

13.02.2018

Anforderungen der EnEV 2014

Wochenendhaus zu Wohnhaus umnutzen:

Autor: Dominik Krause, Rechtsanwalt, Bremen

Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um ein Wochenendhaus, welches zu einem regulär genutzten Wohnhaus umgenutzt werden soll.

Wie die Erfahrung zeigt, wird bei derartigen Bauanträgen häufig in der Baubeschreibung das Feld „EnEV entfällt“ angekreuzt. Begründet wird dies mit der Behauptung, dass das Gebäude schon im Bestand bereits beheizt sei und auch eine Wärmedämmung existiere. Die Gebäudehülle bliebe bei der Umnutzung unverändert und es existieren auch keine Berechnungsnachweise.

Das Problem ist, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) den Begriff „beheizt“ nicht näher konkretisiert. Es stellt sich die Frage ob als „beheizt“ nur gilt, wenn nachweislich die Vorschriften für das Gebäude zum jeweiligen Zeitpunkt eingehalten wurden. Alle nicht per Wärmeschutzverordnung (WSchVO) oder EnEV nachgewiesenen Räume würden demnach prinzipiell als im Bestand unbeheizt gelten, unabhängig davon, ob eine Heizung existiert oder nicht. Bei einer Umnutzung zum Wohngebäude wäre dann die EnEV einzuhalten, aufgrund hinzukommender beheizter Nutzfläche?

Fragen:

1. Wie wird der Begriff „beheizt“ im Sinne der EnEV ausgelegt?
2. Welche Anforderungen stellt die EnEV 2014 wenn ein Wochenendhaus zu einem regulär genutzten Wohnhaus umgenutzt wird?

Aspekte:

EnEV, Energieeinsparverordnung, 2014, 2016, Wochenendhaus, Ferienhaus, umnutzen, Umnutzung, Haus, Wohnhaus, wohnen, regulär, Anforderung, ohne, baulich, Änderung, DIBt-Auslegung

ANTWORTEN:**Zunächst grundsätzlich:**

Welche Anforderungen die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) an ein Gebäude stellt, ist nicht immer einfach zu ermitteln. Für bestimmte Gebäude findet die EnEV schon gar keine Anwendung. Andere Gebäudetypen sind von der Anwendbarkeit der EnEV aufgrund besonderer Umstände unter Umständen befreit.

1. Wie wird der Begriff „beheizt“ im Sinne der EnEV ausgelegt?

Die EnEV stellt nicht an sämtliche Gebäude Wärmeschutzanforderungen.

Grundsätzlich gilt die EnEV zunächst nur für diejenigen Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 1 Zweck und Anwendungsbereich

„(2) Diese Verordnung gilt

1. für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und
2. für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden nach Nummer 1.

Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand dieser Verordnung.“

Wann von einem „beheizten Gebäude“ auszugehen ist, legt die EnEV selbst nicht fest. Nur der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden soll NICHT Gegenstand der EnEV-Anforderungen sein.

Ziel der EnEV ist es, Energie im Gebäudesektor einzusparen und so auch die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 1 Zweck und Anwendungsbereich

„(1) Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden.“

Entsprechend sollen grundsätzlich alle Gebäude von den Regelungen der EnEV betroffen sein, soweit sie beheizt und / oder gekühlt werden. Denn überall dort lässt sich grundsätzlich Energie einsparen.

Nur soweit die Energie nicht verwendet wird, um das Raumklima allgemein zu konditionieren, bleibt die EnEV ohne Anwendung. Deshalb ist der Energieeinsatz für Produktionsprozesse nicht Gegenstand der EnEV.

Dies impliziert, dass entscheidend ist, dass eine Beheizung oder Kühlung dem typischen Verwendungszweck der Räume entspricht, nicht hingegen, welche Vorschriften während der Lebenszeit eines bereits bestehenden Gebäudes einmal bestanden haben. Diese Lesart lässt sich auch der EnEV entnehmen:

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 1 Zweck und Anwendungsbereich

„(2) Im Sinne dieser Verordnung

1. ...
4. sind beheizte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder durch Raumverbund beheizt werden,
5. ...“

Auch ein Ferienhaus wird im Allgemeinen zumindest die Möglichkeit vorsehen, beheizt zu werden. Entsprechend fällt es auch grundsätzlich in den Anwendungsbereich der EnEV.

