

Alle obersten Geschossdecken in beheizten Gebäuden müssen bis Jahresende gedämmt werden – das dürfte nun hierher. Das Gegenteil scheint richtig zu sein. Foto: Uni-Lof/Holma

Übergangsfrist läuft Ende des Jahres ab – doch Mängel nicht alle müssen bügig werden

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

Nach der Energiesparverordnung (EnEV 2009) müssen sowohl begehbarer als auch nicht begehbarer oberste Geschossdecken zu nicht angeschlossen Deckelräumen – wahlweise die Dächer selbst – bis zum 31. Dezember 2011 gedämmt werden. Wirklich? Vermutlich sind wirtschaftliche Herangehensweisen sprachen dafür, denn Dächer sind die Bauteile, durch welche die meiste Wärme verloren geht, weil anders als durch Fenster, Fassade, Keller oder Lüftung. Doch der vermeintliche Dämmzwang ist höchst wie ein Schweizer Käse. Wer die Vorschrift nicht befolgt, muss kein Bußgeld befürchten. Auch für das Mietverhältnis hat er (wahrscheinlich) keine Konsequenzen. Und jetzt gibt es auch noch Schützenhilfe von der „Fachkommission Bautechnik der Bundesministerkonferenz“. Die meldet bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baujahrklassen gibt es keine nachträgliche Dämmpflicht.

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

Waren Auslegungsfragen zur EnEV 2009 gestellt, erwidert die 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 gedämmten Dächern (§ 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 dazugehörige, allenfalls durch Balken oder Sparren unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt. Die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Wärmestromschutz nach DIN 4108-2:2003-07 entspricht; davon kann bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baujahrklassen ausgegangen werden.“

Besonders der letzte Absatz dürfte für Altbauigentümer von großer Bedeutung sein, wo diese Voraussetzung bei den meisten Altbauten zu treffen dürfte. Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 EnEV 2009 ist der Eigentümers 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 verpflichtet, wenn die Geschossdecke bisher ungedämmt ist; ersatzweise kann der Eigentümer stattdessen das bisher ungedämmte Dach „entsprechend“ dämmen (§ 10 Abs. 4 Satz 2 EnEV 2009).

Grundsatz § 10 Abs. 4 EnEV 2009 ist: § 10 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2011 auf beheizbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume entsprechend anzuwenden, was bedeutet, dass für die entsprechende Dämmung dieselbe Anforderung an den maximalen Wärmeübergangskoeffizienten gilt wie für die Geschossdeckendämmung. Der Wärmeübergangskoeffizient der Geschossdecke oder des Daches darf also $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ nicht überschreiten.

Beide Textstände des § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009 setzen aber, so die Fachkommission „Bautechnik“, voraus, dass es sich überhaupt um eine Dämmvorkehrung handelt, 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 Wärmeübergangskoeffizienten von $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ nicht einhält.

Bei einem unzureichend gedämmten Dach stellt sich die Frage, ob die Nachrüstpflicht des § 10 Abs. 3 EnEV 2009 – und in Fällen einmöglicher oberster Geschossdecke auch § 10 Abs. 4 EnEV 2009 – greift.

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. Diese Zweckvorgabe 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 obengenannten Frage – Nachrüstpflicht bei belang für gemessen an dem normierten Wärmeübergangskoeffizienten von $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ unzureichend gedämmten obersten

Hintergrund

Geschossdecken/Dachern – sei es deshalb von Bedeutung, dass die Nachrüstpflicht für die Geschossdecke nach dem Regelungssystem des § 10 Abs. 3 EnEV 2009 entfällt, wenn die oberste Geschossdecke bisher nicht gedämmt ist, also bereits ein gewisses Maß an Dämmung aufweist. Der Verordnungsgeber hat unter Beachtung der gesetzlichen Verordnungsamtschöpfung davon aus, dass der Zweck einer wesentlichen Verminderung von Energieverlusten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 EnEG nicht erreicht werden kann, wenn die Geschossdecke bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken (im Dach durch Spärler) unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt.

Insoweit die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4109 2:2002-07 entspricht; davon kann nach den vom Bundesministerium für Wohnung, Bau und Städteentwicklung am 30. Juli 2009 bekannt gemachten Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohn- und Nichtwohngebäudebereich bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualterklassen davon ausgegangen werden.

