ISSN 2190-4278 | Jahrgang 7 | Heft 2 (Juni) 2016

BAUSUBSTANZ

Zeitschrift für nachhaltiges Bauen, Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege

Holzbau-Kita und mehr in denkmalgeschützter Kirche

Gründerzeit-Toolbox – ein smartes Konzept für die Sanierung

Verfugung von Natursteinmauerwerk

Dachschmuck – Blickfang und Zierde des Hauses

WTA
Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V.

Fraunhofer IRB Verlag

1|2|3|4 2016

Melita Tuschinski

Oberste Geschossdecke oder Dach im Bestand dämmen

Eigentümer, Käufer und Erben müssen die Nachrüstpflichten und zeitlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) beachten

Wer ein älteres Wohn- oder sonstiges Bestandsgebäude sein Eigen nennt, ist gut beraten sich mit den Nachrüstpflichten nach EnEV vertraut zu machen und sie fristgerecht zu erfüllen. So mussten oberste Geschossdecken gegebenenfalls bis Ende letzten Jahres nach den EnEV-Vorgaben gedämmt werden. Ansonsten drohen bis zu 50 000 Euro Bußgeld. Auch wer vorhat, eine ältere Bestandsimmobilie zu kaufen, sollte rechtzeitig Bescheid wissen und den Verkäufer darauf ansprechen. Der Beitrag erläutert die Anforderungen der EnEV, die anerkannten Ausnahmen sowie die Möglichkeiten zur Befreiung. Welche speziellen Probleme sich dabei ergeben können, zeigt ein Praxisbeispiel auf.

Gebäudeeigentümer müssen unter bestimmten Bedingungen die oberste Geschossdecke über den beheizten Räumen ihrer Bestandsgebäude dämmen. Wenn die folgenden Aussagen alle zutrafen, mussten Eigentümer der Dämmpflicht nach EnEV 2014 bis Ende letzten Jahres nachkommen:

- Das Bestandsgebäude wird jährlich mindestens vier Monate lang beheizt, und zwar auf mindestens 19 °C.
- Die oberste Geschossdecke über den beheizten Räumen ist zugänglich und grenzt an den unbeheizten Dachraum.
- Auch erfüllt sie nicht die Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß der Baunorm DIN 4108-2:2013-02 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil: 2 Mindestanforderungen an den Wärmeschutz.
- Die oberste Geschossdecke fällt nicht unter die weiter unten beschriebenen Ausnahmen.

Regeln der EnEV 2009

Die Dämmpflicht galt zwar bereits seit der vorhergehenden EnEV 2009, doch bezog sie sich auf »bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken«. Eigentümer, deren oberste Geschossdecken irgendwie gedämmt waren, fragten sich zu Recht, ob sie auch betroffen wären. Aus diesem Anlass hat das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) 2011 eine amtliche Auslegung der Projektgruppe »Bautechnik« der Bauministerkonferenz veröffentlicht. Unter dem Titel Nachrüstpflicht bei bisher nicht ausreichend gedämmtem Dach – Auslegung 15-2 zur EnEV 2009 § 10 Absatz 3 und 4 hieß es dazu: »[...] die Nachrüstpflicht für die Geschossdecke nach dem Regelungssystem des § 10 Absatz 3 EnEV 2009 entfällt, wenn die oberste Geschossdecke bisher nicht ungedämmt ist, d. h. wenn sie ein gewisses Maß an Dämmung aufweist.« Mit anderen Worten: Wenn die Decke nur irgendwie gedämmt war, mussten die Gebäudeeigentümer sie gemäß EnEV 2009 nicht zusätzlich dämmen. Diese Erklärung war verständlicherweise auch unbefriedigend, weil sie einen Ermessensspielraum

erlaubte. Diese amtlichen Auslegungen sind zwar nicht rechtsverbindlich, doch die zuständigen Baubehörden in den Ländern, Städten und Gemeinden orientieren sich erfahrungsgemäß an ihnen.

Neue Messlatte der EnEV 2014

Die EnEV 2014 führte seit dem 1. Mai 2014 eine konkrete Messlatte ein: den baulichen Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108-2. In dieser Norm wird der Mindestwärmeschutz in Tabelle 3 (Mindestwerte für Wärmedurchlasswiderstände von Bauteilen) angegeben. Unter Nummer 3 (Decken beheizter Räume nach oben und Flachdächer) sind die möglichen Einbausituationen von Decken gelistet. In Zeile 3.3 (Decken zu nicht beheizten Räumen, zu bekriechbaren oder noch niedrigeren Räumen) ist der relevante Mindestwert für den Wärmedurchlasswiderstand der Decke (R) mit 0,90 m^2K/W angegeben.

Das bedeutet, dass ein Quadratmeter der Decke bei einem Temperaturunterschied von einem Grad Kelvin zwischen ihrer oberen und unteren Oberfläche einen Wärmestrom von höchstens 0,90 W durchlassen darf.