2. Keine Regel ohne Ausnahme: Welche erkennt die EnEV an?

Erst bei den in der EnEV normierten Ausnahmen kommt es unter anderem auf die Intensität der Beheizung und / oder Kühlung eines Gebäudes an. Denn nicht immer ist es möglich, bei beheizten oder gekühlten Gebäuden eine wirtschaftlich rentable Energieersparnis zu erzielen.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 1 Zweck und Anwendungsbereich

- „(3) Mit Ausnahme der §§ 12 und 13 gilt diese Verordnung nicht für Wohngebäude, die
- a) für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind oder
 - b) für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind, wenn der zu erwartende Energieverbrauch der Wohngebäude weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt, (...).“

Beide Alternativen können auf ein Ferienhaus angewendet werden. Ob und wenn ja, welche Ausnahme greift, hängt von der Nutzung des Hauses ab. Ist das Ferienhaus eher ein Sommerhaus, kommt vor allem die zweite Alternative in Betracht. Wird es hingegen gewerblich vermietet und dauert etwa die Tourismus-Saison am Standort des Ferienhauses üblicherweise deutlich länger, kommt nur die zweite Variante in Betracht.

Je nach Nutzungsintensität kann ein Ferienhaus im Lichte der EnEV auch als normales Wohngebäude einzustufen sein, etwa wenn es errichtet wird, um gewerblich vermietet zu werden und eine möglichst hohe Auslastung – also idealerweise eine Vermietung über das ganze Jahr – zu erzielen.

Bei einem „Wochenendhaus“ spricht viel dafür, dass zumindest die erste Variante der oben aufgeführten Ausnahmen eingreifen könnte.

3. Was fordert die EnEV 2014 wenn ein Wochenendhaus zum Wohnhaus wird?

Entscheidend für die Beantwortung der Frage ist, inwieweit das Wochenendhaus durch eine Änderung der Nutzung hin zu einem Dauerwohnen neuen Anforderungen nach der EnEV unterliegt.

Grundsätzlich jedenfalls ist für ein Wohnhaus die EnEV anwendbar. Ob die Änderung zu neuen Anforderungen nach der EnEV und daher zu entsprechenden Ertüchtigungspflichten führen, hängt maßgeblich von der Einordnung der Nutzungsänderung ab.

Da es sich um ein bereits bestehendes Gebäude handelt, liegt es nahe, die Regelungen zu Rate zu ziehen, die für Änderungen im Bestand gelten.

→ **Zitat:** EnEV 2014, § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

„(1) Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 ausgeführt werden, sind die Änderungen so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn

1. geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2,
2. geänderte Nichtwohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 2 Tabelle 2 Zeile 1a, 2a, 3a und 4a

um nicht mehr als 40 vom Hundert überschreiten; wird nach Nummer 1 oder 2 der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, ist jeweils die Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 oder der Anlage 2 Tabelle 1 nicht anzuwenden.

- (2) (...)
- (3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.
- (4) Bei der Erweiterung und dem Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume, für die kein Wärmeerzeuger eingebaut wird, sind die betroffenen Außenbauteile so zu ändern oder auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Ist die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind außerdem die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 oder Anlage 2 Nummer 4 einzuhalten.
- (5) (...).“

Soweit das bestehende Wochenendhaus nicht qualitativ – durch Modernisierung von Außenbauteilen – oder quantitativ – durch Erweiterung der nutzbaren Räume – verändert wird, sind diese Bestimmungen dem Wortlaut nach zunächst nicht einschlägig.

