</b>	<b>81,7</b>
<b>Struktur des Energieverbrauchs in %</b>										
Steinkohle	1,6	1,1	0,6	1,2	1,7	0,5	0,3	0,4	0,6	0,6
Braunkohle	14,7	0,8	0,7	0,9	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Mineralöle	31,1	31,6	27,6	22,0	21,3	22,0	22,8	22,6	21,1	19,4
Gase	26,6	36,7	38,0	38,0	36,2	37,8	37,8	35,7	37,4	39,9
Erdgas, Erdölgas	23,8	36,7	38,0	38,0	36,2	37,8	37,8	35,7	37,4	39,9
Strom	17,7	18,2	19,6	19,1	21,1	20,3	19,2	21,3	20,1	19,3
Fernwärme	6,7	5,1	5,9	7,1	7,0	7,0	7,2	7,0	7,4	7,0
Erneuerbare Energien	1,6	6,6	7,6	11,8	11,9	11,6	11,9	12,3	12,7	13,3
Sonst. Energieträger	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>100,0</b>									

\*) Vorläufige Angaben

<sup>151</sup> AGEB : Auswertungstabellen zur Energiebilanz Deutschland : Pkt. 6.3.1.

## Anhang 2: Kategorisierung der umweltrechtlichen Sanierungspflichten<sup>152</sup>



<sup>152</sup> eigene Darstellung.

### Anhang 3: Energetische Inspektionen von Klimaanlage<sup>153</sup>

Alter der Anlage	Sanierungsfrist	spätester Termin für Abschluss der Sanierung
4 bis 12 Jahre	innerhalb von 6 Jahren nach dem Stichtag* zzgl. 6 Monate	31. März 2014
> 12 bis 20 Jahre	innerhalb von 4 Jahren nach dem Stichtag* zzgl. 6 Monate	31. März 2012
> 20 Jahre	innerhalb von 2 Jahren nach dem Stichtag* zzgl. 6 Monate	31. März 2010

\* 1. Oktober 2007

---

<sup>153</sup> ebenda

#### Anhang 4: Übergangsfristen für kleine und mittlere Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV

Zeitpunkt der Errichtung	Zeitpunkt der Einhaltung der Grenzwerte der Stufe 1 des § 5 Abs. 1 1. BImSchV
bis 31. Dezember 1994	1. Januar 2015
1. Januar 1995 bis 31. Dezember 2004	1. Januar 2019
1. Januar 2005 bis einschließlich 21. März 2010	1. Januar 2025

Feuerungsanlagen nach § 25 Abs. 1 S. 1 BImSchV<sup>154</sup>

Datum auf dem Typenschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder Datum nicht mehr feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010	31. Dezember 2024

Einzelraumfeuerungsanlagen nach § 26 Abs. 2 1. BImSchV<sup>155</sup>

<sup>154</sup> ebenda in Anlehnung an Darstellung des § 25 Abs. 1 S. 1 1. BImSchV.

<sup>155</sup> ebenda in Anlehnung an Darstellung des § 26 Abs. 2 1. BImSchV.

## Anhang 5: Gedächtnisprotokoll Interview vom 8. Februar 2018

Thema: Aufgaben des Schornsteinfegerhandwerks hinsichtlich umweltrechtlicher Sanierungspflichten nach der EnEV und 1. BImSchV

Zeit: Telefonat am 08.02.2018 von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr

Gesprächspartner: Thomas Kuntke, ö.b.u.v. Sachverständiger für das Sachgebiet Schornsteinfegerhandwerk

---

Die nachfolgenden Ausführungen sind Antworten im Rahmen des Interviews zur Bachelorarbeit. Der Inhalt wird gegliedert nach Themenbereichen wiedergegeben.

### 1. Umsetzung der Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 1, 2 EnEV

- Gemäß § 26 b Abs. 1 EnEV sind die Bezirksschornsteinfeger zuständig für die Durchsetzung der Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 1, 2 EnEV.
- In den ostdeutschen Bundesländer hat diese Regelung eine geringere Bedeutung als in den alten Bundesländern, da Gas- wie auch Ölheizungen erst nach der politischen Wende ab 1990 in den Wohnungsbestand aufgenommen wurden. Bei diesen Anlagen handelt es sich – bis auf einzelne Ausnahmen um Niedertemperaturanlagen oder Brennwertkessel, die nicht von den Regelungen des § 10 Abs. 1 EnEV betroffen sind.
- Seit 2017 labeln die Schornsteinfeger gemäß § 16 EnVKG die alte Heizungsanlagen. In diesem Zusammenhang können den o. g. Niedertemperaturanlagen und den Brennwertkesseln eine Effizienzklasse C bis D vergeben werden, was eine gute Beurteilung darstellt. Die momentan durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu labeln Brennwertgeräte (bis einschließlich Baujahr 1994) werden im Regelfall sogar mit "B" versehen. C und D betrifft Niedertemperaturanlagen.
- Auf Grund des guten Heizungsbestands bezogen auf Sachsen und die anderen ostdeutschen Länder kann – in diesen Bereichen – eine sehr gute Umsetzung der Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 1 EnEV verzeichnet werden.
- Die weitere Kontrollpflicht obliegt den Schornsteinfegern bei der Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie der Armaturen gemäß § 10 Abs. 2 EnEV. Verstöße gegen diese Vorschrift betreffen mitunter nur kleine Teilbereiche (max. 1 m) oder auch nur Verteiler. Dieser Energieverlust ist jedoch nicht zu unterschätzen, denn „Untersuchungen ergaben, dass der jährliche Wärmeverlust, der durch ungedämmte Verteilleitungen und Armaturen im Kellerbereich verursacht wird, bei der bisher üblichen Auslegung des Rohrnetzes bis zu einem Viertel des Jahres-Heizenergieverbrauchs eines Wohngebäudes betragen kann.“ (s. Fachvortrag S. 11)
- Mängel werden beanstandet und zur fristgerechten Behebung beauftragt. Nur in einzelnen Fällen sind Meldungen an die untere Bauaufsichtsbehörde erforderlich, die für den Vollzug der Ordnungswidrigkeiten zuständig ist. Erfahrungsgemäß werden diesen Anzeigen nur in den seltensten Fällen nachgegangen, da es sich nur um geringfügige Vergehen handelt und kein Gefahrenpotential erkennbar ist.

