

<http://www.konrad-fischer-info.de/2137bau.htm>


## Der Schwindel mit Wärmedämmung und Energiesparen 7

### - Widerspruch-Mieter gegen Mieterhöhung nach energetischer Sanierung mit Wärmedämmung /

### - Gutachten für Widerspruch Eigentümer ./. WEG gegen Beschlußfassung energetische Sanierung Fassade

(aktualisiert 19.06.09)

[zurück](#) <- Kapitel -> [vor](#)

 Der Schwindel mit der Wärmedämmung - [Start](#)

[Kapitel 1 - Einstimmung: Schadensfälle an Dämmfassaden - Wurmbefall, Absturz usw.](#)

[2 - Zur Sache: Schimmel und Algen durch WDVS](#)

[3 - Fassadendämmung naß veralgt?](#)

[4 - Schädlingsbefall und Thermographie](#)

[5 - Amtliche Energiesparversprechen / Energiesparverbrechen?](#)

[6 - Dämmung, EnEV und Schimmelpilzbefall](#)

**7 - Widerspruch Mieter gegen Mieterhöhung nach energetischer Sanierung / Gutachten für Widerspruch Eigentümer ./. WEG gegen Beschlußfassung energetische Sanierung Fassade**

[8 - Reboundeffekt / Problemdiskussion Innendämmung / Innenisolierung](#)

[9 - Wärmedämmung im Vergleich / Das Lichtenfelser Experiment](#)

[10 - Schwindel? Dämmung + Energiesparverordnung EnEV](#)

[11 - Befreiung und Ausnahme von Energieeinsparverordnung](#)

[12 - Lichtenfelser Experiment - Ein Fake?](#)

[13 - Altbausanierung - Lohnt sich Energiesparen durch Dämmung?](#)

[14 - Frost, Eis, Kondensat, Feuchte, Nässeschäden und Beulenpest auf WDVS -  
Wärmedämmverbundfassaden, Dämmfassaden, Fassadendämmung.](#)

[15 - Dämmstoffbrand, Fogging + Energiesparen](#)

[16 - Dachdämmung / Zwischensparrendämmung verpilzt?](#)

# Wärmedämmung-Schwindel, Mietrecht, Mieterhöhung, WEG + Energiesparen



Was machen nun die armen Vermieter? Sie dämmen, legen das in Wärmedämmung investierte Geld - oft gegen besseres Wissen aber aus mietrechtlichen Gründen - als angeblich werterhöhende "Modernisierung" gem. BGB § 535 (gilt für Maßnahmen, die 1. den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und 3. nachhaltig Energie- oder Wassereinsparungen bringen) mit bis zu 11% Mieterhöhung auf den Mieter um und reduzieren im Jahr der Modernisierungsankündigung wg. fiktiver Heizkostensparnis die vor auszuzahlende Heizkostenpauschale. Damit fühlen sich besonders einfältige Mieter, die die möglicherweise ohnehin fällige Fassadeninstandsetzung gem. BGB § 535 gar nicht mitfinanzieren müßten, zunächst gut bedient und wehren sich nicht gegen den Dämmblödsinn mittels angepöppelter Wärmedämmung. Dieser aber schädigt das Objekt eher, als dessen Wert zu erhöhen, da die Schadenspotentiale der bau- und gesundheitsschädlichen Dämm- und Dichtmaßnahmen (Veralgung, Frostschädigung, Schimmelpilzbefall) den Gebrauchswert wesentlich mindern, ständige teure Instandsetzungsmaßnahmen verursachen (vgl. hier: [Instandsetzungsvergleich verschiedener Fassadenkonstruktionen](#)) und die allgemeinen Wohnverhältnisse damit wesentlich verschlechtern und so gut wie nie nachhaltige Energie-Einsparungen verursachen.

Das Amtsgericht Lichtenberg ermöglichte dem Vermieter mit Urteil vom 17.6.03, Az. 6 C 116/03 obendrein, sich über die bisher geltende Kappungsgrenze von 200 Prozent der - falsch, da nach U-Wert berechneten - fiktiven Energieersparnis hinwegzusetzen und bei 0,29 Cent Ersparnis pro Quadratmeter und Jahr ganze 1,29 Euro pro Quadratmeter "umzulegen". Gemäß BGH-Urteil Az.: VIII ZR 149/03 darf die Mieterhöhung sogar höher sein, als die Ersparnis des Mieters an Betriebskosten - und das gilt wohl für alle Dämm-Maßnahmen. So jedenfalls alle meine als verantwortlicher Sachverständiger gem. ZVEnEV im Rahmen von EnEV-Befreiungen durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen, bei denen die fiktive, gem. EnEV errechnete "Ersparnis" gem. Wärmebedarfsberechnung den damit verbundenen "Energiesparkosten" gegenübergestellt werden. Das öffnet diesen Betrugsmechanismen natürlich weiter Tor und Tür.

Was macht nun der raffinierte Vermieter nach der Dämmung? Abgerechnet wird im nächsten Jahr freilich wieder nach dem tatsächlichen Heizkostenverbrauch. Da dieser nun wg. Preis- und Klimaunterschieden schwankt (bzw. wg. gleichzeitiger Verbesserungen der Heizung tatsächlich sinkt), kann der Mieter mangels statistisch verwertbarem Datenmaterial die Sinnlosigkeit des Dämmens nicht so leicht belegen. Daß der noch ungedämmte Nachbarwohnblock die gleichen Heizkosten bezahlt, weiß er nicht. So zahlt er die Zeche. Aus den Wobaus wird mehr und mehr bekannt, daß sie - genau wie die [Fehrenberg'schen Belege](#) - bisher keine nennenswerte dämmbedingte Heizkostenverminderung nachweisen konnten und deswegen auch keinem Mieter nur irgend eine dämmbedingte Ersparnis ausbezahlt haben. Die Abrechnungsdaten rücken die Vermieter allerdings nicht gerne heraus (Tipp: Hausmeister mit ner Flasch Bier fragen!), liefern sie doch eindeutiges Material für die Regreßforderung der dämmbedingt abgezockten Mieter. Außerdem will der Dämmberater auf Vermieterseite seine Provision nicht gerne riskieren.

Ergebnis: Die verängstigte bzw. tatsächlich überredete Eigentümergemeinschaft stimmt einer Maßnahme zu, die sich oft nicht mit ein paar hundertausenden Euros begnügt, sondern gerne auch in die Millionen geht. Bei wirtschaftlich vertretbaren Kosten - selbst unter Ansatz der lediglich fiktiv von der Verwaltung und dem Planer in brüderlicher Interessensgemeinschaft vorgespiegelten Ersparnispotentialen in einer Kosten-Nutzen-Analyse / Wirtschaftlichkeitsberechnung nach kaufmännischen Gesichtspunkten und Standards - die weitaus (80 Prozent sind da keine Seltenheit!) geringer als die geforderte Investition sind. Üble Tricks wie unrealistische Energiepreissteigerungen oder falsche Rechenansätze, Verheimlichung der meist sehr viel niedrigeren Heizkosten als von dem betrügerischen Energieberater und seiner Dummi-Software berechnet, befördern nun das Einlullen bei kritischen Nachfragen der zu schröpfenden Energiesparopfer. Nicht nur geradezu irrsinnige Wärmedämm-Maßnahmen werden so unter plumpester Vorspiegelung falschster "Tatsachen" wie "schlechte Bausubstanz", "Mauerwerk mit schlechtem U-Wert" usw. in den Markt gezwungen, auch die nach meinen Erfahrungen zumindest dümmsten, unwirtschaftlichsten, betreuungsintensivsten und trotzdem störungsanfälligesten aller Heizsysteme auf der Grundlage von Holzhackschnitzel oder Holzpellets oder irgendwelcher Solarhumbug (vgl. Linkinfo) müssen meist bestens funktionierende klassische Öl-Heizungen oder Gasheizungen ersetzen. Alles steigert die Baukosten und Planerhonorare, die Verwaltereinkünfte und Industrieumsätze ins Unermeßliche. Seit der Treuhand(!)-enteignungswelle des mitteldeutschen Grundbesitzes gab es wohl keinen größeren staatlich unterstützten Raubzug am Eigentum mehr. Wobei ausweislich der gesponsorten Artikel in Eigentum-Vertreter-Organisations-Zeitungen selbst diese die Interessen ihrer Mitglieder schmählich an die Ökoproteure verraten. Käuflichkeit eben überall, nicht nur in der großen Politik.



Abbildung: Vereiste und veralgte WDVS-Beschichtung am 23.12.06

Da das Beschichtungssystem keine nennenswerte Kapillartrocknung zuläßt, ist durch die Neigung zur Kondensataufnahme und längerfristig unabänderliche Rißbildung an der Oberfläche ein erhebliches Risiko der Auffeuchtung bzw. Hinterfeuchtung des Systems mit nachfolgender Frostsprengung und Schichtablösung verbunden.

