

Alle obersten Geschossdecken in beheizten Gebäuden müssen bis Jahresende gedämmt werden – dachte man bisher. Das Gegenteil scheint richtig zu sein. Fotos: Uni-Loft/Halama

Übergangsfrist läuft Ende des Jahres ab – doch längst nicht alle müssen tätig werden

Neu: Die Dämmung der obersten Geschossdecke in Gebäuden mit Holzbalkendecken nicht vorgeschrieben

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) müssen sowohl begehbbare als auch nicht begehbbare oberste Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen – wahlweise die Dächer selbst – bis zum 31. Dezember 2011 gedämmt werden. Wirklich? Vernunft und wirtschaftliche Betrachtungsweise sprechen dafür, denn Dächer sind die Bauteile, durch welche die meiste Energie verloren geht, weit mehr als durch Fenster, Fassade, Keller oder Lüftung. Doch der vermeintliche Dämmzwang ist löchrig wie ein Schweizer Käse. Wer die Vorschrift nicht befolgt, muss kein Bußgeld befürchten. Auch für das Mietverhältnis hat es (wohl) keine Konsequenzen. Und jetzt gibt es auch noch Schützenhilfe von der „Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz“. Die meint: Bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen gibt es keine nachträgliche Dämmpflicht.

Die Fachkommission „Bautechnik“ der Bauministerkonferenz des Bundes und der Länder hatte vor einiger Zeit beschlossen, eine Arbeitsgruppe einzurichten, die in den Ländern eingehende Anfragen von allgemeinem Interesse beantworten soll, um so einen möglichst einheitlichen Vollzug der Energieeinsparverordnung in allen Bundesländern zu ermöglichen.

Werden Auslegungsfragen zur EnEV 2009 gestellt, entwirft diese Arbeitsgruppe zunächst Antworten, die dann in den Sitzungen der Fachkommission „Bautechnik“ beraten und beschlossen werden. Die Arbeitsgruppe selbst besteht derzeit aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder Bayern, Baden-Württemberg, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen. Außerdem ist ein Vertreter des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) beteiligt.

In den Sitzungen der Fachkommission „Bautechnik“ im März und im Juni sind die Fragen zur Nachrüstpflicht bei bisher nicht ausreichend gedämmtem Dach (§ 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009) besprochen und beantwortet worden.

Die Kommission hielt in einem Leitsatz fest:

„Es besteht keine Pflicht zur nachträglichen Dämmung im Sinne des § 10 Abs. 3 oder 4 EnEV 2009, wenn die oberste Geschossdecke oder das Dach bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken oder Sparren unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt. Die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2003-07 entspricht; davon kann bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen ausgegangen werden.“

Besonders der letzte Halbsatz dürfte für Althauseigentümer von großer Bedeutung sein, weil diese Voraussetzung bei den meisten Altbauten zutreffen dürfte.

Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 EnEV 2009 ist der Eigentümer eines Wohngebäudes oder eines Nichtwohngebäudes, das nach seiner Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 °C beheizt wird, zur Dämmung einer zugänglichen obersten Geschossdecke beheizter Räume nur verpflichtet, wenn die Geschossdecke bisher ungedämmt ist; ersatzweise kann der Eigentümer stattdessen das bisher ungedämmte Dach „entsprechend“ dämmen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 EnEV 2009).

Gemäß § 10 Abs. 4 EnEV 2009 ist § 10 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2011 auf begehbbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume entsprechend anzuwenden, was bedeutet, dass für die ersatzweise Dachdämmung dieselbe Anforderung an den maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten gilt wie für die Geschossdeckendämmung. Der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke oder des Daches darf also 0,24 W/(m²·K) nicht überschreiten.

Beide Tatbestände des § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009 setzen aber, so die Fachkommission „Bautechnik“, voraus, dass bisher überhaupt keine Dämmung vorhanden ist, also weder an der Geschossdecke noch am Dach. Die Vorschrift regelt jedoch nicht ausdrücklich den Fall, dass die oberste Geschossdecke bisher nicht gedämmt ist, während das Dach bereits eine Dämmung aufweist, die aber den maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 W/(m²·K) nicht einhält.

Bei einem unzureichend gedämmten Dach stelle sich die Frage, ob die Nachrüstpflicht des § 10 Abs. 3 EnEV 2009 – und in Fällen einer begehbbaren obersten Geschossdecke auch § 10 Abs. 4 EnEV 2009 – eingreife.