Hierauf weist auch die Fachkommission "Bautechnik" der Bauministerkonferenz in ihrer Auslegung Nr. XX-3 hin:

→ **Zitat:** DIBt: Nutzungsänderung und Umbau von Gebäuden
amtliche Auslegung 20. Staffel, Nr. 3, zur EnEV 2014,
§ 9 (Änderung und Erweiterung von Gebäuden) in Verbindung mit
EnEV, Anlage 3 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen)

„Leitsatz:

Reine Nutzungsänderungen von beheizten oder gekühlten Gebäuden ohne bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle fallen nicht unter § 9 EnEV 2014.

Fragen:

1. Welche Anforderungen stellt die EnEV an Gebäude, deren Nutzung geändert wird, ohne dass damit bauliche Änderungen verbunden sind?
2. ...

Antworten:

1. In der Energieeinsparverordnung sind die bauliche Änderung an der Gebäudehülle und die Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen zu unterscheiden. An eine reine Nutzungsänderung, also eine Umnutzung eines Gebäudes ohne Erweiterung oder Aus- bzw. Neubau zusätzlicher beheizter oder gekühlter Räume und ohne Veränderung von Außenbauteilen, stellt die EnEV keine (neuen) Anforderungen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, bei denen bislang niedrig beheizte Räume für die neue Nutzung auf ein normales Beheizungsniveau (d. h. von Innentemperaturen 12 bis < 19° C zu Innentemperaturen $\geq 19^\circ$ C) gebracht werden.
2. ...“

Auch wenn diese Auslegungen nicht verbindlich sind, geben sie dennoch ein gewichtiges Indiz für das Verständnis der gesetzlichen Regelung. Zudem entspricht diese auch dem klaren Wortlaut der EnEV.

Sie erklärt sich auch vor dem Hintergrund der Regelung. Denn Eigentümer von bestehenden Gebäuden sollen nur dann zur energetischen Verbesserung ihrer Immobilien verpflichtet werden, wenn sie – grundsätzlich aus freien Stücken – ohnehin bauliche Veränderungen planen und ausführen wollen. Dies wäre hier nicht der Fall.

Fazit:

Das Wochenendhaus kann also – soweit die EnEV betroffen ist – möglicherweise unverändert als Wohnhaus (um-) genutzt werden.

Ob sich daneben noch weitere Anforderungen aus dem allgemeinen Bauordnungsrecht ergeben, ist eine andere, isoliert zu bewertende Frage.

Das Ergebnis mag überraschen, aber die Regelungen der EnEV lassen diese Auslegung zu.

Quellen:

EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. In Kraft vom 1. Okt. 2007 bis 30. Sept. 2009. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.net/enev_2007/index.htm

EnEV 2009: EnEV 2007 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 29. April 2009, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 23, Seite 954 bis 989, am 30. April 2009. In Kraft vom 1. Okt. 2009 bis 30. April 2014. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm

EnEV 2014: EnEV 2009 geändert durch die „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 18. November 2013, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Jahrgang 2013, Teil I, Nr. 67, Seite 3951 bis 3990, am 21. November 2013. zuletzt geändert durch Artikel 3 und 5 der „Verordnung zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz“ vom 25. Oktober 2015, verkündet am 27. Oktober 2015 im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Teil I, Nr. 41, Seite 1789 bis 1791. In Kraft seit 1. Mai 2014. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm

DIBt: Nutzungsänderung und Umbau von Gebäuden, Amtliche EnEV-Auslegung, 20. Staffel, Nummer 3, zur EnEV 2014, § 9 (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden) in Verbindung mit Anlage 3 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen), Internet: www.enev-online.com/enev_2014_praxisdialog/150128_20.03_dibt_umnutzung_nutzungsänderung_gebaeude_umbau_bestand.htm

Wichtige rechtliche Hinweise:

Bitte beachten Sie: Sämtliche Verwertungsrechte dieser Publikation liegen beim Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart. Sie dürfen diese Publikation weder an Dritte weitergeben, noch gewerblich nutzen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Antworten der Autoren den Wissensstand des angegebenen Datums widerspiegeln. Sämtliche Antworten, bzw. Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Informationen und Materialien einstehen.

Weitere Informationen:

Institut für Energie-Effiziente
Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstraße 78, 3. OG
D-70193 Stuttgart

Tel.: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26
E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de