

Was ist ein Gebäude?

Nach Energieeinsparverordnung sind Energieausweise für Gebäude auszustellen bzw. der Energieverbrauch für das gesamte Gebäude zu ermitteln. Eine abschließende Definition des Begriffes Gebäude liefert die EnEV nicht. Dies ist für die praktische Umsetzung von Vorteil, da sich für komplizierte Gegebenheiten Interpretationsmöglichkeiten ergeben. Folgende Gebäudedefinitionen spielen eine Rolle:

- Die Energieeinsparverordnung sagt, ein Gebäude werde durch die Wärme übertragende Umfassungsfläche begrenzt. Die EU-Richtlinie definiert in Artikel 2 Abs. 1, ein Gebäude sei eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird und dass Gebäude ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes sein könnten, die als eigene Nutzungseinheit konzipiert seien.
- Entsprechend Musterbauordnung sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen. Der Kommentar zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen vermerkt dazu: „Das Merkmal der selbständigen Nutzbarkeit ist ein eigener Zu- und Ausgang und eine eigene Treppe.“

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass ein Gebäude mindestens einen eigenen Aufgang haben muss und maximal ein Volumen hat, dass durch die Wärme übertragende Umfassungsfläche begrenzt wird. Diese Definition ist wichtig, wenn man sich große Blockrandbebauungen vor Augen führt. In der Praxis bestehen folgende Möglichkeiten zur Erstellung:

- Ein Eingang – ein Wärmeerzeuger: Energieausweis für die gesamte Gebäudehülle
- Mehrere Eingänge – ein Wärmeerzeuger: Energieausweis für die gesamte Gebäudehülle
- Mehrere Eingänge – mehrere Wärmeerzeuger: Entweder Zusammenfassung aller Wärmeerzeuger und ein Energieausweis für die gesamte Hülle oder wenn die Wärmeerzeuger aufgangsweise bestehen oder aufgangsweise zugeordnet werden können: Erstellung der Energieausweise pro Aufgang.
- Mehrere Gebäude – ein Wärmeerzeuger, mit Vorverteilung: Erstellung der Energieausweise entsprechend Vorverteilung für jedes Gebäude
- Mehrere Gebäude – ein Wärmeerzeuger, ohne Vorverteilung und gleicher Bauzustand: Hier sollte danach entschieden werden, welchem der vorstehenden Fälle dieser am ähnlichsten ist. Die Zusammenfassung mehrerer Gebäudeadressen ist den Mietern bereits aus der Heizkostenabrechnung bekannt. Empfohlen wird jedoch, für Gebäudeadressen, die ein frei stehendes Gebäude bilden, jeweils einen separaten Energieausweis auszustellen. Ggf. kann die genauere Adresse im Energieausweis unter „Gebäudeteil“ vermerkt werden.
- Mehrere Gebäude – ein Wärmeerzeuger, ohne Vorverteilung, unterschiedlicher Bau-/ Modernisierungszustand: Die Erstellung eines Bedarfsausweises je Gebäude ist angemessen.
- Ein Gebäude, ein Wärmeerzeuger, gemischte Nutzung: Erstellung eines Energieausweises für jede Nutzung, üblicherweise über eine vorhandene Vorverteilung. „Gemischte Nutzung“ entsprechend EnEV bedeutet insbesondere eine Trennung in Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung, die unterschiedlich genutzten Gebäudeteile werden wie eigenständige Gebäude behandelt.
- Gebäude in Blockrandbebauung und gereihte Gebäude können durch Eigentumsgrenzen oder Brandwände getrennt und wie freistehende Gebäude behandelt werden.
- Nebeneinanderstehende Gebäude im gleichen Eigentum und ohne Brandwände sollten wie ein Gebäude behandelt werden.
- Gebäude mit einer starken Mischung verschiedener Heizungssysteme (Gasetagenheizung, Kohleöfen, Öl-Einzelöfen, Elektrospeicherheizung etc.): Hier kann nur ein Bedarfsausweis erstellt werden.