Die Nachrüstpflichten des § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009 dienen, so die Fachkommission „Bautechnik“ weiter, dem Zweck, zu einer wesentlichen Verminderung der Energieverluste beizutragen. Dieser Zweck ergebe sich unmittelbar aus der gesetzlichen Verordnungsermächtigung des § 4 Abs. 3 Satz 2 des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG). Die Nachrüstpflichten der EnEV seien deshalb im Lichte der gesetzlichen Verordnungsermächtigung auszulegen.

Für die Beantwortung der oben genannten Frage – Nachrüstpflicht bei bislang nur (gemessen an dem normierten Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 W/(m²·K) – unzureichend gedämmten obersten

Hintergrund



Geschossdecken/Dächern – sei es deshalb von Bedeutung, dass die Nachrüstpflicht für die Geschossdecke nach dem Regulationssystem des § 10 Abs. 3 EnEV 2009 entfällt, wenn die oberste Geschossdecke bisher nicht ungedämmt ist, also bereits ein gewisses Maß an Dämmung aufweist. Der Verordnungsgeber gehe unter Beachtung der gesetzlichen Verordnungsermächtigung davon aus, dass der Zweck einer wesentlichen Verminderung von Energieverlusten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 2 EnEG nicht erreicht werden kann, „wenn die Geschossdecke bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken (im Dach durch Sparren) unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt“.

Und: „Die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 2:2003-07 entspricht; davon kann nach den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 30. Juli 2009 bekanntgemachten Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohn- und Nichtwohngebäudebestand bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen ausgegangen werden.“

Für die nicht ausdrücklich in § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009 geregelte umgekehrte Fallgestaltung (es liegt nur eine nicht anforderungsgerechte Dachdämmung vor) könne unter Beachtung der Verordnungsermächtigung und des Regelungszwecks nichts anderes gelten. In beiden Fällen sei das Gebäude wenigstens geringfügig, „nach oben“ gegen Energieverluste gedämmt, so dass eine Nachrüstung in Form einer weiter verbesserten Dämmung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen nach der Wertung des Verordnungsgebers nicht möglich ist. Ein sachlicher Grund für eine unterschiedliche Behandlung der beiden Fälle sei nicht ersichtlich.

Mit dieser jetzt verfügbaren offiziellen Auslegung des § 10 Abs. 3, 4 EnEV wird sich auch in den meisten Fällen eine Befreiung gem. § 25 EnEV erübrigen. Eine Befreiung ist zu erteilen, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Eine unbillige Härte liegt insbesondere dann vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen bei zu errichtenden Gebäuden innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Bei

bestehenden Gebäuden gilt dies, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (angemessen ist eine Frist, die kürzer als die übliche verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes ist; vgl. zu Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der EnEV 2009 umfassend Michelsburg, GE 2011, 730 ff.).

Da aber bei bislang nur unzureichend gedämmten obersten Geschossdecken eine Pflicht zur Nachrüstung entfällt und nach offizieller Auslegung bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen davon ausgegangen werden kann, dass sie über eine – wenn auch gemessen an der EnEV unzureichende – Dämmung verfügen, ist u. E. keine Notwendigkeit für einen Befreiungsantrag bei den Landesbehörden gegeben, weil insoweit bereits durch die EnEV selbst und ihre Verordnungsermächtigung eine gesetzliche Vermutung dafür spricht, dass in diesen Fällen eine nachträgliche (zusätzliche) Dämmung nicht mehr zu einer wesentlichen Energieeinsparung führt und mithin unwirtschaftlich wäre.

Für den praktischen Anwendungsbereich der Nachrüstpflicht bleiben demnach zunächst nur die Fälle übrig, in denen die oberste Geschossdecke keine Holzbalkendecke ist oder die Gebäude bis Ende 1968 errichtet wurden und keine massive oberste Geschossdecke aufweisen und auch nicht später zusätzlich gedämmt wurden. Deren Zahl dürfte überschaubar sein.

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hinzuweisen, dass in diesen Fällen, wo eine Nachrüstpflicht bestehen könnte, ein Unterlassen der nachträglichen Dämmung nicht bußgeldbewehrt ist. § 8 Abs. 1 des grundlegenden Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) spricht ein Bußgeld nur aus, wenn in der entsprechenden Rechtsverordnung, hier also der EnEV 2009, ausdrücklich darauf verwiesen wird. § 27 EnEV, der die Ordnungswidrigkeiten regelt, enthält jedoch an keiner Stelle einen Verweis auf eine der in § 10 EnEV aufgeführten Nachrüstpflichten. Folglich gibt es bei Nichtbefolgung auch kein Bußgeld.

