



Energetische Modernisierung:

Dach- bzw. Geschossdeckendämmung

Die Frist läuft ab – aber nicht alle Eigentümer sind betroffen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass nach dem 31. Dezember 2011 begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt werden müssen (§ 10 Abs. 4 EnEV). Nach der vorgeschriebenen Dämmung darf der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreiten. Für nicht begehbare oberste Geschossdecken gilt eine entsprechende Dämmpflicht schon seit dem 1. Februar 2002. Betroffen sind grundsätzlich alle Wohngebäude und Nichtwohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden. Alternativ kann auch das über der obersten Geschossdecke liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt werden.

Aber nicht jede oberste Geschossdecke bzw. jedes Dach muss auch tatsächlich bis Ende des Jahres gedämmt werden. Da hier teilweise erhebliche Investitionen auf die Eigentümer zukommen können (Geschossdecke ca. 80 €/m^2 oder Dach bis zu 160 €/m^2), sollte vorher genau geprüft werden, ob dies tatsächlich notwendig ist. Das entscheidende Kriterium ist hierbei, ob die oberste Geschossdecke bereits gedämmt ist. Die Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz, die sich um eine praxisgerechte Auslegung der EnEV bemüht, hat nun im Juni entschieden, dass die oberste Geschossdecke als bereits gedämmt gelten soll, wenn sie den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2003-07 einhält. Dies kann für alle massiven Deckenkonstruktionen, die seit 1969 errichtet wurden, und für Holzbalkendecken aller Baualtersklassen angenommen werden. Wer über eine entsprechende oberste Geschossdecke verfügt, ist von der Dämmpflicht der EnEV also nicht betroffen.

Weitere Ausnahmen bestehen bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat. Hier ist die Dämmpflicht erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 10 Abs. 5 EnEV). Dem neuen Eigentümer wird hierfür eine Frist von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang eingeräumt. Sollte der Eigentumswechsel vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden haben und sind seitdem noch keine zwei Jahre verstrichen, ist es ausreichend, wenn die obersten Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,30 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet.

Eine allgemeine Ausnahme liegt vor, wenn die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (§ 10 Abs. 6 EnEV). Da es für diesen Tatbestand jedoch keine allgemein gültige Auslegungsregelung der Bauministerkonferenz gibt, muss jede

Baurechtsbehörde selbst über die Angemessenheit der Frist entscheiden. Hierbei werden im Allgemeinen Amortisationsfristen zwischen 10 und 25 Jahren angenommen.

Wer nach dem Vorgesagten nun seine oberste Geschossdecke oder sein Dach nachrüsten muss, dies aber bis zum 31. Dezember 2011 nicht mehr schaffen sollte, muss dennoch nicht gleich mit einem Bußgeld rechnen: Die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke ist entgegen den meisten anderen Pflichten der EnEV nicht mit einer Bußgeldandrohung versehen. Trotzdem sollten die Betroffenen die Dämmpflicht nicht auf die leichte Schulter nehmen. Denn wie bei jeder anderen baurechtlichen Vorschrift auch, kann die Einhaltung der Dämmpflicht von den Baurechtsbehörden verlangt werden. Sollte ein Eigentümer selbst nach Aufforderung durch die Baurechtsbehörde nicht handeln, kann sie ihn im Wege der Vollstreckung hierzu zwingen. Ein Zwangsmittel wäre beispielsweise die Verhängung eines Zwangsgeldes, das sich in der Höhe nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften richtet, aber durchaus bis zu 50.000 Euro betragen kann.

Vermieter können ihre Mieter aber an den Kosten der Dämmung im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung beteiligen. Da die Dämmung gesetzlich vorgeschrieben ist und der Eigentümer somit die baulichen Maßnahmen nicht zu vertreten hat, handelt es sich um eine Modernisierung im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB. Wie bei allen Modernisierungen gilt, dass sie rechtzeitig und formgerecht angekündigt werden muss und die Kosten im Falle einer Modernisierungsmieterhöhung angemessen auf die Wohnungen verteilt werden.

Haus & Grund Nürnberg