## 2. Umsetzung der Sanierungspflichten nach §§ 25 ff. 1. BImSchV

- Es existiert noch ein relativ großer Bestand an Altanlagen, die unter die Vorschriften der 1. BImSchV fallen.
- Den Vollzug bei Nichtbeachtung der Sanierungspflichten regelt die 1. BImSchV nicht. Hergeleitet von den allgemeinen Pflichten „...technischer Zustand nicht mehr gewährleistet...“ verfahren die bevollmächtigten Schornsteinfeger wie folgt: Erfolgt die Stilllegung oder Sanierung in der vorgegebenen Frist nicht – was erst bei der nächstfolgenden Feuerstättenschau (zweimal innerhalb von 7 Jahren, frühestens drei Jahre und spätestens fünf Jahre nach der letzten Feuerstättenschau) festgestellt werden kann – wird eine erneute kurze Frist gesetzt. Erst dann ergeht die Meldung an die zuständige Vollzugsbehörde. Diese ist durch interne Absprachen regional unterschiedlich geregelt.
- Für Feuerungsanlagen nach § 26 1. BImSchV gilt die gleiche Regelung bzgl. des Vollzugs.
- Informationspflicht der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger an den Anlagenbetreiber über Nachrüstpflicht bzw. Stilllegung – zwei Jahre vor Erfüllung der Sanierungspflicht (§ 26 Abs. 5 S. 4 1. BImSchV).

## Umsetzung der Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 3 EnEV

- Die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger sind nicht zuständig für die Überprüfung der Sanierung der obersten Geschossdecke bzw. wahlweise des Daches. Im Rahmen der Feuerstättenschau könnte diese Kontrolle ebenso durchgeführt werden und wäre eine effektive Lösung (s. Fachartikel S. 22)

-----

---

**Von:** Thomas Kuntke <kuntke@ebb-meissen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 1. März 2018 12:14  
**An:** Anke WEB  
**Betreff:** Re: Telefonat am 08.02.2018-Bachelorarbeit Mickan-Autorisierung des Gesprächsprotokolls

Sehr geehrte Frau Mickan,

auf Seite 1 sollte folgendes geändert werden:

*"In diesem Zusammenhang können den o. g. Niedertemperaturanlagen und den Brennwertkesseln eine Effizienzklasse C bis D vergeben werden, was eine gute Beurteilung darstellt."*

Die momentan durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu labeln Brennwertgeräte (bis einschließlich Baujahr 1994) werden im Regelfall sogar mit "B" versehen. C und D betrifft Niedertemperaturanlagen.

Auf Seite 2 unter Nr. 2 sollte es richtiger Weise heißen:

*"erst bei der nächstfolgenden Feuerstättenschau (zweimal innerhalb von 7 Jahren, frühestens drei Jahre und spätestens fünf Jahre nach der letzten Feuerstättenschau) festgestellt werden kann"*

Diese Formulierung entspricht der aktuellen Novelle des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHwG) Paragraph 14 Absatz 1 ([http://kuntke.de/fileadmin/user\\_upload/Unterlagen/SchfHwG\\_Fsn-17-07-2017.pdf](http://kuntke.de/fileadmin/user_upload/Unterlagen/SchfHwG_Fsn-17-07-2017.pdf)).

Auch handelt es sich bei der Quelle nicht um einen "Fachvortrag" sondern eher um einen "Fachartikel". Dieser wurde im Rahmen der Weiterbildung der Schornsteinfeger Mitteldeutschlands im Schulungsheft veröffentlicht.

Ansonsten aus meiner Sicht alles i.O.

Es bestehen meinerseits also keine Bedenken und das Gedächtnisprotokoll wird hiermit autorisiert.

Mit freundlichem Gruß  
und den besten Wünschen für einen Erfolgreichen Abschluß

Thomas Kuntke

## Anhang 6: Gedächtnisprotokoll Interview vom 12. Februar 2018

Thema: Vollzug EnEV

Zeit: Telefonat am 12.02.2018 von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr

Gesprächspartner: Maik Jahn, Sachbearbeiter SG Untere Bauaufsichtsbehörde, LRA Görlitz

---

Die nachfolgenden Ausführungen sind Antworten im Rahmen des Interviews zur Bachelorarbeit.