Nachrüstpflichtige Decke erkennen

In der Praxis wird der Fachmann die Wärmedurchlasswiderstände der einzelnen Bauschichten der Decke berechnen, beispielsweise für den inneren Deckenputz, die Betondecke und die vorhandene Dämmung. Aus der Summe der Wärmedurchlasswiderstände erkennt er, welchen Widerstand die gesamte Decke dem Wärmeverlust nach oben entgegensetzt. Wenn der gesamte sog. Wärmedurchgangswiderstand der Decke unter 0,90 m^2K/W liegt, erfüllt sie den normierten Mindestwärmeschutz nicht! Das bedeutet, diese Decke muss zusätzlich gedämmt werden, und zwar nach den Vorgaben und dem Zeitplan der EnEV 2014.

Geforderten Wärmeschutz gewährleisten

Wenn die anfangs gelisteten Bedingungen alle zutrafen, mussten Gebäudeeigentümer die Decken ihrer Bestandsgebäude wie von der EnEV 2014 gefordert bis Ende des Jahres 2015 dämmen. Als Maßstab für die Dämmpflicht im Baubestand gilt der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der fertig gedämmten Geschossdecke. Dieser darf bei der gedämmten Geschossdecke höchstens 0,24 W/m^2K betragen. Auch die EnEV 2014 eröffnet Eigentümern von Bestandsgebäuden eine Alternative zur Dämmpflicht der obersten Geschossdecke: Sie können anstatt dieser Decke das darüberliegende, bisher ungedämmte Dach dämmen.

Der U-Wert des fertig gedämmten Daches darf auch höchstens 0,24 W/m^2K betragen.

Ausnahme für kleine Häuser

Die EnEV 2014 räumt den Eigentümern von kleinen Wohnhäusern unter bestimmten Bedingungen einen Sonderstatus ein. Dies gilt jedoch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn am 1. Februar 2002 (als die erste EnEV-Fassung in Kraft trat) der Eigentümer eine der Wohnungen im Haus selbst bewohnte. In diesen Ausnahmefällen greifen die Sanierungspflichten für die Heizung, Leitungen, Armaturen und obersten Geschossdecken gegebenenfalls nur, wenn ein Eigentümerwechsel bereits stattgefunden hat oder künftig stattfinden wird. Der neue Eigentümer muss erst innerhalb von zwei Jahren – ab dem Tag des ersten Eigentumsübergangs – alle fälligen Sanierungspflichten erfüllen. Die zweijährige Schonfrist bei Eigentümerwechsel eines Ein- oder Zweifamilienhauses gilt für folgende Nachrüstpflichten:

- alte Heizkessel abschalten und erneuern,
- Rohrleitungen und Armaturen dämmen,
- oberste Geschossdecke oder Dach dämmen.

Diese zweijährige Schonfrist gilt auch, wenn der Eigentümerwechsel durch eine Erbschaft erfolgt ist oder erfolgen wird. Die Erben sind nicht von den Sanierungspflichten befreit, wenn ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in ihr Eigentum übergeht. Die Erben können nur die beschriebene zweijährige Schonfrist wahrnehmen.

Ausnahme mangels Wirtschaftlichkeit

Wenn Eigentümer bestimmte Nachrüstinvestitionen nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch Energieeinsparungen erwirtschaften können, erlässt die EnEV ihnen diese Pflichten. Nachrüstungen im Baubestand sind mit Investitionen verbunden. Die Nachrüstpflichten nach der EnEV 2014 sollen die energetische Qualität des entsprechenden Bestandsgebäudes verbessern. Als Folge der Nachrüstung soll der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung

und Kühlung des Gebäudes sinken. Damit sich eine solche Nachrüstung auch finanziell lohnt, d. h. wirtschaftlich ist, muss sie sich durch die künftigen, geminderten Energiekosten amortisieren. Wenn Eigentümer die notwendigen Investitionen nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch Einsparungen infolge der Sanierung erwirtschaften können, erlässt die EnEV ihnen diese Nachrüstpflichten. Leider regelt die EnEV nicht explizit, was unter einer »angemessenen« Frist zu verstehen ist.

Für die folgenden Pflichten können sich betroffene Eigentümer auf die mangelnde Wirtschaftlichkeit berufen:

- oberste Decken oder Dächer dämmen sowie
- Rohrleitungen und Armaturen dämmen.

Dagegen können sich Eigentümer von Bestandsbauten bei den Nachrüstpflichten

- Zentralheizungen mit Regelungen ausstatten,
- Thermostate in beheizten Räumen installieren und
- alte Heizkessel abschalten und erneuern

nicht darauf berufen, dass diese unwirtschaftlich seien und sie damit die Investition nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch Einsparungen infolge der Sanierung erwirtschaften könnten.

