

Die Nachrüstungspflicht mit Wärmedämmung im Dachgeschoss

Die Eigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter sind durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung 2009 zur Nachrüstung von Gebäuden nach wie vor verunsichert. In § 10 Abs. 3 und 4 der EnEV 2009 ist vorgesehen, dass sowohl begehbare als auch nicht begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen bis zum 31.12.2011 gedämmt werden müssen. Statt der Geschossdecke kann auch das gesamte Dach entsprechend gedämmt werden. Bei näherer Betrachtung ist diese Dämmpflicht aber in zweierlei Hinsicht fragwürdig. Ein Unterlassen der nachträglichen Dämmung ist nämlich nicht bußgeldbewehrt. Der Eigentümer kann also nicht durch eine Strafe zur Umsetzung der Vorschrift angehalten werden. Zum anderen wird im Mietrecht ein Anspruch des Mieters auf Nachrüstung der Gebäude und Ertüchtigung durch Wärmedämmung zur Einsparung von Heizenergie derzeit abgelehnt. Die Nachrüstung ist also weder seitens des Mieters noch seitens der Ordnungsbehörden durchsetzbar.

Die weitere bisher offene Frage war, in welchem Zustand die Decke zum Dachgeschoss „ungedämmt“ im Sinne der EnEV ist? Die Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz des Bundes und der Länder hat sich im Juni dieses Jahres mit der Dämmung von Geschossdecken im Dachbereich befasst (Auslegungsfragen und Antworten zur Energieeinsparverordnung – Teil 11 und Teil 12).

Dabei sind 2 Sachverhalte zu unterscheiden: Zum einen der Fall, dass die Geschossdecke nicht gedämmt ist, aber das Dach eine Dämmung ausweist, welche aber nicht anforderungsgerecht ist. Zum anderen der Fall, dass das Dach ungedämmt ist, die Geschossdecke aber eine Dämmung, jedoch keine anforderungsgerechte, aufweist. In beiden Fällen ist das Gebäude wenigstens geringfügig nach oben "gegen Energieverluste" gedämmt. Es kann also nicht davon gesprochen werden, dass gar keine Dämmung vorliegt. Wenn die oberste Geschossdecke oder das Dach bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken oder Sparren unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt, gilt die Decke als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2004-07 entspricht. Davon kann bei massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen ausgegangen werden (Das Grundeigentum, Nr. 15/2011 S. 975 – 977).

Ist eine Dämmung, wenn auch unzureichend, vorhanden, dann ist eine Nachrüstung in Form einer weiter verbesserten Dämmung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen nach der Wertung des Verordnungsgebers der Energieeinsparverordnung nicht möglich.

Es muss also nicht nachgerüstet werden.

Es muss darüber hinaus auch kein Antrag auf Befreiung gemäß § 25 Energieeinsparverordnung gestellt werden. Danach bestand die Möglichkeit, eine Befreiung zu erteilen, soweit die Anforderung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Dies musste von den Betroffenen allerdings umfangreich begründet und beantragt werden. Eine unbillige Härte wird insbesondere dann angenommen, 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 einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können, wobei die Frist nach der bei Altbauten üblichen kürzeren Nutzungsdauer zu berechnen ist.

Von der Frage des „Dämmen müssen“ ist die Frage des "Soll ich dämmen?" zu unterscheiden.

Auch wenn man nicht zu einer Dämmung verpflichtet ist, kann dieses sich wirtschaftlich lohnen. Wir verweisen Sie insoweit gern auf den Aufsatz von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Kai Abmeier im letzten Mitteilungsblatt 3/2011 Seite 8 und 9.

Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht