

Die neue EnEV 2009 und ihre Bedeutung für den Gebäudebestand (1)

Nachrüstverpflichtungen bei Wohngebäuden

In dieser und den folgenden zwei Ausgaben wird das VM auf die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 und ihre Auswirkungen auf die Nachrüstverpflichtungen, neue Anforderungen und die Wirtschaftlichkeit eingehen.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand hat die EnEV 2009 die größte Bedeutung innerhalb des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung. Im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vom Sommer 2007 bis zum Beschluss der Verordnung im April 2009 konnten durch die wohnungswirtschaftlichen Verbände etliche geplante Verschärfungen verhindert und Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Vorhaben erreicht werden, wie z. B.

- Verzicht auf die Ausweitung von Nachrüstpflichten auf Kellerdecken, jüngere Heizkessel und Fenster,
- Übergangsfrist bis 2020 für Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen,

- Zulassung von Ausnahmen bei den Anforderungen im Bestand bei technischer Unmöglichkeit.

Gleichwohl verschärft die EnEV 2009 gegenüber der EnEV 2007 die Anforderungen an den Neubau und den Gebäudebestand.

Die EnEV trat am 1. Oktober 2009 in Kraft. Sie ist für alle Bauvorhaben einzuhalten, für die ab diesem Datum ein Bauantrag gestellt wird, und für genehmigungs-, anzeige- oder verfahrensfreie Bauvorhaben, deren Bauausführung ab diesem Tag beginnt.

Nachrüstpflichten

Im Gebäudebestand kennt die EnEV eine prinzipielle Unterscheidung zwischen Nachrüstpflichten und so genannten „bedingten“ Anforderungen (EnEV § 8 und § 9). In dieser Ausgabe des VM wird detailliert auf die Nachrüstpflichten eingegangen. Diese sind – ob der Eigentümer will oder nicht – bis zu einem benannten Stichtag umzusetzen. Allerdings beste-

hen Ausnahmen von den Nachrüstpflichten.

Begehbare oberste Geschossdecken

Mit der EnEV 2009 besteht die Verpflichtung, ab 1. Januar 2012 auch begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken gedämmt zu haben. Anstelle der Geschossdecke kann auch das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt werden.

Bei nachträglicher Dämmung der Geschossdecke ist ein U-Wert von 0,24 W/(m²K) zu erreichen. Die notwendige Dämmdicke hängt vom Aufbau der vorhandenen Decke und vom verwendeten Dämmmaterial ab. Grob geschätzt liegt die notwendige Dämmdicke bei Holzbalkendecken bei etwa 12 cm und bei Massivdecken bei etwa 15 cm.

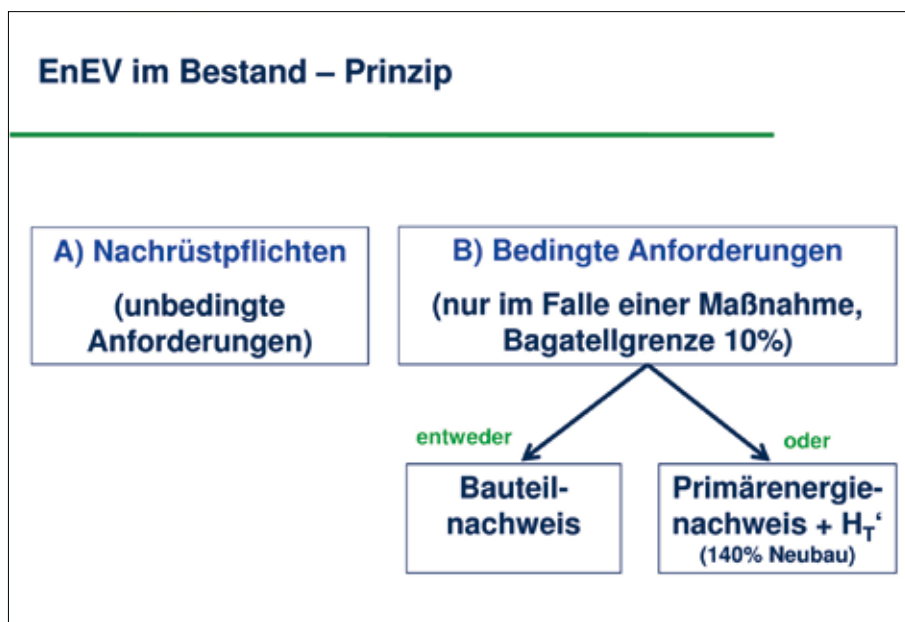
Außerbetriebnahme elektrischer Nachtspeicherheizungen

Elektrische Speicherheizsysteme in Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen, die ausschließlich durch elektrische Speicherheizsysteme beheizt werden, dürfen nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden. Die Details und Ausnahmen werden in § 10a der EnEV beschrieben.

Ursprünglich geplante weitreichende Nachrüstverpflichtungen zur Dämmung von Kellerdecken, zum Austausch von Fenstern mit Einscheibenverglasung und von Heizkesseln bis zum Baujahr 1984 wurden nicht in die Verordnung aufgenommen.