Die Vorsatzschale blockiert wesentliche Anteile der Solarstrahlung in die dahinter liegende Massivwand. Durch die Graphiteinbettung im Dämmstoff wird die Aufnahme der auch in der Heizperiode täglich kostenlos Wärmeenergie in die Fassade einstrahlenden Solarstrahlung weiter abgemindert. Die damit verbundene Abkühlung der Massivwand hinter dem WDVS vor allem in der Winterperiode ist zu erwarten und kann erhöhten Zuheizbedarf von innen her erforderlich machen.

Als Ergebnis kann das gesamte Fassadensystems von außen her kondensationsbedingt auffeuchten. Damit verbunden ist eine Gefährdung der Betonarmierung durch Aufrostung. Da die raumumschließenden Fassadenkonstruktionen weniger Solarwärme aufnehmen, kühlen diese mehr ab, was zu erhöhten Heizkosten führen kann.

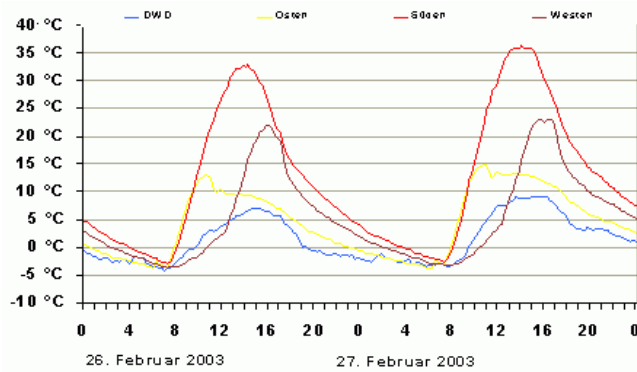
Eine allmähliche Auffeuchtung des gesamten Fassadensystems mit folgendem Schimmelpilzrisiko in den Innenräumen ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau der neuen dichtschießenden Kunststofffenster nicht auszuschließen. Richtigerweise geht der Hausverwalter in der o.g. Beschlußvorlage von periodisch („Laufzeit von 15 Jahren“) wiederkehrenden Sanierungskosten aus, die er allerdings lediglich auf die Kosten für einen Neuanstrich „von ca. 50.000 bis 60.000 EUR“ beschränkt.

Insgesamt sind durch Beschichtungen mit Isolierstoffen von außen nachteilige Folgen für das Fassadensystem, den Heizenergieverbrauch und die Wohngesundheit bei längerfristiger Betrachtung nicht auszuschließen.

Über die Fragwürdigkeit der angeblichen Energieeinsparungen durch den Einbau sogenannter Wärmedämmverbundsystem an der Fassade vgl. auch Dirk Meyer: „Die Energieeinsparverordnung (EnEV) – eine ordnungspolitische Analyse“, Universität der Bundeswehr Hamburg, Fächergruppe Volkswirtschaftslehre, Diskussionspapier Nr. 14, Juli 2003, insbesondere Seite 6 ff: „breite Diskrepanz zwischen den theoretischen Berechnungen des Energiebedarfs und den effektiv gemessenen Energieverbräuchen“.



*Schimmelbefallene Mineralwollmatten in einem Dachgeschoß (aus Beratungsprojekt)*

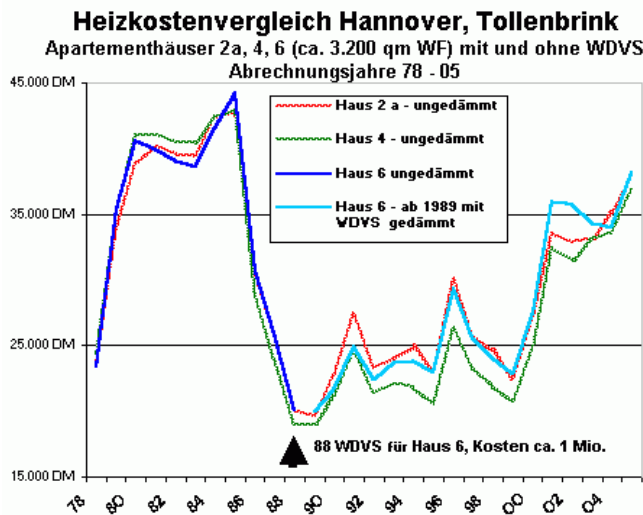


Die vergeblichen Dämmversuche an Großbauten hat bisher Prof. Jens Fehrenberg, FH Hildesheim, an verschiedenen langjährigen Vergleichen des Energieverbrauchs von benachbarten Apartments mit ca. 25 Wohnungen belegt.

Außerdem ist am Energieverlust von Bauwerken die Außenwand nur mit 10-20 % beteiligt, sodaß hier vorgenommene Verbesserungen nur marginalen Effekt auf den Gesamtenergieverbrauch haben können.

Siehe hierzu den Beitrag von Prof. Fehrenberg in: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz DNfD (Hrsg.): "Energieeinsparung bei Baudenkmälern", Dokumentation der Tagung des DNfD am 19.3.02 in Bonn, Band 67.

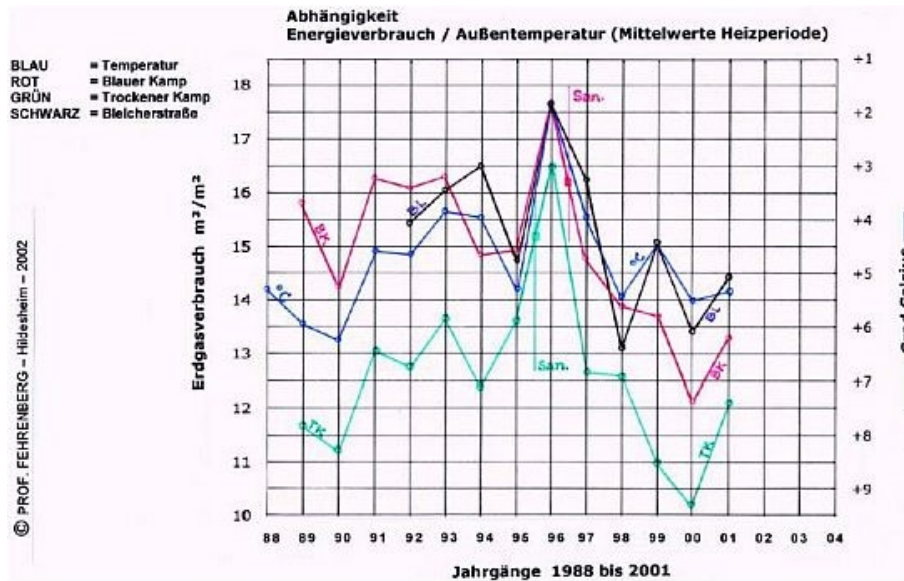
Die darauf fußende erste Grafik zeigt die von Prof. Fehrenberg gutachterlich festgestellten Heizkosten der drei Apartmenthäuser am Tollenbrink in Hannover.



Dabei ergeben sich die tatsächlichen Heizkosten des mit einem WDVS gedämmten Hauses 6 auch nach der Dämmung im gleichen Rahmen wie bei den ungedämmt gebliebenen Häusern Nr. 2a und 4:

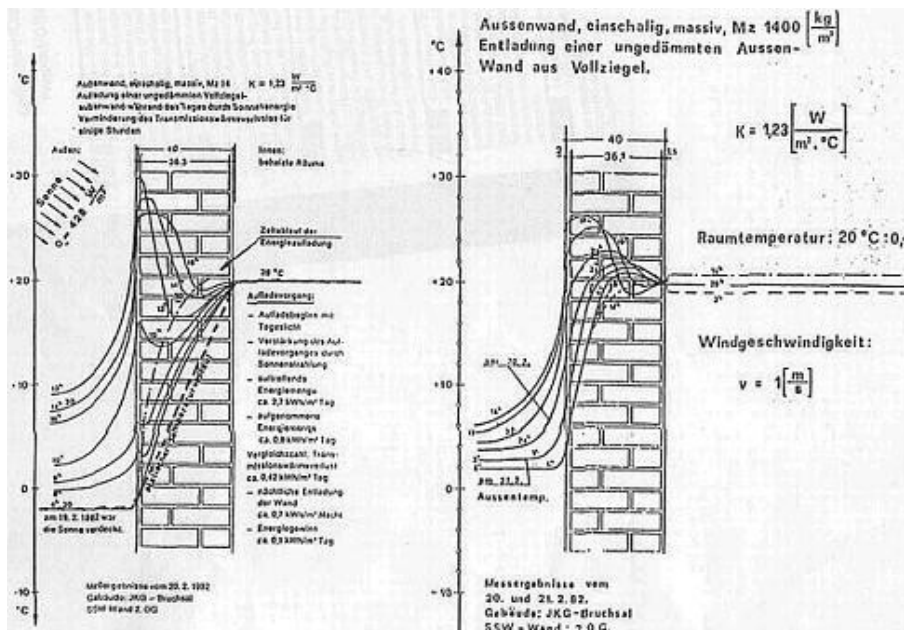
Mit der folgenden Grafik belegt Prof. Fehrenberg die Beeinflussung des Energieverbrauchs an drei Großbauten in Hannover lediglich durch die jeweils unterschiedliche Durchschnittstemperatur der Heizperiode. Die durchgeführten Wärmedämmmaßnahmen mit WDVS (Eintrag "San.") haben demnach keinen bemerkenswerten Einfluß auf den