Für die nicht ausdrücklich in § 10 Abs. 3 und 4 EnEV 2009 geregelte umgekehrte Fallgestaltung (es liegt nur eine nicht anforderungsgerechte Dächsdämmung vor) könnte unter Beachtung der Verordnungsamtschöpfung und des Regelungszwecks nichts anderes gelten. In beiden Fällen sei das Gebäude wenigstens anringförmig 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. § 23 EnEV erübrigen. Eine Befreiung ist zu erteilen, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einem unbilligen Härte führen.

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

bestehenden Gebäuden gilt dies, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (angemessene Frist, die kürzer als die übliche verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes ist; vgl. zu Ausnahmen und Befreiungen von der Vorschriften der EnEV 2009, umfassende Göttscheburg, 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 Baualterklassen davon ausgegangen werden kann, dass sie über eine – wenn auch gemessen an der EnEV unzureichende

Dämmung verfügen, ist m. E. keine Notwendigkeit für einen Befreiungsantrag bei der Landesbehörde gegeben, weil – soweit bereits durch die EnEV selbst und ihre Verordnungsamtschöpfung 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 statischen Anwendungsbereich der Nachrüstpflicht bleiben demnach zunächst nur die Fälle übrig, in denen die oberste Geschossdecke keine Holzbalkendecke ist oder die Gebäude bis Ende 1958 errichtet wurden. In der massiven obersten 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 haftgeldbewehrt ist. § 9 Abs. 1 des grundlegenden Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) spricht ein Haftgeld nur aus, wenn in der entsprechenden Rechtsvorschrift, hier also der EnEV 2009, ausdrücklich darauf verwiesen wird. § 27 EnEV, der die Ordnungswidrigkeiten regelt, enthält (jedenfalls 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 mieterrechtlichen 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 hinausgehen. Das kann in – noch – Fällen anders sein. So ist der Mieter einer nicht sanierten und nicht modernisierten Altbauwohnung gehalten, dem Vermieter eine Elektroinstallation zur Verfügung zu stellen, die ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht, wozu auch der gleichzeitige Betrieb gewöhnlicher Haushalts elektrischer Geräte gehört (BGH vom 26. Juli 2004 – VIII ZR 381/03 –, GE 2004, 1093 und vom 10. Februar 2010 – VIII ZR 343/09 –, GE 2010, 480). Der Vermieter kann auch gehalten sein, nachträglich den Brandschutz für eine Wohnung zu verbessern, wenn die Wohnung in obersten Stockwerk des Hauses gelegen war und der Vermieter das Haus aufgegeben hat (BGH vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 155/03 –, GE 2004, 1586). Absorbas sind Einzelfälle, die nichts daran ändern, dass der zu Beginn der Mietverhältnisse gegebene Zustand der Mietsache der verbindliche und damit auch geschuldeten Zustand ist.

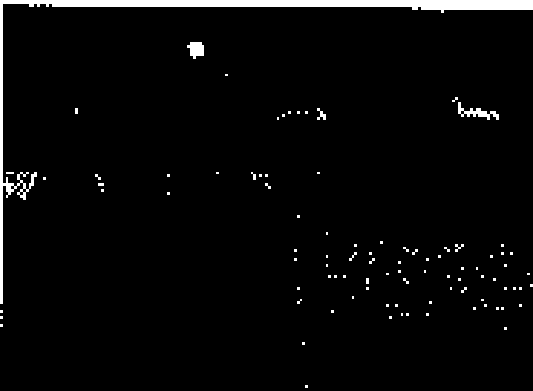
Teilweise wird allerdings die Auffassung vertreten, dass sich der vertragsgemäße (geschuldete) Zustand der Mietsache nicht nur aus der Vereinbarung der Mietvertragsparteien zu Mietbeginn ergibt, sondern der Mieter auch einen durchsetzbaren Anspruch darauf hat, dass der Vermieter ihm durch gesetzliche Vorschriften aufgetragene Maßnahmen durchführt – z. B. auch die vom 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 – 655 201/10 – LG 2011, 485; kein Schadensersatzanspruch des Vermieters wg. höherer Heizkosten aufgrund unerlässlicher Dämmung).

Die meisten Vermieter sind nach der obigen Ausdrücker 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) Wärmesparung wirtschaftlich lohnen. Wenn das so ist, ist eine Frage des Einzelfalles. Hinweise dazu enthält der Beitrag von Raspé (GE 2011, 191 ff.). (Kompetente Beratung zu allen Fragen, die mit solchen Fällen zusammenhängen.) Ausführungsvarianten, Finanzierungsmöglichkeiten über die KfW und Unterstützung bei der Ankiündigung) gibt es bei der Ortsvereinigung von Haus & Grund Berlin oder in der energetischen Beratung in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Berlin nach telefonischer Anmeldung (030/216 34 36).