Probleme aus der Praxis

Ein Einfamilienhaus – Baujahr 1987 – steht zum Verkauf an. Der neue Eigentümer ist laut EnEV 2014, § 10 (Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden) Absatz 3 gegebenenfalls innerhalb von zwei Jahren verpflichtet, die oberste Geschossdecke oder alternativ das Dach zu dämmen. Die

Anzeige

Verkäuferin weiß jedoch nicht, ob ihre oberste Geschossdecke oder das Dach gedämmt ist! Ein Bedarfs-Energieausweis liegt zwar vor, doch darin sind die Nachrüstpflichten nicht erwähnt. Im Folgenden lesen Sie einige Fragen und Antworten zu diesem Praxisbeispiel.

Wie kann man prüfen, ob die Dämmpflicht entfällt?

Eine ganz einfache Art, zunächst grundsätzlich zu prüfen, ob die Nachrüstpflicht für die oberste Geschossdecke entfällt, bietet die Antwort auf folgende Frage: Wenn es einen unbeheizten Dachboden gibt, ist dieser begehbar, sodass man ihn eines Tages ausbauen könnte, oder ist die oberste Geschossdecke nur zugänglich, sodass man eine Dämmung von oben anbringen könnte? Die EnEV fordert gegebenenfalls nur die Dämmung der obersten Geschossdecke, wenn diese von oben zugänglich ist. Ist die Decke begehbar, entfällt die Nachrüstpflicht. Als Begründung führte die Bundesregierung an, dass es nicht wirtschaftlich sei, die nachträgliche Dämmung der Decke eines Dachbodens zu fordern, wenn man diesen später zum Wohnen oder für andere Nutzungen ausbauen könnte.

Zur Frage, wann eine oberste Geschossdecke im Sinne der EnEV »begehbar« oder nur »zugänglich« ist, hat das DIBt eine amtliche EnEV-Auslegung veröffentlicht, die nach wie vor gelten dürfte: Nicht begehbare oberste Geschossdecken beheizter Räume – amtliche Auslegung zur EnEV 2004, § 9 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden Absatz 3.

Ist das Baujahr 1987 für die Nachrüstpflicht relevant?

Wenn das Haus im Jahr 1987 erbaut wurde, musste der Planer u. a auch die damals geltende Wärmeschutzverordnung (WSchVO 82) beachten. Wie auch aus der Bezeichnung hervorgeht, war es das Ziel dieser Regelung, den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle zu verringern. Den Nachweis konnten Planer damals auf zwei Wegen führen:

- mittlerer K-Wert der Gebäudehülle: Nachweis anhand des Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) in Bezug zum Formfaktor der Gebäudes (A/V) – siehe WSchVO 82 Anlage 1 Anforderungen zur Begrenzung des Wärmedurchgangs (Transmissionswärmeverluste) bei Gebäuden mit normalen Innentemperaturen, Nummer 1. Der Formfaktor bezeichnete das Verhältnis der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (A) des Hauses zum eingeschlossenen, beheizten Bauvolumen (V). In die Berechnung dieses Kennwerts musste auch der k-Wert des Bauteils mit einfließen, welcher das Haus entweder nach oben zum ungedämmten Dachboden abgrenzte, oder der k-Wert des gedämmten Daches selbst. Diesen Wert kann man umrechnen und mit der Messlatte der EnEV 2014 für die Nachrüstpflicht vergleichen.
- Wärmeschutz einzelner Außenbauteile: Nachweis anhand der Wärmeschutzanforderungen für einzelne Außenbauteile – siehe WSchVO 82 Anlage 1, Nummer 2. In der Tabelle 2 Wärmedurchgangskoeffizienten für einzelne Aussenbauteile ist unter Nummer 2 für Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und Decken (einschließlich Dachschrägen) ein höchstzulässiger Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) von 0,30 W/m²K angegeben.

Wenn der k-Wert der obersten Decke aus den Planungsunterlagen bekannt ist, kann ein Fachmann den R-Wert berechnen und die Nachrüstpflicht entsprechend erkennen.

Die folgenden Fragen hat der spezialisierte Rechtsanwalt Dominik Krause von der Kanzlei Krause & Vogt Rechtsanwälte, Bremen (**www.kravo.de**) beantwortet:

Melita Tuschinski (MT): Wer muss den Nachweis erbringen, ob die oberste Decke oder das Dach gedämmt ist?