Heizverbrauch:



Auch die Untersuchungen von Wichmann / Varsek am Julius-Knecht-Gymnasium in Bruchsal belegen die tatsächlichen Verhältnisse bei der Energieaufnahme einer Massivwand im Winterfall (Februar). Demnach ergeben sich an der solar bestrahlten Massivoberfläche Temperaturen bis 30 Grad bei einer Außenlufttemperatur von ca. 8 Grad. Durch die nächtliche Wärmeabgabe sinkt die Temperatur der Massivwand wieder ab, bleibt aber immer wärmer als die Außenlufttemperatur und dadurch kondensatfrei.

Die folgende Abbildung zeigt das Meßergebnis:



Bildquelle: Rationeller Bauen, Februar 1983

Hier möchte ich meinen ungläubigen Lesern noch einen interessanten Fall aus meiner Energieberatung für Aufgeweckte vorführen:

## Das Ossi-Energiesparwunder

Ein unscheinbares [Wohnungsbauserie-\(WBS-\)70-Hochhaus](#) aus guter alter Ostzonenzeit, wie es fast überall herumsteht:



Der mickrige Wandaufbau mit systemtypischer "Dreischichtplatte" aus Betonfertigteilen: 15 cm Tragschicht, 5 cm auch noch 2008 ausweislich 2er Kernbohrungen (Angabe Besitzer) trockener Polystyrolämmung, 6 cm Wetterschutzschicht.

Insgesamt also lediglich 21 cm massive Bauteile. Das kommt schon in die Nähe des historischen Skelettbau/Riegelbaus: Das Fachwerkhaus. Perfekte Solarenergieabsorption durch die dunkle Wetterschutz-Waschbetonplatte, deren körnige Oberfläche nicht nur besonders absorptionsfähig ist, sondern auch den konvektionsbedingten Energieabtrag mindert. Die profilierte Oberfläche bremst nämlich aus strömungstechnischen Gesichtspunkten die Geschwindigkeit des anblasenden Windes ab. Obendrein verringert das optimale Grundflächen-Fassadenflächen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) eines Hochhauses die Wärmabgabe je Quadratmeter. Daß ein optimal nach den Himmelsrichtungen ausgerichtetes, unverschattetes und ideal befenstertes Hochhaus besonders viel Solarenergie einfangen kann, kommt ja noch dazu. Und der Gipfel der Ossi-Energiespartechnik: Geheizt mit schönen DDR-Plattenheizkörpern einfachster und heiztechnisch bester Bauart, damit vorwiegend mit Wärmestrahlung beheizt und in der Nachwendezeit mit Raumluft-Thermostat RLT ergänzt:



Nach der bauphysikalisch idiotischen und möglicherweise sogar absichtsvoll gefälschten Wärmebedarfsberechnung gem. DIN / EnEV braucht so ein dünn gebautes Bündli unwahrscheinlich viel Heizenergie und wird deswegen von dahergelaufenen Energieberatern und gewissenlosen EnEV-Fanatikern frech als Energieschleuder beschimpft.



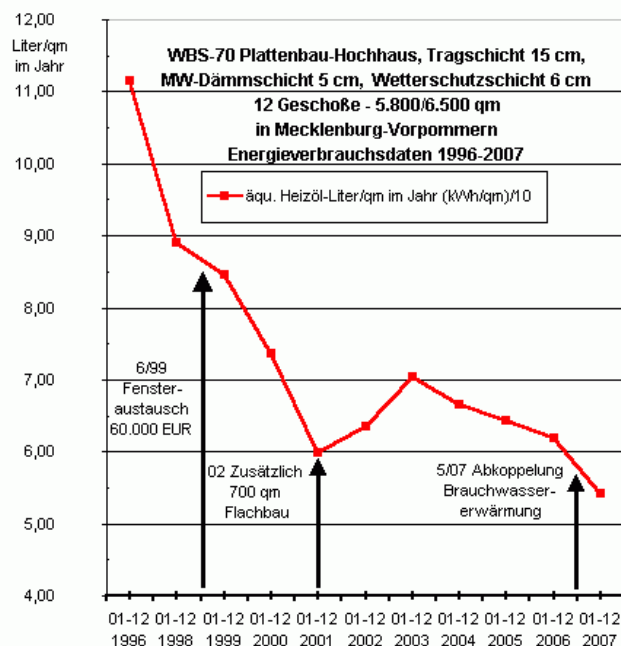
Der zweigeschoßige Flachbau, 2002 heiztechnisch an das Hochhaus angeschlossen.