Hintergrund

Nominale Geschosswärker von Altbauten mit – üblicherweise – Holzbalkendecken haben einen U-Wert von 1,25–2,09 W/(m²K), bei Betondecken liegt der Wert bei ca. 0,93 W/(m²K). Das bedeutet für Geschosswärker von Altbauten, dass zwischen 10–16 cm Dämmung je nach Untergrund und Güte der Dämmstoffe, auf die Decken aufgebracht werden müssen, teilweise wird aber auch für eine noch stärkere Dämmung (24 cm) geplant.



Vollständige Begehbarkeit kostet am meisten.

Für die Dämmung stehen im Wesentlichen drei unterschiedliche Ausführungsvarianten zur Auswahl: eine aufgelegte Dämmstoffplatte wasserabweisend und vollflächig begehbar varianten. Und in dieser Reihenfolge steigen auch die Kosten, ohne dass sich ein Umlauf der zuzurechnenden Heizleistung verändert. Dämmstoffe aufzulegen ist die kostengünstigste Variante. Die Folge: Der Bodenraum ist nicht mehr begehbar. Was kann zu Problemen mit dem Schornsteinfeger und bei Dachreparaturen führen. Die Problemerkennung erfolgt, wenn Teilbereiche des Dachbodens als Laufweg ausgebildet werden. In der meisten Variante wird die gesamte Fläche voll begehbar ausgebildet. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die vorhandene Dämmung aufzunehmen, die vorhandene Schüttung zu entfernen und durch einen (besseren) Dämmstoff (Schüttung oder Faserdämmstoff) zu ersetzen. Danach muss die Dämmung wieder verlegt werden.

Auf der mietrechtlichen Seite ist Folgendes zu beachten: Nur dann, wenn – wie gezeigt, trifft das für die wenigsten Fälle zu – die niedrigste Dämmung der obersten Geschosswärker durch die nFV 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 entstehenden Kosten sind

also mit 11 % jährlich auf die Miete umlegbar. Ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, werden die Kosten nach der Wohnfläche umgelegt, und zwar auf alle Wohnungen des Gebäudes, weil letztlich alle Wohnungen, wenn auch 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 Maßnahmen 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 Maßnahmen 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 Bauarbeiten deren Art sowie voraussichtlicher Umfang, Beginn und Dauer sowie zu erwartende Mieterhöhung).

In den meisten Fällen allerdings wird die notwendige Dämmung der obersten Geschosswärker (bzw. des Daches von der EnEV – wie gezeigt – gerade nicht erzwungen). In 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 diesem Fall auch die Möglichkeit, sich mit Lärmgründen (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 hiervon vor Beginn der Bauarbeiten korrekt zu informieren (weil er die Maßnahme z. B. als „vertretbare“ eingeordnet hat), ist er mit der Mieterhöhung allerdings nicht ausgeschlossen; sie verstößt sich nur zeitlich um sechs Monate nach hinten (BGH vom 2. März 2011 – VII ZR 151/10 – GE 2011, 541; Hefermann GE 2011, 664).

netzpool

Die lokale
Kompetenz

Mieterfreundliche Digitalisierung

Netzpool zeigt Ihnen
Ihre Handlungsoptionen

• Wir zeigen Ihnen, wann und wie Sie Ihre Mietkündigung einbringen können, um die Kosten für die Digitalisierung zu vermeiden.

✓ **Keine Mietkündigung erforderlich**
• Wenn Sie sich nicht für die Digitalisierung entscheiden, müssen Sie keine Mietkündigung einbringen.

✓ **Keine Mietkündigung erforderlich**
• Wenn Sie sich für die Digitalisierung entscheiden, müssen Sie keine Mietkündigung einbringen.

✓ **Keine Mietkündigung erforderlich**
• Wenn Sie sich für die Digitalisierung entscheiden, müssen Sie keine Mietkündigung einbringen.

✓ **Keine Mietkündigung erforderlich**
• Wenn Sie sich für die Digitalisierung entscheiden, müssen Sie keine Mietkündigung einbringen.

✓ **Keine Mietkündigung erforderlich**
• Wenn Sie sich für die Digitalisierung entscheiden, müssen Sie keine Mietkündigung einbringen.

Netzpool Berlin GmbH
Lichtenberg 107
D-1135 Berlin
Telefon: +49(0)30-3001329-0
Fax: +49(0)30-3001329-99
E-Mail: info@netzpool-berlin.de