- Sanierungspflichten nach § 10 Abs. 3 EnEV werden nicht seitens der Behörde kontrolliert. Informationen über säumige Nachrüstpflichten bzgl. des § 10 Abs. 3 EnEV erreichen die Behörde vereinzelt über Hinweise von Bürgern sowie vereinzelt von ausführenden Gewerken. Letzteres betrifft ausschließlich die bedingten Nachrüstpflichten gem. § 9 EnEV i.V.m. deren Anlage 3.
- Anzeigen der Bezirksschornsteinfeger liegen ausschließlich über geringfügige Nachlässigkeiten bzgl. der Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie der Armaturen gemäß § 10 Abs. 2 EnEV vor und dies in geringer Anzahl. Die betroffenen Bürger kommen ihrer Verpflichtung – bis auf einen sehr geringen Anteil – nach behördlicher Aufforderungen nach. Die ausbleibenden Verfahren werden aufgrund der Geringfügigkeit des Verstoßes eingestellt.
- Bei Fällen der Sanierung von Außenbauteilen – insbesondere im Bereich des Denkmalschutzes – kommt es in Einzelfällen zu Anträgen auf Ausnahmegenehmigung von der Nachrüstpflicht nach § 9 EnEV i.V.m. deren Anlage 3. Ausnahmegenehmigungen werden in begründeten Fällen erteilt, die jedoch in geringfügiger Anzahl bisher beschieden wurden.

---

**Von:** maikjahn@kreis-gr.de  
**Gesendet:** Dienstag, 13. März 2018 10:17  
**An:** anke-mickan@web.de  
**Betreff:** AW: Telefonat am 12.02.2018-Bachelorarbeit Mickan-Autorisierung des Gesprächsprotokolls

Sehr geehrte Frau Mickan, hiermit gebe ich Ihnen meine Zustimmung, das Sie das Gesprächsnotiz in Ihrer Bachelorarbeit verwenden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen  
Maik Jahn

---

**Von:** Anke WEB [<mailto:anke-mickan@web.de>]  
**Gesendet:** Dienstag, 27. Februar 2018 09:15  
**An:** Jahn, Maik  
**Betreff:** Telefonat am 12.02.2018-Bachelorarbeit Mickan-Autorisierung des Gesprächsprotokolls

Sehr geehrter Herr Jahn,

bezugnehmend auf das Telefonat am 12. Februar 2018 möchte ich mich nochmals für Ihre Bereitschaft bedanken, mich mit Ihren beruflichen Erfahrungen bei der Recherche zu meiner Bachelorarbeit zu unterstützen.

Über den Gesprächsinhalt habe ich ein Gedächtnisprotokoll gefertigt, das ich Ihnen zur Kenntnis und Autorisierung in der Anlage übersende. Ich bitte Sie zu prüfen, ob Sie dem Protokoll entsprechen können bzw. in welcher Form Änderungen erforderlich sind.

In Abhängigkeit von Ihrer Zustimmung soll das Gedächtnisprotokoll als Anhang Teil meiner Bachelorarbeit werden. Der Inhalt des Gespräches wird in der Bachelorarbeit nicht wortgetreu wiedergegeben.

Bestehen Ihrerseits Bedenken gegen die teilweise oder vollständige Veröffentlichung des Gesprächsinhalts, kann das Gesprächsprotokoll als Teil der Bachelorarbeit gesperrt werden.

## Anhang 7: Gedächtnisprotokoll Interview vom 12. Februar 2018

Thema: Vollzug 1. BImSchV

Zeit: Telefonat am 12.02.2018 von 09:45 Uhr bis 10:15 Uhr

Gesprächspartner: Dr. Kloß, Sachbearbeiterin SG Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Görlitz

---

Die nachfolgenden Ausführungen sind Antworten im Rahmen des Interviews zur Bachelorarbeit.

- In Zusammenarbeit mit den Schornsteinfegern der 25 Kehrbezirke im Landkreis liegen der Behörde eine flächendeckende Erfassung der kleinen und mittleren Feuerungsanlagen nach der 1. BImSchV vor. Danach halten aktuell ca. 300 Anlagen nicht die geforderten CO-Grenzwerte ein. Die Grenzwerte der Staubemissionen werden nur in Einzelfällen überschritten. Dass die 1. BImSchV ihre Zielstellung der Minderung der Feinstaubbelastung nicht erreicht, zeigt sich bereits bei diesen Messergebnissen. Insbesondere die Staubemission ist für die Feinstaubbelastung mit ausschlaggebend. Hingegen die CO-Grenzwerte – die in der aktuellen Version ein Viertel der Grenzwerte der vorangegangenen Version – betragen, werden auch von einer Vielzahl der Pellet- und Scheitholzanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, nicht eingehalten.
- Die Sanierungspflicht bestand für betreffende Anlage nach der 1. BImSchV bereits bis Ende 2014. Die erforderlichen Messungen durch die Schornsteinfeger konnten mangels Messgeräte flächendeckend erst Mitte 2015 angegangen werden. Darauf zurückzuführen ist der noch bestehende Sanierungsstau. Eine Nachrüstung von Filteranlagen ist aufgrund nicht existenter wirksamer Bauteile (bis auf ein Produkt, das nur eingeschränkt eingesetzt werden kann) ausgeschlossen. Die Regel betreffen die Stilllegung der grenzüberschreitenden Anlage und der Ersatz durch eine neue Anlage nach dem Stand der Technik.
- Häufiger als bei Sanierungspflichten nach der EnEV bearbeitet die Behörde Anträge auf Ausnahmegenehmigung. Diese werden in der Regel entschieden nach den Grenzwerten der vorangegangenen 1. BImSchV. Nur bei Überschreitung dieser Grenzwerte werden Stilllegungen angeordnet. Auch in diesen Fällen (Einzelfälle) werden nach Anhörung der Betroffenen und Darlegung ihrer mangelnden Leistungsfähigkeit kein Zwang ausgeübt, sondern der Zustand bis auf Weiteres geduldet.
- Ähnlich agieren auch die anderen sächsischen Landkreise. Unterschiede ergeben sich meist nur aus der Anzahl der noch sanierungspflichtigen Anlagen. Dies ist unter anderem zurückzuführen auf die Tatsache, dass in den urbanen Gebieten Fernwärmeversorgung vorherrscht und weniger alte Feststoffkessel im Bestand sind als in den Flächenlandkreisen. Auch die Durchführung und Auswertung der Messungen durch die bevollmächtigten Schornsteinfeger wird unterschiedlich gehandhabt. Insgesamt stellt jedoch der Vollzug der 1. BImSchV eine große Herausforderung für die Landkreise dar.

