

## Hinweispflichten und Bedenkenanmeldung bei Fassadenarbeiten und Wärmedämm-Verbundsystemen nach der EnEV 2009

Wärmedämm-Verbundsysteme und Fassadensanierungen gehören heute zum technischen Alltag im Malerbetrieb. Sie leisten einen großen Beitrag zum Gebäudebestandsschutz und zum Klimaschutz. Die Malerinnungsbetriebe sind technisch auf dem Stand der Zeit und bestens informiert über die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die Energieeinsparverordnung (EnEV). Gleichwohl tauchen in der Betriebspraxis immer wieder einige Fragestellungen auf, die am Markt für Verunsicherung sorgen. Dieses Merkblatt gibt Antworten auf die wichtigsten Punkte.

### Anstrichtechnische Behandlung der Fassade fällt nicht unter die EnEV

- Will der Bauherr seine Fassade lediglich optisch erneuern, also die klassische Fassadenbeschichtung aufbringen, ist die EnEV nicht einschlägig. Dies fällt ausdrücklich nicht in den Maßnahme-Katalog des Anhangs der EnEV.
- Der Maler hat in diesem Fall auch keine Hinweispflichten oder Bedenkenanmeldungspflichten zu den maßgeblichen energetischen Anforderungen nach der EnEV gegenüber dem Bauherrn. Beim Auftragsgespräch kann der Maler auf die Vorteile der Energieeinsparung mit einem WDVS hinweisen, er muss sich aber Bedenken, wegen des energetischen Zustandes des Gebäudes, nicht dokumentieren lassen. Insbesondere haftet er auch nicht auf irgendwelche Schäden, die dem Bauherrn durch höhere Heizkosten, Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Wertverluste etc. bei einer ungedämmten Fassade entstehen können.
- Vereinzelt in der Presse zu lesende anders lautende Äußerungen zu möglichen Haftungsszenarien des Malers entbehren jeder rechtlichen Grundlage.
- Eine allumfassende rechtliche Hinweispflicht, was möglicherweise die beste Ausführungsart bei anstehenden Renovierungen ist, gibt es nicht! Unabhängig hiervon kann es bei der Auftragsgewinnung interessant sein, über die Anstricharbeiten hinaus den Kunden von den Vorteilen der Wärmedämmung zu überzeugen.



## WDVS nach der Energieeinsparverordnung 2009

### Verantwortung als Planer

Ist der Maler selbst Planer und anschließend Ausführer eines WDVS (wie es häufig beim Privatkunden der Fall ist), hat er in eigener Verantwortung die Vorgaben der EnEV einzuhalten und umzusetzen.

Hat der Maler das vom Architekten geplante WDVS lediglich auszuführen, muss er gleichwohl die Vereinbarkeit der Planung mit der EnEV prüfen und bei Abweichung schriftlich Bedenken beim Bauherrn anmelden (nur beim Architekten reicht nicht!).

Der Maler hat stets dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeiten materialmäßig systemkonform ausgeführt werden und hat dazu die bauaufsichtlichen Zulassungen und Prüfzeugnisse des Materialherstellers anzufordern und dem Bauherrn in Kopie auszuhändigen. In jedem Fall sind die technischen Berater der Verbände und der Materiallieferanten bei den konkreten EnEV-Prüfungen und Berechnungen behilflich.

### Abweichungen von den Vorgaben der EnEV – Mitverantwortung des Malers

Will der Bauherr trotz Beratung bewusst von den Vorgaben der EnEV abweichen, z.B. gar nicht dämmen, unterdimensioniert dämmen oder bei erheblicher Putzerneuerung keine Wärmedämmung vornehmen, hat der Maler deutlichst und ausdrücklich Bedenken schriftlich anzumelden und den Bauherrn auf die zwingenden Vorgaben der EnEV hinzuweisen. Besteht der Bauherr auf seiner (falschen) Ausführungsart ist fraglich, ob sich der Maler weigern kann oder sogar weigern muss, die Arbeiten auszuführen.

Hier hat insbesondere die EnEV 2009 gravierende Änderungen gebracht. Nach alter Rechtslage richtete sich die EnEV bis zur Fassung 2007 als öffentlich rechtliche Bauvorschrift, ähnlich wie die LandesBauO, ausschließlich an den Gebäudeeigentümer selbst. Dessen Fehlverhalten sollte verhindert werden (auch durch Androhung eines Bußgeldes). Letztlich war also nach alter Rechtslage der Bauherr für seine Entscheidungen und Vorgaben allein verantwortlich.

Nach der EnEV 2009 gibt es jetzt eine Mitverantwortung des Malers:

**In § 26 Abs. 2 heißt es : „ Für die Einhaltung der Vorschriften der EnEV sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherrn bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden tätig werden“**

Wie sich diese neue Mitverantwortung konkret auswirkt, ist auf zwei Ebenen zu betrachten:



1. Im werkvertraglichen Verhältnis zum „Bauherrn“ bleibt alles beim Alten. In punkto Gewährleistung, Haftung Schadensersatz gegenüber dem Bauherrn und dessen möglichen Rechtsnachfolgern kann sich der Maler durch eine entsprechende Bedenkenanmeldung und Information wirksam „freizeichnen“. Insbesondere gibt es also im Regelfall keine Verweigerungsverpflichtung des Malers bei nicht EnEV konformen Anweisungen des Bauherrn.
2. Im Verhältnis zum „Staat“, also dem EnEV-Gesetzgeber besteht unter Umständen aber durch den neuen § 26, Abs. 2 die Gefahr einer Ordnungswidrigkeit und damit eines Bußgeldes gegen den Unternehmer.

