

Beitrag aus dem Blog

<http://blogsiedlungheerstrasse.twoday.net/stories/belastetes-erbe-welche-energetischen-auflagen-gelten-fuer-erben-der-si/>, hier gesichert als pdf-Datei:

Sonntag, 8. Januar 2017

Belastetes Erbe? Welche energetischen Auflagen gelten für Erben der Siedlungshäuser

Zuletzt in der Energieeinsparverordnung von 2013 (EnEV 2014 § 10)[1] wurden Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern verpflichtet, ihre Häuser bis 31.12.2015 energetisch wie folgt nachzurüsten:

1. Heizkessel erneuern, der älter als 30 Jahre ist,
2. ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen dämmen,
3. oberste Geschossdecke zum ungedämmten Dachraum dämmen.

Allerdings, wer als Eigentümer sein Ein- oder Zweifamilienhaus am 1. Februar 2002 bewohnt hat, genießt Bestandsschutz, d.h. er ist nicht zur einer solchen energetischen Nachrüstung seines Hauses verpflichtet.

Erst wenn etwa durch Verkauf ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, muss innerhalb von zwei Jahren nachgerüstet werden. Diese Nachrüstpflcht gilt auch für Erben, für Beschenkte, für durch Berliner Testament begünstigte Ehepartner und auch dann, wenn der frühere Eigentümer noch im Haus Wohnrecht hat.

Zu 1. Gemeint sind Kessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (z.B. Heizöl oder Erdgas) betrieben werden – sogenannte Standardheizkessel oder auch Konstanttemperatur-Kessel. Der Schornsteinfeger achtet darauf, dass diese Kessel ausgetauscht werden, wenn die Zeit soweit ist. Leider wollte uns der Schornsteinfegermeister Jörg Eismann nicht verraten, wie viele solcher Kessel in der Siedlung noch in Gebrauch sind[2]. Nicht ausgetauscht werden müssen Niedertemperatur- und Brennwertkessel, Kessel mit Leistung bis 4 kW oder über 400 kW, Anlagen zur Warmwasserbereitung, Küchenherde u.ä.

Zu 2. Die Dämmung der Heizungsleitungen ist dort erforderlich, wo sie durch unbeheizbare Räume (Keller, Gaube) führen. Warmwasser- und Zirkulationsleitungen für die Warmwasserversorgung sollten durchgängig wärmegeklämt sein. Unzureichende Dämmung hat große Wärmeverluste zur Folge und kann auch zur Kontaminierung des Rohrsystems durch Legionella-Keime führen. Die Dämmung der Leitungen stellt in der Regel keinen großen Aufwand dar und kann u.U. auch in Eigenarbeit geleistet werden.

Zu 3. Für den Fall, dass die oberste Geschossdecke erneuert oder nachträglich gedämmt werden soll oder muss, schreibt die EnEV einen U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) von 0,24 W/m²K vor. (Je kleiner der U-Wert, je besser die Dämmung.) Wenn jedoch die oberste Geschossdecke bereits eine Wärmedämmung hat, besteht nur dann die Pflicht zur Nachrüstung, wenn der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 nicht erfüllt ist, denn diese Ausnahme ist laut EnEV zulässig.

Was ist mit Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 gemeint? Die Häuser der Heerstraßensiedlung in ursprünglicher Bauweise haben Holzbalkendecken mit Blindboden und Schlackeschüttung. Für diese Deckenkonstruktion darf der U-Wert von 0,91 W/m²K[3] nicht überschritten werden, wenn der Mindestwärmeschutz einzuhalten ist. Da die hiesigen Holzbalkendecken einen U-Wert zwischen 0,6 und 0,8 W/m²K aufweisen, wird eine

zusätzliche Wärmedämmung nicht erforderlich sein.

Ist das Dachgeschoss ausgebaut oder für den Ausbau vorgesehen, müssen nicht die Obergeschossdecke, sondern die Dachschrägen und ggf. die Spitzbodendecke ausreichenden Mindestwärmeschutz aufweisen.

Für Dachschrägen gibt es eine weitere Ausnahme: Wenn bei den Dachschrägen eine Dämmung vorhanden ist und diese Dämmung von hoher Qualität und 4 bis 5 cm stark ist[4], kann auch hier eine DIN-gerechte und damit ausreichende Wärmedämmung angenommen werden. Es ist allerdings für die Einhaltung des Mindestwärmeschutz ein rechnerischer Nachweis nötig. Sollte eine Nachrüstung erforderlich sein, genügt dann nicht mehr der U-Wert von 0,91 W/m²K, sondern es müssen die 0,24 W/m²K sein[5] – siehe oben.