---

**Von:** Martina.Kloss@kreis-gr.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 1. März 2018 11:17  
**An:** anke-mickan@web.de  
**Betreff:** AW: Telefonat am 12.02.2018-Bachelorarbeit Mickan-Autorisierung des Gesprächsprotokolls

Sehr geehrte Frau Mickan,

das Gesprächsprotokoll ist gut und verständlichen geschrieben und trifft den Kern.  
Ich bin überwiegend einverstanden mit dem Wortlaut. Nur der letzte Anstrich ist in sich widersprüchlich und daher empfehle ich Ihnen hier folgende Formulierung:

„- Ähnlich agieren auch die anderen sächsischen Landkreise. Unterschiede ergeben sich meist nur an der Anzahl der noch sanierungspflichtigen Anlagen. Dies ist unter Anderem zurückzuführen auf die Tatsache, dass in den urbanen Gebieten Fernwärmeversorgung vorherrscht und weniger alte Feststoffkessel im Bestand sind als in den Flächenlandkreisen. Auch die Durchführung und Auswertung der Messungen durch die bevollmächtigten Schornsteinfeger wird unterschiedlich gehandhabt. Insgesamt stellt jedoch der Vollzug der 1.BImSchV eine große Herausforderung für die Landkreise dar.“

Hiermit gebe ich Ihnen meine Zustimmung, das Gesprächsprotokoll in Ihrer Bachelorarbeit zu verwenden.

Für Ihren Abschluss wünsche ich gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. M. Kloß

Dr. Martina Kloß  
Sachbearbeiter

-----  
Landratsamt Görlitz  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

-----  
Sitz: Georgewitzer Str. 52, 02708 Löbau  
Postanschrift: PF 30 01 52, 02806 Görlitz

-----  
Telefon: 03581 663-3183  
Telefax: 03583 663-63183

## Anhang 8: Kostenbeispiel für eine neue Heizungsanlage

MITGLIED DER INNUNG SHK NIEDERSCHLESILIEN



**SYSTEMPARTNER:**  
 - WATERKOTTE WP  
 - WOLF HEIZTECHNIK  
 - REKA-GETREIDEKESSEL

◦ HEIZUNG ◦ SANITÄR ◦ WELLNESS

Herrn

### RECHNUNG

UStID Absender

Konto

DE202791008

Projekt

Heizung

Unser Zeichen

Rechnummer

Datum

RE 17382

12.12.2017

Sehr geehrter Herr  
 die für Sie durchgeführten Arbeiten erlaube ich mir wie folgt zu berechnen:

Position	Text	Menge	Einheit	Einzelpreis	Gesamtpreis
----------	------	-------	---------	-------------	-------------

**Los** Änderung der Heizzentrale, Montage eines Ullmann Holzvergaserkessels mit Ändern der Anlagenhydraulik gemäß Ausführungen vom 9.11.2017 - 21.11.2017  
 Abnahmedatum am 21.11.2017

Abspraken:

- folgende Anlagenteile sollen weiter genutzt werden:  
 - vorhandene Membranausdehnungsgefäße  
 - vorhandener Pufferspeicher mit 1000 Liter
- folgende Arbeiten erfolgen beiseite:  
 - Anlagenelektrik

**Gewerk** Heizung

**Titel 1** Heizzentrale mit Holzvergaser (Herstellnummer 940068)

1.001	Holzvergaserkessel Ullmann HVK 18 liefern	1	Stück	4.216,52 €	4.216,52 €
	Der UK-HVK ist ein Holzvergaser-Kessel der neuesten Generation.	1	Stück		
	Die automatische Zündung, die lange Brenndauer und das breite Leistungsspektrum von 18 kW machen den UK-HVK somit zur universellen Heizungsanlage. -erfüllt die 2. Stufe der BImSchV -erfüllt die Werte der BAFA -mit hochenergieeffizientem Gebläse -mit autom. Zündvorrichtung -lange Brenndauer -für 50cm lange Scheite				
	<b>Obertrag:</b>				4.216,52 €

Nettogesamtpreis 8.734,64 €

Umsatzsteuer 19,0% 1.279,55 €

**Gesamtsumme 8.014,22 €**

Zahlbar mit 2% Skonto bis zum 19.12.2017, ohne Abzug bis zum 26.12.2017.