Dominik Krause (DK): Grundsätzlich ist es Sache des Eigentümers, sich um den Zustand des Hauses zu kümmern und beispielsweise die ordnungsgemäße Erfüllung etwaiger Ertüchtigungspflichten nach der EnEV gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen. Wer hier einen Nachweis führen muss, hängt ganz maßgeblich davon ab, ob und wie der Vertrag die Frage regelt. Grundsätzlich darf der Käufer einer Immobilie davon ausgehen, dass ein Gebäude dem öffentlichen Baurecht entspricht, wenn es keine anderweitigen Informationen des Verkäufers gibt. Zum öffentlichen Baurecht kann man auch die Regelungen der EnEV zählen. Hat der Käufer Zweifel, muss daher der Verkäufer gegebenenfalls nachweisen, dass die Nachrüstpflicht erfüllt wurde.

MT: Ist die Verkäuferin gegenüber dem Käufer verpflichtet, den Dämmzustand der Decke oder des Daches nachzuweisen, oder muss der Käufer eine offizielle Person bestellen, um diesen Zustand zu überprüfen?

DK: Wie bereits geschildert, gibt es zum einen eine Nachweispflicht gegenüber der Behörde. Dieser Nachweis kann auch durch eine Erklärung des ausführenden Unternehmers geführt werden, sog. Unternehmererklärung nach EnEV

2014 § 26a PRIVATE NACHWEISE. Eine solche Erklärung kann daher auch im Verhältnis von Verkäufer und Käufer ausreichen. Letztlich muss der Käufer abwägen, welcher Grad des Nachweises ihm ausreicht. Mehr als das Wort des Verkäufers sollte es aber schon sein. Wer ganz sichergehen will, muss eine Bauteilöffnung vornehmen und nachsehen.

MT: Wer ist kompetent und berechtigt, den Dämmzustand der Decke und des Daches zu überprüfen: ein Dachdecker oder ein Bauingenieur?

DK: Um die Erfüllung der Nachrüstpflichten festzustellen, sollte nur jemand beauftragt werden, der eine entsprechende Kompetenz aufweist. Das kann grundsätzlich sowohl ein Dachdecker als auch ein Bauingenieur sein, wenn er sich mit den Anforderungen des Wärmeschutzes auskennt.

Fazit

Aktuelle und potenzielle Eigentümer von Bestandsbauten sollten sich kundig machen, ob die obersten Geschossdecken ihrer Gebäude bis Ende letzten Jahres hätten gedämmt werden müssen. Wer diese Pflicht vorsätzlich oder leichtfertig nicht wie gefordert erfüllt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne der EnEV und es drohen bis zu 50 000 Euro Bußgeld. Energieberater und spezialisierte Planer können Eigentümern dabei helfen festzustellen, ob die Nachrüstpflicht nach der EnEV greift, ob das Gebäude als Ausnahme gilt oder ob eine Befreiung aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit möglich wäre. Die Eigentümer können diesen Prozess beschleunigen, indem sie die Baupläne des Gebäudes vorlegen.

Quellen

[1] EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519–1563, am 26. Juli 2007. In Kraft vom 1. Oktober 2007 bis 30. September 2009. URL: www.bundesgesetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.net/enev_2007/index.htm

[2] EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954–989, am 30. April 2009. In Kraft vom 1. Oktober 2009 bis 30. April 2014. URL: www.bundesgesetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm

[3] EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 18. November 2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951–3990, am 21. November 2013. In Kraft seit 1. Mai 2014. URL: www.bundesgesetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm

[4] EnEG 2005: Neufassung des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG), verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2005, Teil I, Nr. 56, am 7. September 2005. In Kraft vom 8. September 2005 bis 1. April 2009. URL: www.bundesgetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enevonline.net/praxishilfen/eneg_energieeinsparungsgesetz.htm

[5] EnEG 2009: EnEG 2005 geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009, Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 17, Seite 643–645. In Kraft vom 2. April 2009 bis 12. Juli 2013. URL: www.bundesgesetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enevonline.org/enev_2009_praxishilfen/eneg_2009_energieeinsparungsgesetz.htm

[6] EnEG 2013: EnEG 2009 geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013, Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 36, Seite 2197–2200. In Kraft seit 13.Juli 2013. URL: www.bundesgesetzblatt.de; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.com/enev_praxishilfen/eneg_novelle_im_bundesgesetzblatt_verkuendet.htm

[7] DIN 4108-2:2013-02 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz. URL: www.enev-normen.de, www.beuth.de

INFO/KONTAKT

Foto: Wolfram Palmer

Dipl.-Ing./UT Melita Tuschinski
Freie Architektin

Seit 1996 selbstständig als Freie Architektin in Stuttgart tätig, Schwerpunkt »Energieeffiziente Architektur in Neubau und Bestands-Sanierung mit Internet-Medien«; seit 1999 Herausgeberin und Autorin des führenden Fachportals zur Energieeinsparverordnung und zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz www.EnEV-online.de.

Institut für Energie-Effiziente Architektur
mit Internet-Medien, Melita Tuschinski,
Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78
70193 Stuttgart
Tel.: 0711 6154926
Fax: 0711 6154927
E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de