Eine weitere Frage, die sich im Zusammenhang mit der nachträglichen Dachdämmung stellt, ist, ob und welche mietrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Grundsätzlich hat der Mieter keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Durchführung von baulichen Maßnahmen, die über eine ggf. erforderliche Mängelbe-

seitigung hinausgeht. Das kann in Einzelfällen anders sein. So ist der Vermieter einer nicht sanierten und nicht modernisierten Altbauwohnung gehalten, dem Mieter eine Elektroinstallation zur Verfügung zu stellen, die ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht, wozu auch der gleichzeitige Betrieb gewöhnlicher Haushaltselektrogeräte gehört (BGH vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03 -, GE 2004, 1090 und vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08 -, GE 2010, 480). Der Vermieter kann auch gehalten sein, nachträglich den Trittschallschutz für eine Wohnung zu verbessern, wenn die Wohnung im obersten Stockwerk des Hauses gelegen war und der Vermieter das Haus aufgestockt hat (BGH vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03 -, GE 2004, 1586). Aber das sind Einzelfälle, die nichts daran ändern, dass der zu Beginn des Mietverhältnisses gegebene Zustand der Mietsache der vereinbarte und damit auch geschuldete Zustand ist.

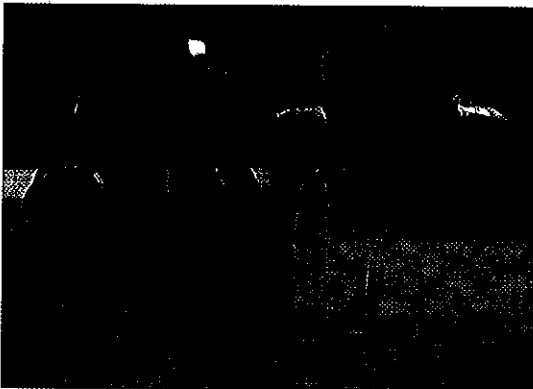
Teilweise wird allerdings die Auffassung vertreten, dass sich der vertragsgemäße (geschuldete) Zustand der Mietsache nicht nur aus der Vereinbarung der Mietvertragsparteien zu Mietbeginn ergibt, sondern der Mieter auch einen durchsetzbaren Anspruch darauf hat, dass der Vermieter ihm durch gesetzliche Vorschriften auf-gegebene Maßnahmen durchführt – z. B. auch die dem Vermieter nach § 10 EnEV obliegenden nachträglichen Dämmmaßnahmen. Die überwiegende Meinung verneint allerdings einen solchen Anspruch des Mieters (vgl. z. B. jüngst LG Berlin vom 1. März 2011 - 65 S 201/10 -, GE 2011, 485; kein Schadensersatzanspruch des Vermieters wg. höherer Heizkosten aufgrund unterlassener Dämmung).

Die meisten Vermieter sind nach den obigen Ausführungen von dieser Problematik ohnehin nicht betroffen, sondern nur die wenigen Fälle, in denen (s. o.) eine nachträgliche Dämmpflicht besteht.

Von der Frage des „Muss ich dämmen“ ist die Frage des „Soll ich dämmen“ zu trennen. Auch wenn kein nachträglicher Dämmzwang besteht, kann sich eine (zusätzliche) Wärmedämmung wirtschaftlich lohnen. Wann das so ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Hinweise dazu enthält der Beitrag von Raspé (GE 2011, 191 f.). Kompetente Beratung zu allen Fragen, die mit solchen Baumaßnahmen zusammenhängen (Ausführungsvariante, Finanzierungsmöglichkeiten über die KfW und Unterstützung bei der Ankündigung) gibt es bei den Ortsvereinen von Haus & Grund Berlin oder in der energetischen Beratung in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Berlin nach telefonischer Anmeldung (030/216 34 36).

Hintergrund

Normale Geschossdecken von Altbauten mit – üblicherweise – Holzbalkendecken haben einen U-Wert von 1,25–2,09 W/(m²·K); bei Betondecken liegt der Wert bei ca. 0,80 W/(m²·K). Das bedeutet für Geschossdecken von Altbauten, dass zwischen 10–16 cm Dämmung, je nach Untergrund und Güte des Dämmstoffes, auf die Decken aufgebracht werden müssen; teilweise wird aber auch für eine noch stärkere Dämmung (24 cm) plädiert.



Vollflächige Begehbarkeit kostet am meisten.