Bankverbindung: SPK Oberlausitz - Niedersachsen; IBAN

BIC WELADED1GRL

Nach gesetzlicher Forderung müssen Rechnungen zwei Jahre aufbewahrt werden (Privatpersonen)!

Ich bedanke mich für Ihren Auftrag.

Mit freundlichen Grüßen

Installateur - und Heizungsbaumeister



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle



Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle - Frankfurter Straße 25-28, 65761 Eschborn

Herrn

TEL-ZENTRALE 06 196 908-0  
FAX 06 196 908-1800  
INTERNET [www.bafa.de](http://www.bafa.de)  
TEL 06 196 908-1625  
FAX 06 196 908-1777  
EMAIL [solar@bafa.bund.de](mailto:solar@bafa.bund.de)  
VORGANG BM 5377311  
DATUM Eschborn, 15.01.2018

Vorgang BM 5377311 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

**Förderprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien nach den Richtlinien des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie**

BEZUG Ihr Antrag vom 22.12.2017 (Eingang BAFA) auf Förderung einer Anlage zur Verfeuerung fester Biomasse am Standort

ANLAGE Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)

## Zuwendungsbescheid

Sehr geehrter Herr

ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass ich Ihnen aus Fördermitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) bzw. des Energie- und Klimafonds (EKf) für die Errichtung einer Anlage zur Verbrennung fester Biomasse (handbeschickt) mit einer installierten Nennwärmeleistung von 18,5 kW einen Zuschuss von

**2.000,00 EURO**  
(in Worten: zweitausend EURO).

bewilligen kann.

Der Zuschuss wird Ihnen voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei Wochen auf das Konto mit der IBAN überwiesen.

zinsen-berechnen.de

?	Kreditbetrag:	<input type="text" value="6.000,00"/> Euro	<input type="radio"/> Kreditbetrag berechnen
?	<input type="checkbox"/> Bearbeitungsgebühr:	keine	
?	<input type="checkbox"/> Disagio:	keine	
?	Zinssatz:	<input type="text" value="3,500"/> % p.a. effektiv	<input type="radio"/> Zinssatz berechnen
?	Rückzahlungsrate:	<input type="text" value="71,60"/> Euro	
?	Ratenintervall:	monatlich	<input checked="" type="radio"/> Rate berechnen
?	Zahlungsart:	nachschüssig	
?	<input type="checkbox"/> Abweichende Schlussrate:	nicht abweichend	
?	Laufzeit der Ratenzahlungen:	<input type="text" value="8"/> Jahre	<input type="radio"/> Laufzeit berechnen
?	<input type="checkbox"/> Tilgungsfreie Zeit:	keine	
?	Restschuld:	<input type="text" value="0,00"/> Euro	<input type="radio"/> Restschuld berechnen
?	<input type="checkbox"/> Auszahlungsmonat:	nicht angegeben	
?	Rechengenauigkeit:	intern maximal	

Permalink erstellen zu dieser Berechnung

Ergebnis	
Die erforderliche regelmäßige Rate beträgt:	<b>71,60</b> Euro (monatlich)
Nominaler Jahreszinssatz:	<b>3,445</b> % p.a.
Zinsen und Gebühren gesamt:	<b>873,30</b> Euro
Gesamtaufwand:	<b>6.873,30</b> Euro
Effektiver Jahreszinssatz:	<b>3,500</b> % p.a. (interner Zinssatz, IRR)

Tilgungsplan		Darstellung: <span style="color: green;">nur Jahressummen</span> <span style="color: gray;">alle Monate</span>			
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	6.000,00	859,16	196,30	662,86	5.337,14
2	5.337,14	859,16	173,10	686,06	4.651,08
3	4.651,08	859,16	149,09	710,07	3.941,01
4	3.941,01	859,16	124,24	734,92	3.206,08
5	3.206,08	859,16	98,52	760,65	2.445,44
6	2.445,44	859,16	71,89	787,27	1.658,17
7	1.658,17	859,16	44,34	814,82	843,34
8	843,34	859,16	15,82	843,34	0,00
<b>Gesamtsummen</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.873,30</b>	<b>873,30</b>	<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>