Voraussetzung ist, dass der Maler vorsätzlich oder fahrlässig schuldhaft handelt. Das ist sicher der Fall, wenn der Betrieb den Bauherrn über die EnEV - aus welchen Gründen auch immer - im Unklaren lässt. Wird ausführlich informiert und der Bauherr setzt sich darüber hinweg, besteht ein schuldhaftes Verhalten wohl nicht. Letztlich wird es auf den Einzelfall ankommen: Der Bauherr könnte dem Maler glaubhaft versichert haben, dass er eine Einzelfallausnahmegenehmigung nach §§ 24, 25 EnEV beantragt hat oder besitzt, weil das Gebäude z.B. unter Denkmalschutz steht, bald abgerissen werden soll, andere hochwirksame Energiesparmaßnahmen besitzt, die in eine Gesamtbetrachtung einbezogen werden oder nachbarrechtliche Gesichtspunkte gegen eine EnEV konforme Sanierung sprechen. Dann liegt ein Verschulden des Malers sicherlich nicht vor.

## Haftung

Verstößt der Maler gegen seine Hinweispflichten oder unterlässt er entsprechende Anmeldungen von Bedenken, ist er schadensersatzpflichtig. Abgesehen von der reinen Nachbesserung der Wärmedämmung können das auch Folgeschäden wie Hotelunterbringung, Ausgleich höherer Heizkosten, Wertverlust im Verkaufsfall etc. sein.

## Unternehmerbescheinigung

Nach der neuen EnEV 2009, § 26a, hat der Maler dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm durchgeführten Maßnahmen der EnEV 2009 entsprechen.

*(Hinweis: eine entsprechende Unternehmererklärung ist als Musterbrief am Ende des Merkblatts angehängt. Ansonsten kann die Unternehmererklärung auch unmittelbar auf der Rechnung als entsprechender Schlusssatz platziert werden.)*

## Übergangsphase EnEV 2007 zu EnEV 2009

In der Übergangsphase zwischen alter und neuer EnEV gelten die Übergangsregelungen des § 28 EnEV 2009:



“Auf Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.

Auf nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts zur Kenntnis zu geben sind, ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Kenntnissgabe geltenden Fassung anzuwenden. Auf sonstige nicht genehmigungsbedürftige und anzeigenfreie Vorhaben ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung geltende Fassung anzuwenden.“

Die EnEV 2009 tritt zum 01. Oktober 2009 in Kraft. Bei Wärmedämmmaßnahmen handelt es sich im Regelfall um ein nicht genehmigungspflichtiges und anzeigenfreies Vorhaben. Damit gilt bei WDVS-Arbeiten die vor Oktober 2009 begonnen wurden und deren Abnahme nach diesem Termin erfolgt unverändert die Regelungen der EnEV 2007.

Wärmedämmmaßnahmen die vor dem 1. Oktober 2009 geplant und die Ausführung vereinbart wurde, aber die Ausführung der Maßnahme erst nach dem 1. Oktober 2009 begonnen wird, ist die EnEV 2009 zu Grunde zu legen. Darauf hat der Unternehmer den Kunden hinzuweisen und er muss ggf. nachkalkulieren.

Stehen die WDVS - Arbeiten im Zusammenhang mit der Änderung oder der Erweiterung des Gebäudes gilt die Fassung der EnEV zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder Bauanzeige.

## Erneuerung des Außenputzes um mehr als 10%

Wichtig für die tägliche Arbeit des Malerbetriebs sind Putzausbesserungen und Putzerneuerungen. Hier vermuten die Bauherren oft nicht, dass sie sich schon im Bereich der EnEV bewegen. Darauf muss der Kunde hingewiesen werden oder bei einer Architekturvorgabe entsprechend Bedenken anmeldet werden.

Werden nach § 9 EnEV mehr als 10 % der jeweiligen Gebäudeaußenfläche einer Bauteilart (z. B. Fenster, Putz, Fassadenbekleidung) geändert, dürfen die betroffenen Außenbauteile die in Anlage 3 der EnEV festgelegten U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizienten) nicht überschreiten. Von diesen – oben beispielhaft aufgeführten – Bauteilwerten darf nur dann abgewichen werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nach der energetischen Maßnahme den (theoretischen) Bedarf eines gleich großen Referenzgebäudes sowie den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts (jeweils nach Tabellen 1 und 2 der Anlage 1 der neuen EnEV) um nicht mehr als 40 % überschreitet. Konkret bestimmt die Anlage 3 zur EnEV, dass bei Außenwänden mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von  $> 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  eine Wärmedämmung vorzunehmen ist, wenn der Putz erneuert wird.