Wenn der Heizkessel, die Warmwasser führenden Leitungen und oder die Dämmung der obersten Geschossdecke nicht den Bestimmungen entsprechen, sollte vom „Alt“-Eigentümer erwogen werden, alsbald nachzurüsten, um so zugleich die Erben zu entlasten. Kommt es erst zum Erbfall, sind – wie oben gesagt – die Erben innerhalb von zwei Jahren in der Pflicht zur Nachrüstung.

Trotzdem Wärme dämmen wegen Wirtschaftlichkeit

Auch bei eingehaltenem Mindestwärmeschutz der obersten Geschossdecke bzw. der Dachflächen ist eine Ergänzung der Dämmung aus wirtschaftlichen Gründen zu empfehlen. Dem EnEV-Verzicht auf Dämmungsergänzung bei gegebenem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 für oberste Geschossdecken bzw. Dachflächen liegt die Überlegung zugrunde, dass der Einbau einer zusätzlichen Dämmung unwirtschaftlich sein könnte. In einem Internetbeitrag zeigt H.-S. Müller[3] jedoch auf, dass eine zusätzliche Dämmung durchaus wirtschaftlich sein kann. Mit seiner Berechnung kommt Müller für ein Mehrfamilienhaus unter Zugrundelegung verschiedener Konstanten wie Energiepreisniveau, Zeithorizont, Einbaukosten u.a. zu dem Ergebnis, dass eine Wärmedämmung wirtschaftlich ist, wenn die bisherige Dämmung einen U-Wert von 0,48 bis 0,77 W/m²K oder höher aufweist, was ja auf die Häuser der Heerstraßensiedlung in ursprünglicher Bauweise im Allgemeinen zutrifft. Auch wenn es (noch) nicht Pflicht ist, in diesem Falle aktiv zu werden, sollte eine zusätzliche Dämmung ernsthaft in Erwägung gezogen werden. Mit jeder zusätzlichen Dämmung kann die Temperatur im Heizungssystem abgesenkt werden, was für Heizungen mit Brennwert-Kessel von Vorteil ist und erst recht für eine Geothermie-Wärmeversorgung – wie für die Siedlungen Heerstraße und Eichkamp angestrebt. Schließlich ist auch zu bedenken, dass die EnEV in der letzten Zeit fast jährlich verschärft worden ist. Bleibt noch zu sagen, dass bei freiwilligen oder vorgezogenen energetischen Ertüchtigungen die Chance staatlicher Förderung besteht. Wird nur der Nachrüstungsspflicht nach Eigentümerwechsel entsprochen, gibt's keine Förderung.

Bei diesem Beitrag habe ich mich im Wesentlichen auf den zitierten Internet-Artikel von Hans-Stefan Müller gestützt. Herr Müller war dankenswerterweise so freundlich, den Text fachlich durchzusehen. Er steht als dena-gelisteter Experte gerne für weitergehende Energieberatung auch für die denkmalgeschützten Häuser des Ensembles Heerstraßensiedlung zur Verfügung, denn vor Inangriffnahme von energetischen Maßnahmen sollte unbedingt eine professionelle Beratung in Anspruch genommen werden: Hans-Stefan Müller: mail@energie-m.de – <http://www.energie-m.de/info/daemmung-geschossdecke.html>

Weitere Energieberatungen sind zu finden unter:

<http://blogsiedlungheerstrasse.twoday.net/stories/angebote-zur-energieberatung/>

Georg Friedemann

- Siedlung Heerstraße -

Anmerkungen:

[1] http://www.enev-online.com/enev_2014_volltext/10_nachrustung_anlagen_und_gebaeude.htm

http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/160816_enev_2014_bestand_irrtumer_ausnahmen_pflcht_sanieren_sanierungspflicht.htm#1_Oberste_Decke_daemmen

[2] Auch die Schornsteinfeger-Innung Berlin hat diesbezüglich auf eine wiederholte Anfrage nicht geantwortet.

[3] <http://www.energie-m.de/info/daemmung-geschossdecke.html>

[4] <http://hbz-nord.de/2014/12/15/neue-enev-2014-gilt-fuer-oberste-geschossdecken/>

[5] z.B. Dämmschicht aus Steinwolle mit einer Dicke von ca. 15 bis 17 cm