## Literaturverzeichnis

- Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. [AGEB]:** Auswertungstabellen zur Energiebilanz Deutschland 1990 – 2016 : Datenstand: September 2017, URL: <https://www.ag-energiebilanzen.de/10-0-Auswertungstabellen.html>, Stand vom 09.02.2018 13:18
- Behnke, Anja ; Umweltbundesamt (Hrsg.):** Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen. Dessau-Roßlau : 2010, URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3776.pdf>, Stand vom 10.02.2018 14:07
- Berlit, Uwe-Dieter.** In: Bieritz-Harder ; Renate ; Conradis, Wolfgang ; Thie, Stephan (Hrsgg.) ; Armborst, Christian: Sozialgesetzbuch XII : Sozialhilfe : Lehr- und Praxiskommentar [LPK-SGB XII]. Baden-Baden : Nomos, 2015
- Berlit, Uwe-Dieter.** In: Münder, Johannes ; Armborst, Christian: Sozialgesetzbuch II. : Grundsicherung für Arbeitsuchende : Lehr- und Praxiskommentar [LPK-SGB II]. Baden-Baden : Nomos, 2011
- Böhm, Monika ; Schwarz, Philip:** Möglichkeiten und Grenzen bei der Begründung von energetischen Sanierungspflichten für bestehende Gebäude. In: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht. Frankfurt a. M. : C. H. Beck, Heft 3/2012, S. 129 bis 135
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz:** Auslegungsfragen / Vollzugsempfehlungen / Hinweise zur Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV. 2017, URL: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/2017\\_36\\_lai\\_handlungsempfehlung\\_feuerungsanlagen\\_1513173460.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/2017_36_lai_handlungsempfehlung_feuerungsanlagen_1513173460.pdf), Stand vom 14.02.2018 16:04
- Bundesministerium für Gesundheit [BMG]:** Merkblatt Stammtext Trinkwasserverordnung und Legionellen. 2014, URL: [https://bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3\\_Downloads/T/Trinkwasserverordnung/Stammtext\\_TrinkwV\\_und\\_Legionellen.pdf](https://bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/3_Downloads/T/Trinkwasserverordnung/Stammtext_TrinkwV_und_Legionellen.pdf), Stand vom 07.02.2018 13:00
- Bundesministerium für Gesundheit:** Pressemitteilung vom 08.01.2018 : Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe: „Trinkwasserqualität weiter sträken“. Berlin : 2018, URL: [https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/4\\_Pressemitteilungen/2018/2018\\_1/180108\\_01\\_PM\\_BMG\\_Trinkwasserverordnung.pdf](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/4_Pressemitteilungen/2018/2018_1/180108_01_PM_BMG_Trinkwasserverordnung.pdf), Stand vom 13.02.2018 16:45
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [BMUB] :** Wohngeld 2016 / 2017 : Ratschläge und Hinweise. URL: [https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/wohngeld\\_2016\\_2017\\_bf.pdf](https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/wohngeld_2016_2017_bf.pdf). Stand vom 01.03.2018 11:53.

**Bundesministerium für Wirtschaft und Energie [BMWi]:** Gebäude energieeffizienter machen. URL: <http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/energiewende-im-gebaeudebereich.html>, Stand vom 27.02.2018 11:45

**Bundesministerium für Wirtschaft und Energie [BMWi]:** Merkblatt Förderprogramme für Hauseigentümer. URL: <http://www.deutschland-machts-effizient.de/KAENEF/Redaktion/DE/Publikation/2017/factsheet-foerderprogramme-fuer-hauseigentuermer.pdf>, Stand 27.02.2018 14:38

**Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. [BDI]:** BDI-Handlungsempfehlung zur Studie „Klimapfade für Deutschland. Berlin : 2018, URL: <https://bdi.eu/publikation/news/bdi-handlungsempfehlungen-zur-studie-klimapfade-fuer-deutschland/>, Stand vom 30.01.2018 13:10

**Deutscher Bundesrat:** Drucksache 194/01. Berlin : 2001, URL: <http://dip21.bundestag.de/doc/brd/2001/D194+01>, Stand vom 10.02.2018 17:24

**Deutscher Bundestag:** Drucksache 15/1514. Berlin : 2003, URL: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/15/015/1501514.pdf>, Stand vom 13.03.2018 13:03

**Deutscher Bundestag:** Drucksache 15/1516. Berlin : 2003, URL: <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/15/015/1501516.pdf>, Stand vom 13.03.2018 13:04

**Deutscher Bundestag:** Drucksache 16/6543. Berlin : 2007, URL: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/065/1606543.pdf>, Stand vom 13.03.2018 13:02

**Deutscher Bundestag:** Drucksache 16/9237. Berlin : 2008, URL: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/092/1609237.pdf>, Stand vom 13.03.2018 13:01

**Deutscher Bundestag:** Drucksache 17/3404. Berlin : 2010, URL: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/17/034/1703404.pdf>, Stand vom 13.03.2018 12:59

**Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. [DVWG]:** DVWG-Arbeitsblatt W 551: Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums : Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser-Installationen. 2004-04 (eingeschränkter Zugang zum Herausgeber), URL: [http://www.bosy-online.de/trinkwasser/dvgw-arbeitsblatt\\_w551.pdf](http://www.bosy-online.de/trinkwasser/dvgw-arbeitsblatt_w551.pdf), Stand 28.02.2018 12:45

**Deutsches Institut für Bautechnik [DIBt]:** EnEV-Auslegungsfragen. URL: <https://www.dibt.de/de/Service/Dokumente-Listen-EnEV.html>, Stand vom 13.02.2018 09:40

**Drasdo, Michael:** In: Riecke, Olaf ; Schmidt, Michael J.: WEG-Kommentar. [Wohnungseigentumsgesetz mit Heizkosten V, BetrKV, EnEV, WoFIV, TrinkwVO]. 4., neu bearbeitete Aufl. Köln : Luchterhand, 2015, S. 1429 bis 1460