Für die Dämmung stehen im Wesentlichen drei unterschiedliche Ausführungsvarianten zur Auswahl: lose aufgelegte Dämmstoffe, teilweise begehbar und vollflächig begehbar Variante. Und in dieser Reihenfolge steigen auch die Kosten, ohne dass sich am Umfang der zu erzielenden Einsparung viel ändert. Dämmstoffe lose aufzulegen ist die kostengünstigste Variante. Die Folge: Der Bodenraum ist nicht mehr begehbar (das kann zu Problemen mit dem Schornsteinfeger und bei Dachreparaturen führen). Die Probleme kann man umgehen, wenn Teilbereiche des Dachbodens als Laufsteg ausgebildet werden. In der teuersten Variante wird die gesamte Fläche voll begehbar ausgebildet. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die vorhandene Dielung aufzunehmen, die vorhandene Schüttung zu entfernen und durch einen (besseren) Dämmstoff (Schüttung oder Faserdämmstoff) zu ersetzen. Danach muss die Dielung wieder verlegt werden.

Auf der mietrechtlichen Seite ist Folgendes zu beachten: Nur dann, wenn – wie gezeigt, trifft das für die wenigsten Fälle zu – die nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke durch die EnEV vorgeschrieben ist, handelt es sich um eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme (sog. unvertretbare Maßnahme). Sie wird mietpreisrechtlich – was die Mieterhöhung betrifft – wie eine Modernisierungsmaßnahme behandelt; die dadurch entstandenen Kosten sind

also mit 11 % jährlich auf die Miete umlegbar. Ist mietvertraglich nichts anderes vereinbart, werden die Kosten nach der Wohnfläche umgelegt, und zwar auf alle Wohnungen des Gebäudes, weil letztlich alle Wohnungen, wenn auch u. U. in unterschiedlichem Ausmaß, von der dadurch erzielbaren Energieeinsparung profitieren. Handelt es sich um eine unvertretbare Maßnahme, bedarf sie keiner formellen Modernisierungsankündigung nach § 554

Abs. 3 BGB; dies deshalb, weil der Mieter – anders als bei normalen Modernisierungsmaßnahmen – keine rechtlichen Möglichkeiten hat, die Maßnahme nicht zu dulden. Baumaßnahmen, die gesetzlich vorgeschrieben sind, muss der Vermieter grundsätzlich durchsetzen können, Härtegründe (etwa: unzumutbare Mieterhöhung, Baulärm etc.) kann der Mieter nicht einwenden. Unvertretbare Maßnahmen sind vom Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) grundsätzlich zu dulden.

Gleichwohl sollte eine Ankündigung der Maßnahme erfolgen – schon um Unruhe in der Mieterschaft zu verhindern. Die Ankündigung sollte sich in etwa an den Formalien orientieren, die für normale Modernisierungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben sind (vgl. § 554 Abs. 3 BGB: drei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen deren Art sowie voraussichtlichen Umfang, Beginn und Dauer sowie zu erwartende Mieterhöhung).

In den meisten Fällen allerdings wird die nachträgliche Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches von der EnEV – wie gezeigt – gerade nicht erzwungen. In all diesen Fällen handelt es sich um eine echte Modernisierungsmaßnahme mit der Folge, dass sie ordnungsgemäß nach § 554 BGB angekündigt werden muss. Der Mieter hat in diesen Fällen auch die Möglichkeit, sich mit Härtegründen (der wichtigste davon ist die zu erwartende Mieterhöhung) gegen diese – von der EnEV nicht erzwungene – Maßnahme zu wenden. Hat der Vermieter die Maßnahme durchgeführt, ohne den Mieter formell vor Beginn der Baumaßnahme korrekt zu informieren (weil er die Maßnahme z. B. als „unvertretbare“ eingeordnet hat), ist er mit der Mieterhöhung allerdings nicht ausgeschlossen; sie verschiebt sich nur zeitlich um sechs Monate nach hinten (BGH vom 2. März 2011 - VIII ZR 164/10 -, GE 2011, 541; *Beuermann* GE 2011, 664).

netzpool

Die lokale
Kompetenz

Mieterfreundliche Digitalisierung

Netzpool zeigt Ihnen
Ihre Handlungsoptionen

Wir entwickeln gerne innovative
Ideen für Sie, um Ihre Energiekosten für
Heizung, Lüftung und
Medienversorgung zu senken.

✓ **unabhängig**
Wirtschaftlich unabhängig von den
Preisänderungen der Kabelnetzbetreiber.

✓ **erakt**
Wirtschaftlich die Position der
Wohnungsunternehmen.

✓ **individuell**
Wirtschaftlich individuell und
auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

✓ **kreativ**
Wir entwickeln alternative
Betriebsmodelle.

Heizung • Lüftung
Keller • Sanitär • Heizung
Sanitär • Medien (TV)

www.netzpool-berlin.de

Netzpool Berlin GmbH
Lentzeallee 107
D-14195 Berlin

Telefon: +49(0)30 - 30013097-0
Fax: +49(0)30 - 30013097-99
E-Mail: info@netzpool-online.de