BMVBS

Herrn BDir Hans-Dieter Hegner

Invalidenstraße 44

10 115 Berlin

Energieverbrauchsausweise nach EnEV für Wohnanlagen

- Auslegungsfragen bei Liegenschaften mit gemeinsamer Verbrauchserfassung -

Sehr geehrter Herr Hegner,

nach EnEV 2007 sind Energieausweise prinzipiell für „Gebäude“ bzw. bei Mischnutzung für „Teile von Gebäuden“ auszustellen. Eine Ausnahme bei „aneinander gereihter Bebauung“ ist beim Verbrauchsausweis für Wohngebäude nicht vorgesehen, auch nicht in den „Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand“.

Ich arbeite für eine Wohnungseigentums-Verwaltung mit einem größeren Bestand an Wohnanlagen, für die der Begriff „aneinander gereichte Bebauung“ zutrifft. Es handelt sich dabei fast ausnahmslos um Wohnblocks mit mehreren Eingängen und Hausnummern, getrennt durch eine Dehnfuge, baulich gesehen also voneinander unabhängige „Gebäude“.

Diese werden i. d. R. durch eine gemeinsame Heizzentrale versorgt. Die Heizkosten-Abrechnungen erfolgen dabei immer gemeinsam, die Energieverbräuche für die einzelnen „Gebäude“ werden von den Abrechnungsfirmen nicht explizit ausgewiesen.

Unter dieser Voraussetzung und unter strenger Interpretation der EnEV und der Rechenregeln können für diese Gebäude momentan keine rechtssicheren Verbrauchsausweise erstellt werden.

In den „Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Nichtwohngebäudebestand“ gibt es unter Punkt 2.2.1 speziell für diesen Fall die Regelung, dass bei Liegenschaften mit gemeinsamer Erfassung auch ein gemeinsamer Ausweis erstellt werden kann. Bei Wohngebäuden gibt es diese Regelung nicht.

Eine solche unterschiedliche Regelung bei Wohn- und Nichtwohngebäuden ist m. E. nicht nachvollziehbar und aus Sicht sowohl der Wohnungswirtschaft also auch der Ersteller von Energieausweisen praxisfern.

Ich bitte Sie um eine kurze Beurteilung des geschilderten Sachverhalts und um Beantwortung der folgenden Fragen:

- Ist damit zu rechnen, dass die Regelung aus Punkt 2.2 „Energieverbrauchsermittlung in Sonderfällen“ aus den Rechenregeln für Nichtwohngebäude in absehbarer Zeit auch für Wohngebäude übernommen wird?

- Könnten diese Regeln für Sonderfälle aus Ihrer Sicht bis zu einer eventuellen künftigen Klarstellung auch jetzt schon für Wohngebäude angewendet werden, ohne befürchten zu müssen, einen nach EnEV formal falschen Ausweis auszustellen?

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
Andreas Zipfel-Waag

Antwort des BMVBS

Betreff: Energieausweis für aneinander gereichte Gebäude

Sehr geehrter Herr Zipfel-Waag,

zuständigkeitshalber hat mir Herr Hegner Ihr Schreiben weitergeleitet. Gerne beantworte ich Ihre Fragen zur Ausstellung von Energieverbrauchsausweisen.

Nach EnEV sind Energieausweise für Gebäude zu erstellen (§17, Abs. 3 EnEV). Grundsätzlich gilt die Wahlfreiheit zwischen einem Energieverbrauchsausweis und einem Energiebedarfsausweis. Ausnahmen regeln die §§17ff. EnEV.

Für einen Bedarfsausweis regelt Anlage 1, Nr. 2.7 die aneinander gereichte Bebauung. Werden aneinander gereichte Gebäude gleichzeitig erstellt, dürfen sie hinsichtlich der Anforderungen des §3 wie ein Gebäude behandelt werden.

Sollte keine gebäudeweise Verbrauchserfassung vorliegen, können Sie keinen Energieverbrauchsausweis erstellen. Dann müssen Sie einen Bedarfsausweis erstellen.

Die Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Nichtwohngebäudebestand regelt die Energieverbrauchsermittlung bei Liegenschaften, wenn keine gebäudeweisen Messeinrichtungen und Verbrauchswerte vorliegen. Diese sind nicht für Wohngebäude anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Alexander Renner