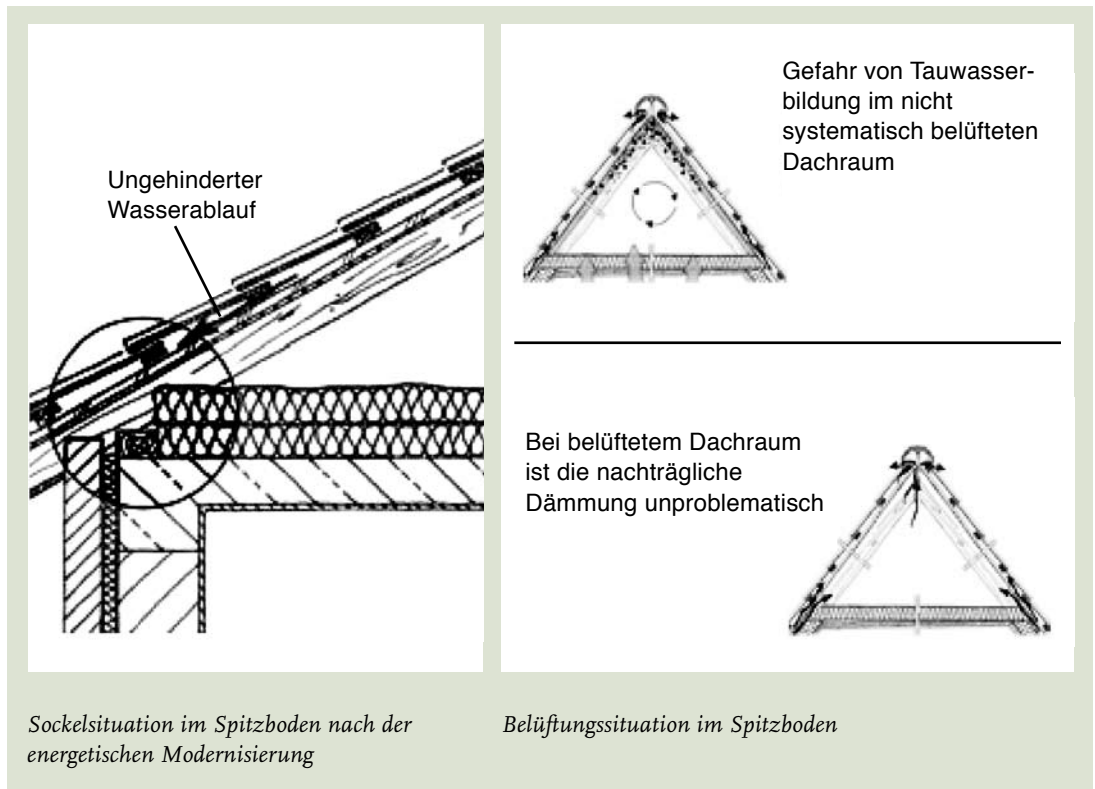
Ausnahmen oder Befreiungen

Die Nachrüstpflichten nach § 10 der EnEV 2009 brauchen nicht beachtet zu werden, wenn die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können. Dazu ist kein Antrag bei der Behörde notwendig.



Eine unbillige Härte kann sich auch daraus ergeben, dass ein Eigentümer zum gleichen Zeitpunkt oder in nahem zeitlichen Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV oder zusätzlich nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Gründen der Energieeinsparung zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist.

Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn sich im Bestand eines Wohnungsunternehmens ein großer Anteil Objekte mit Geschossdecken befindet, die unter die Nachrüstpflicht fallen und dies im vorgegebenen Zeitraum bis Ende 2011 nicht wirtschaftlich umsetzbar ist.



Sockelsituation im Spitzboden nach der energetischen Modernisierung

Belüftungssituation im Spitzboden

Wenn sich eine entsprechende unbillige Härte ergibt, haben die zuständigen Behörden der Länder auf Antrag davon zu befreien. Es könnte z. B. beim zuständigen Bauamt ein Antrag auf Fristverlängerung gestellt werden.

Umlagefähigkeit

Da die Dämmung der obersten Geschossdecken der nachhaltigen Einsparung von Energie dient, stellt sie eine Modernisierungsmaßnahme gemäß §§ 554, 559

BGB dar. Unterlegt wird dieser Charakter auch dadurch, dass ihre Einführung als gesetzliche Pflicht gerade mit der Zielrichtung der Energieeinsparung begründet wurde.

Insoweit gelten dann die allgemeinen Grundsätze über Modernisierungsmaßnahmen. Ein etwaiger Instandsetzungsanteil ist von den Gesamtkosten vor der Umlage abzuziehen. Für die Verteilung der Kosten setzt § 559 BGB lediglich voraus, dass sie angemessen sein muss.

Angemessenheit ist bei Einhaltung eines billigen Ermessens im Sinne des § 315 BGB zu bejahen.

Dabei ist die Mieterhöhung nicht zwingend auf die Dachgeschosswohnungen zu reduzieren, wenn die oberste Geschossdecke energetisch saniert wurde. Eine gleichmäßige Umlage auf alle Wohnungen ist angemessen, da durch die gesetzliche Normierung in der EnEV der Fokus auf das Gesamtgebäude gelegt wird, alle Mieter im Rahmen des verbrauchsunabhängigen Teils der Heizkostenabrechnung vom verbesserten energetischen Zustand profitieren und nur so die Gleichmäßigkeit des Mietniveaus gewährleistet werden kann.



Spitzboden vor einer energetischen Modernisierung



Heizungsanlagen, die vor 1978 eingebaut wurden, müssen ausgetauscht werden.

Da der Vermieter bei der Kostenverteilung nur den Grundsätzen des billigen Ermessens unterworfen ist, verbleibt ihm ein nicht unerheblicher Ermessenspielraum. Daher hat er die Möglichkeit, die Kosten für die Dämmmaßnahmen entweder gleichermaßen auf alle Wohnungen (beispielsweise nach Flächenmaßstab) oder aber die Kosten unterschiedlich nach dem Nutzen der Maßnahme aufzuteilen (z. B. durch alleinige Belastung der Dachwohnungen oder gestaffelt von oben nach unten). In der nächsten VM-Ausgabe wird auf die bedingten Anforderungen der EnEV 2009 eingegangen. □