- Förtsch**, Steffi Petra ; Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Powerpointpräsentation (PPP) „Zielerreichung „Stand der Technik“ zum 31.12.2015 und gegenwärtiger Stand der Abwasserentsorgung in Sachsen“ : Landeskonferenz Abwasser 2016. URL: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/TOP\\_1\\_1\\_Landeskonferenz\\_2016\\_SMUL.pdf](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/TOP_1_1_Landeskonferenz_2016_SMUL.pdf), Stand vom 10.03.2018 13:27
- Fritzsich**, Claudia ; Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): „Ermessensleitende Hinweise zur Umsetzung der §§ 10 und 52 SächsWG“ : Schreiben vom 10. Dezember 2013. URL: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/131211-Ermessensleitende\\_Hinweise\\_neu.pdf](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/131211-Ermessensleitende_Hinweise_neu.pdf), Stand 10.03.2018 13:33.
- Geiger**, Udo ; Arbeitslosenprojekt TuWas (Hrsg): Unterkunfts- und Heizkosten nach dem SGB II : Das Handbuch. 4. Auflage. Frankfurt am Main : Fachhochschulverlag : Der Verlag für angewandte Wissenschaft, 2017
- Hänlein**, Andreas. In: Kreikebohm, Ralf ; Waltermann, Raimund ; Spellbrink, Wolfgang (Hrsgg): Kommentar zum Sozialrecht : VO (EG) Nr. 883/2004, SGB I bis SGB XII, SGG, BAföG, BEEG, Kindergeldrecht (EStG), UnterhaltsvorschussG, WoGG. 3. Auflage. München : C. H. Beck, 2013
- Hopfensperger**, Georg ; Noack, Birgit ; Onischke, Stefan: EnEV-Novelle 2009 und neue Heizkostenverordnung : Mit allen Änderungen durch das Klimaschutzprogramm. Freiburg: Haufe, 2009
- Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]**: Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen – Energieeffizient Sanieren – Kredit. URL: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003743\\_M\\_151\\_152\\_EES\\_Kredit.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003743_M_151_152_EES_Kredit.pdf), Stand vom 28.02.2018 10:45
- Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]**: Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen – Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss. URL: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000003801\\_M\\_430\\_Zuschuss.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000003801_M_430_Zuschuss.pdf), Stand vom 28.02.2018 12:54.
- Kuntke**, Thomas: EnEV und SächsEnZustDVO Vollzug der EnEV durch das sächsische Schornsteinfegerhandwerk. 2006. URL: [http://www.svkuntke.de/mediapool/122/1227454/data/Vollzg\\_EnEV\\_Heftbeitrag\\_2006.pdf](http://www.svkuntke.de/mediapool/122/1227454/data/Vollzg_EnEV_Heftbeitrag_2006.pdf), Stand vom 08.02.2018 12:22
- Nusser**, Jens: Die EnEV 2014 – Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen. In: Zeitschrift für Umweltrecht [ZUR]. Baden-Baden: Nomos, Heft 2/2014, S. 67 bis 73
- Patter**, Andreas Kurt . In: Klinger, Roland ; Kunkel, Peter-Christian ; Patter, Andreas Kurt ; Peters, Karen: 2012. Existenzsicherungsrecht. SGB XII mit SGB II und AsylbLG. 3. Auflage. Baden-Baden : Nomos, 2012, S. 106 bis 290

- Regierungspräsidium Tübingen** Landesstelle für Bautechnik: Ausnahmen und Befreiungen nach § 24, 25 Energieeinsparverordnung (EnEV) : Merkblatt Ausnahmen und Befreiungen EnEV. 2016. URL: [https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/Abt2/Ref27/Documents/Merkblatt\\_EnEV\\_Ausnahme\\_Befreiung.pdf](https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/Abt2/Ref27/Documents/Merkblatt_EnEV_Ausnahme_Befreiung.pdf), Stand vom 22.02.2018 12:30
- Rieth**, Kristina ; Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Powerpointpräsentation (PPP) „Stand der Abwasserbeseitigung in Sachsen und Ergebnisse der Kleinkläranlagenstudie“ : Landeskonferenz Abwasser 2017. URL: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/TOP11\\_LK\\_2017\\_SMULRie.pdf](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/download/TOP11_LK_2017_SMULRie.pdf), Stand vom 10.03.2018 13:38
- Sächsische Aufbaubank [SAB]**: Merkblatt SAB-Förderergänzungsdarlehen. URL: <https://fs.egov.sachsen.de/formserv/findform?shortname=sab68513&areashortname=sab>, Stand vom 28.02.2018 10:35
- Spiekers**, Ralf: Die neue EnEV im Blickpunkt Unter Dach und Fach. In: BM Bau- und Möbelschreiner, Heft 1, 2014, S. 12
- Tuschinski**, Melita (Hrsg.): EnEV-Novelle oder GebäudeEnergieGesetz?. [Kommentar zu den Sondierungsgesprächen von CDU, CSU und SPD von Melita tuschinski]. In: EnEV-online. 2018, URL: [http://www.enev-online.eu/geg\\_news/180118\\_enev\\_novelle\\_oder\\_geg\\_kommentar\\_m\\_tuschinski\\_zu\\_sondierungspapier.htm](http://www.enev-online.eu/geg_news/180118_enev_novelle_oder_geg_kommentar_m_tuschinski_zu_sondierungspapier.htm), Stand vom 09.02.2018 12:31
- Tuschinski**, Melita: Oberste Geschosdecke oder Dach im Bestand dämmen. In: Bausubstanz - Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege. Fraunhofer IRB Verlag, Jahrgang 7, Heft 2/2016, S. 53-57
- Umweltbundesamt [UBA]**: Energieverbrauch privater Haushalte. Dessau-Roßlau, 2017, URL: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte>, Stand vom 09.02.2018 13:17
- Unkel**, Wibke. In: Klein, Michael ; Schulte, Stefan ; Unkel, Wibke: Wohngeldgesetz. WoGG ; Kommentar. Berlin : Schmidt, 2015
- Volland**, Johannes: Energieeinsparverordnung (EnEV) : Textausgabe mit Schnelleinstieg. 3. überarbeitete Auflage. Heidelberg : Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, 2014
- von Malottki**, Christian ; Nuss, Galina ; Institut Wohnen und Umwelt (Hrsg.): Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2017 und 2018. Darmstadt : 2016. URL: [https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/161130\\_Kurzfassung\\_Dresden.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/sozialamt/161130_Kurzfassung_Dresden.pdf), Stand vom 07.03.2018 10:29