## Putzreparatur – Putzerneuerung

Der Unterschied zwischen Putzreparatur und Putzerneuerung ist einzelfallabhängig. Wird der Putz regelrecht flächig abgeschlagen, liegt Erneuerung vor. Kommt es dagegen nur – auch großflächig – zum „Ausflecken“ einzelner Fehlstellen, liegt eine noch nicht EnEV-relevante Reparatur vor.

Wird auf vorhandenem Putz neuer Oberputz aufgetragen (auch zur Risseüberbrückung), handelt es sich nicht um Putzerneuerung nach der EnEV. Die Erneuerung von Kunstharzputzen auf verbleibendem Unterputz fällt nicht unter diese Regelungen der EnEV, da es sich um eine Beschichtung handelt.

## Haltbarkeitshinweise und Farb(ton)stabilität ?

Fassaden unterliegen im besonderem Maße der Wetterbeanspruchung und damit einem natürlichen Verschleiß. Der Kunde orientiert sich stets an der Gewährleistungszeit von 5 Jahren und hält jede Abweichung vom Ursprungszustand automatisch für einen nachbesserungspflichtigen Mangel.

### Natürliche Abnutzung

Tatsächlich unterliegen – ebenso wie andere Gebrauchsartikel (Autoreifen, Teppichboden etc) – auch Bauteile einer natürlichen Abnutzung. Die BFS-Merkblätter Nr. 18 und 26 haben erstmals in der Malerbranche solche „Verschleißszenarien“ für Holzbeschichtungen im Außenbereich und für die Farbtonveränderung an der Fassade festgelegt. Danach sind je nach Ausführungstechnik, Beanspruchungsgrad und verwendeten Materialien kürzere Lebenszyklen (als die Gewährleistungszeit) als normal gekennzeichnet und für den Maler demnach als nicht nachbesserungspflichtig eingeordnet. (*Bezug der Merkblätter: [www.farbe-bfs.de](http://www.farbe-bfs.de) oder Bundesausschuss Farbe und Sachwertschutz (BFS), Hahnstraße 70, 60528 Frankfurt a. M.*)

- Eine allgemeine Hinweispflicht auf die generell zu erwartende Lebensdauer von Bauteilen und Beschichtungen gibt es nicht. Insoweit hängt die Qualitätsentscheidung des Bauherrn von zu unterschiedlichen Faktoren wie Kosten, konstruktiven Wetterschutz etc. ab.
- Gleichwohl empfehlen wir unseren Mitgliedsbetrieben, den Kunden stets über die Güte und die Haltbarkeit der geplanten Ausführungsart intensiv aufzuklären – schon um Ärger zu vermeiden und ggf. auch, um eine höherwertige Qualität besser zu verkaufen und eine nachhaltige Kundenbeziehung zu entwickeln.



## Musterschreiben

Firma

Herrn/Frau

.....  
( Ort, Datum )

## Hinweise nach der Energieeinsparverordnung Bauvorhaben .....

Sehr geehrte/r Herr/Frau .....,

bei der Sanierung der Außenhülle eines Gebäudes sind auch für den Bereich der Fassadensanierung bestimmte Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

- die von Ihnen gewünschte Ausführung der Fassadensanierung ohne Dämmung entspricht nicht den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung
- die von Ihnen gewünschte Dimensionierung des WDVS entspricht nicht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Dazu müsste mindestens eine Dämmstoffdicke von..... mit einer Wärmeleitzahl von..... zum Einsatz kommen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Ihnen dadurch höhere Heizkosten entstehen und möglicherweise dadurch auch andere technische Nachteile, wie Kondensatfeuchtebelastung, Wärmebrücken und Schimmel im Innenbereich auftreten können.

Ihrem ausdrücklichem Wunsch folgend, werden wir die Arbeiten nach Ihren Vorgaben ausführen und übernehmen in diesem Rahmen selbstverständlich auch die Gewährleistung für die Ausführung nicht aber für die energetische Funktionsfähigkeit des Systems. Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie für eine von der EnEV abweichende Ausführungsvariante eine Ausnahmegenehmigung nach §§ 24, 25 EnEV beim zuständigen Bauamt/Bauaufsichtsamt der unteren Baubehörde Ihres Kreises oder Stadt beantragen müssen.

Der guten Ordnung halber dürfen wir Sie bitten, diesen Hinweis, den wir nach den gesetzlichen Vorgaben zwingend schriftlich geben müssen, gegenzuzeichnen.

Empfangsbestätigung:

.....  
( Ort, Datum )

.....  
( Unterschrift Bauherr )



## Musterschreiben

Firma

Herrn/Frau

.....  
( Ort, Datum )

## **Unternehmererklärung nach § 26 a Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir, dass die von uns geänderten bzw. eingebauten Bauteile den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 entsprechen:

- außenseitige Dämmschichten eingebaut
- außenseitige Dämmschichten erneuert
- innenraumseitige Dämmschicht eingebaut
- innenraumseitige Dämmschicht erneuert

Diese Unternehmererklärung ist von Ihnen als Eigentümer mindestens 5 Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Firma

