

Wärme drinnen halten -Luft austauschen

Von Joachim Garbe-Emden

In den vergangenen Jahren wurden Milliardenbeträge in die Wärmedämmung des Wohnungsbestandes investiert. Der Stand der Technik erlaubt es inzwischen, Häuser

In den vergangenen Jahren wurden Milliardenbeträge in die Wärmedämmung des Wohnungsbestandes investiert. Der Stand der Technik erlaubt es inzwischen, Häuser zu bauen, die mehr Energie produzieren als sie verbrauchen. Aber nicht nur bei Neubauten spielt die Wärmedämmung eine maßgebliche Rolle. Am Altbaubestand bis hin zu den Wohnbauten der 60er- und 70er-Jahre wurden und werden nachträgliche Wärmedämm-Maßnahmen durchgeführt. Ein wesentlicher Bestandteil der Wärmedämmung ist die Abdichtung von Fassaden und Fenstern. So schreibt der erste Absatz in Paragraph 6 der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausdrücklich vor: "Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet wird." Häufig übersehen wird dabei der zweite Absatz der Vorschrift, wonach Gebäude so auszuführen sind, "dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist". Die Folgen mangelhafter Belüftung, wie insbesondere die Schimmelbildung, beschäftigen die Gerichte seit dreißig Jahren. Dabei besteht weitgehend Einigkeit, dass dem Mieter mehr als zweimaliges Stoßlüften am Tag nicht zuzumuten ist. Das Problem ist, dass auch dies meist nicht ausreicht. Kommt es zu Schimmelbildung, darf der Mieter nach Mängelanzeige mindern und notfalls wegen Gesundheitsgefahren kündigen. Mit Hinweisen auf eine angeblich unzureichende Belüftung durch den Mieter konnten sich die Vermieter vor Gericht meist nicht durchsetzen, denn regelmäßig fehlte es an ausreichenden baulichen Vorrichtungen zur Zwangsbelüftung. Was baulich wirklich erforderlich ist, war umstritten. 2009 gab der zuständige Normungsausschuss eine neue DIN-Norm heraus: die DIN 1946-6. Sie regelt, wie der Lüftungsbedarf zu erfassen ist und wann gelüftet werden muss. Dabei hat man sich von der erwiesenermaßen unrealistischen Vorstellung verabschiedet, dass Bewohner den notwendigen Luftwechsel durch aktives Lüften herbeiführen. Vielmehr muss der Austausch etwa durch ausreichend dimensionierte Lüftungsschlitze an den Fenstern sichergestellt werden. Wer den Wärmeverlust minimieren will, kann auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung einbauen. Hier sind derzeit die skandinavischen Länder führend. Ob der Mieter nun auch die Kosten nachträglicher Baumaßnahmen zur Gewährleistung ausreichender Lüftung als Modernisierungsmaßnahme bezahlen muss, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Da die Herstellung der ausreichenden Lüftung aber schon von Gesetzes wegen zur Energieeinsparung gehört, spricht vieles dafür. Offiziell findet die neue Norm seit Mai 2009 Anwendung bei Neubauten und dann, wenn ein Drittel der Fenster erneuert wird. Jedoch ist jeder Hausbesitzer, der in der Vergangenheit dämmen ließ, gut beraten, sich

dem Thema Belüftung zu widmen. Es ist wissenschaftlich erwiesen, dass Schimmelbildung gesundheitsgefährdend ist und Allergien fördert. Das sollte man weder sich, seiner Familie noch seinen Mietern zumuten. Architekten und Bauunternehmen sind spätestens jetzt gehalten, die Bauherren auf die Notwendigkeit von Lüftungsmaßnahmen hinzuweisen, wollen sie sich nicht später schadenersatzpflichtig machen.

Joachim Garbe-Emden

Der Autor ist RA, Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.