**Winkler**, Jürgen. In: Kreikebohm, Ralf ; Raimund Waltermann ; Wolfgang Spellbrink (Hrsgg): Kommentar zum Sozialrecht. VO (EG) Nr. 883/2004, SGB I bis SGB XII, SGG, BAföG, BEEG, Kindergeldrecht (EStG), UnterhaltsvorschussG, WoGG. 3. Auflage. München : C. H. Beck, 2013

**Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland [ZWAV]**: Allgemeine Informationen zum Thema Kleinkläranlagen. Plauen : 2017, URL: <https://www.zwav.de/index.php/kleinklaeranlagen.html>, Stand vom 07.02.2018 12:59

## Rechtsprechungsverzeichnis

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**, Beschluss vom 8. August 2006  
– 22 ZB 06.1636 –, juris

**Bundesgerichtshof**, Urteil vom 7. April 2004 – VIII ZR 167/03 –, juris

**Bundesgerichtshof**, Urteil vom 14. Dezember 2012 – V ZR 224/11 –, juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 7. November 2006 – B 7b AS 18/06 R –,  
juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 06. September 2007 – B 14/7b AS 28/06 R  
–, juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R –,  
juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R –,  
juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 3. März 2009 – B 4 AS 38/08 R –, juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 8/09 R –,  
juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 7. September 2011 – B 14 AS 79/10 R –,  
juris

**Bundessozialgericht**, Urteil vom 16. Februar 2012 – B 4 AS 14/11 R –, juris

**Landessozialgericht Baden-Württemberg**, Urteil vom 26. September  
2013 – L 7 AS 1121/13 –, juris

**Landessozialgericht Berlin-Brandenburg**, Beschluss vom 16. Juni 2006  
– L 10 B 488/06 AS ER –, juris

**Landessozialgericht Berlin-Brandenburg**, Urteil vom 20. Juli 2017  
– L 23 SO 247/17 –, juris

**Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen**, Urteil vom 23. November  
2010 – L 1 AS 426/10 –, juris

**Landgericht München I**, Beschluss vom 18. Juli 2007 – 1 T 15543/05 –,  
juris

**Verwaltungsgericht Ansbach**, Urteil vom 20. Oktober 2010  
– AN 11 K 10.00998 –, juris

## Rechtsquellenverzeichnis

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Neuregelung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes (Wohngeld-Verwaltungsvorschrift – WoGVwV) vom 28. Juni 2017

Bundessozialhilfegesetz (BSHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975) außer Kraft am 1. Januar 2005 nach Maßgabe des Artikels 68 Abs. 2 durch Artikel 68 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022)

Erste Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes vom 10. März 2017 (BGBl. I S. 420) geändert worden ist

Gesetz über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk (Schornsteinfeger-Handwerksgesetz - SchfHwG) vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2495) geändert worden ist

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz - KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 14 Absatz 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S.2347) geändert worden ist
- Kleinkläranlagenverordnung vom 19. Juni 2007 (SächsGVBl. S. 281), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist
- RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES (EU-Gebäuderichtlinie) vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- RICHTLINIE 92/42/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln
- RICHTLINIE 93/76/EWG DES RATES vom 13. September 1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE)
- Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der energetischen Sanierung von Wohnraum, des barriere-reduzierenden Umbaus von Wohnraum und der Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum (RL Wohnraumförderung) vom 6. Oktober 2015
- Richtlinie zur Förderung der beschleunigten Modernisierung von Heizungsanlagen bei Nutzung erneuerbarer Energien Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) Heizungspaket, erneuerbare Energien vom 16. Dezember 2015
- Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt (Markanreizprogramm) vom 11. März 2015 [geändert durch Bekanntmachung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) vom 4. August 2017]
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Sächsische Energieeinsparungs-Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung (SächsEnZustDVO) vom 21. Januar 2004 (SächsGVBl. S. 28) außer Kraft am 30. November 2008 nach Maßgabe des Art. 4 Abs. 2 SächsEnEVDVO vom 14. November 2008 (SächsGVBl. S. 630)
- Sächsische Energieeinsparungsverordnungs-Durchführungsverordnung (SächsEnEVDVO) vom 19. September 2016 (SächsGVBl. S. 346), die durch die Verordnung vom 26. Juni 2017 (SächsGVBl. S. 367) geändert worden ist

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
- Sozialgesetzbuch (SGB) Erstes Buch (I) – Allgemeiner Teil – (Artikel I des Gesetzes vom 11. Dezember 1975, BGBl. I S. 3015), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist
- Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2541) geändert worden ist
- Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) - Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
- Verordnung zur Durchführung des § 82 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2170-1-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2557) geändert worden ist
- Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VwVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 201-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2094) geändert worden ist

Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500) geändert worden ist

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2722), die zuletzt durch Artikel 22 Absatz 10 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500) geändert worden ist

## **Eidesstattliche Versicherung**

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelor-Arbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelor-Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelor-Arbeit sind identisch.

Meißen, 22.03.2018