Doch wie sieht denn die Realität in so einem unscheinbaren Massivplattenbau eigentlich aus, von der sich ein Bauherr bitteschön viel lieber verführen lassen sollte, als von den regierungsamtlich vorgeschriebenen Rechenutopien?

Hier der wahre Heizenergieverbrauch per Anno je Qudaratmeter, umgerechnet in Liter Heizöl (alle Angaben vom Hausbesitzer, Adresse auf Anfrage):

1996: 11,16 Liter, 1997: Unterlagen nicht auffindbar, 1998: 8,91 Liter, 1999: 8,45 Liter, 2000: 7,35 Liter, 2001: 5,99 Liter, 2002: 6,36 Liter - ab diesem Jahr wird auch der angebaute Flachbau mit beheizt, 2003: 7,03 Liter, 2004: 6,64 Liter, 2005: 6,43 Liter, 2006: 6,19 Liter, ab 2007 ohne Warmwasserbereitung: 5,42 Liter.

Das unterschreitet den Neubau-Niedrigenergiehaus-Standard. Und mindert die wirtschaftlich vertretbaren Energiesparinvestitionen ins Bodenlose. Wer da noch dämmt, ist selber schuld. Selbst der schon erfolgte Fensteraustausch für 60.000 EUR bekommt aufgrund der damit (vielleicht!) erreichbaren Energiekostensparnis eine Amortisationszeit bis zum St. Nimmerleinstag. Alles, was zu tun bleibt, ist eine simple Optimierung des Heizungsbetriebs, um den immer noch gegebenen Konvektionsanteil und damit die Lüftungswärmeverluste noch etwas weiter abzusenken - doch das kost ja fast nix. Hier die Grafik des Jahresverbrauchs je Quadratmeter geheizter Fläche, deren zunächst steil abfallende Verbrauchskurve selbstverständlich auch den lokalen Verlauf der Winterdurchschnittstemperaturen repräsentiert:





Besonders witzig wird es, wenn Sie (wie aus "unserer" Gruppe geschehen) bei Verbänden der Dämmstoffheinis nach baupraktischen Belegen fragen, ob irgendwo nachgewiesen wäre, nur mit Dämmstoffverbau wirtschaftliche Heizkostensparnisse gegenüber dem Vorzustand erreicht zu haben. Als Abrechnungszahlenwerk mit Vergleich vorher und nachher. Probieren Sie selbst. Prognose: Erst wird getönt, es gäbe 1000e Belege, dann kommen Glanzpapiere ohne Beweise, dann tönt es sinngemäß, Schmeißfliegen können nicht irren, wenn es um Ernährungsfragen geht bzw. viele verbaute Schäume und Gespinste wären Beleg genug. Das amüsiert. Auf diesem Niveau dümpelt ja unsere Gesetz- und Verordnungsgebung im angeblichen Ökobereich und entwickelt raffinierte Meistbegünstigungsklauseln. Ein abgekartetes Spiel, in dem getürkte Gutachten das vorher Festgelegte festklopfen und als Weltrettung, nach denen so viele schreien, politisch verkäuflich hinnudeln. Wen wundert es eigentlich noch, wie unbeholfen unsere - tatsächlich nur in Teilen? - verhoizierte Administration und Politik der milliardenschweren Krawattenmafia die verstunkenen Bälle zuspieren, Madoff/Mad Doof läßt grüßen?

Weiter: **Der Schwindel mit der Wärmedämmung - [Kapitel 8 - Reboundeffekt / Problemdiskussion Innendämmung / Innenisolierung](#)**

**Kontroverse Fachliteratur und nützliche Produkte rund ums Energiesparen, den Schimmelpilz und die Feuchteproblematik**

<http://www.konrad-fischer-info.de/2137bau.htm>