

29.03.2018

Energieausweis für Häuserzeile mit je fünf Wohnungen und eigener Hausnummer für jeden Eingang ausstellen

Autorin: Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart

Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um die Ausstellung von Energieausweisen nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) für eine Häuserzeile. Die Verwaltung der Häuserzeile - mit jeweils fünf Hauseingängen und in jeder sind fünf Eigentumswohnungen enthalten - möchte einen Energieausweis (Verbrauchsausweis) für das gesamte Gebäude erstellen lassen. Als Argumente führt die Verwaltung auf, dass das gesamte Gebäude auf einer Grundplatte stehe, dass es eine gemeinsame thermische Hülle hätte und somit nur ein Energieausweis für das Gesamtobjekt auszustellen sei. Es stellt sich die Frage, ob diese Sichtweise EnEV-konform ist oder ob für jeden Hauseingang mit eigener Hausnummer ein eigener Energieausweis erforderlich ist.

Fragen:

Ist es nach EnEV zulässig für die gesamte Häuserzeile einen gemeinsamen Energieausweis auszustellen oder ist für jeden Hauseingang mit eigener Hausnummer ein eigener Energieausweis erforderlich?

Aspekte:

Energieeinsparverordnung, EnEV, 2014, Energieausweis, ausstellen, erstellen, Häuserzeile, Haus, Häuser, Wohnhaus, Reihenhauser, Wohngebäude, Wohnbau, Bestand, Baubestand, Altbau, Verbrauchsausweis, Energie, Verbrauch, Energieverbrauch, verbrauchs basiert, Argumente, separate, Gebäude, gemeinsam,

ANTWORTEN:

Zunächst grundsätzlich:

Dieses Missverständnis kommt immer wieder vor und hat die Wurzeln in der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) selbst: In der Anlage 1 (Anforderungen an Wohngebäude) erlaubt die Verordnung unter Nummer 2.6 (Aneinandergereihte Bebauung) dass **der EnEV-Nachweis für aneinandergereihte Wohngebäude unter bestimmten Bedingungen wie für ein Gebäude erstellt wird:**

→ **Zitat:** EnEV 2014, Anlage 1: Anforderungen an Wohngebäude

„...Werden aneinandergereihte Wohngebäude gleichzeitig erstellt, dürfen sie hinsichtlich der Anforderungen des § 3 **wie ein Gebäude behandelt werden.** Die Vorschriften des Abschnitts 5 bleiben unberührt.“

Der letzte Satz bezieht sich jedoch direkt auf den Abschnitt 5 (Energieausweise und Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz). Dieser EnEV-Abschnitt umfasst folgende Paragraphen:

- § 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen
- § 16a Pflichtangaben in Immobilienanzeigen
- § 17 Grundsätze des Energieausweises
- § 18 Ausstellung auf der Grundlage des Energiebedarfs
- § 19 Ausstellung auf der Grundlage des Energieverbrauchs
- § 20 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz
- § 21 Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude

Zu den Grundsätzen des Energieausweises gehört jedoch auch das Prinzip, dass ein Energieausweis jeweils für ein Gebäude ausgestellt wird:

→ **Zitat:** EnEV 2014, 17 Grundsätze des Energieausweises

„(3) **Energieausweise werden für Gebäude ausgestellt.** Sie sind für Teile von Gebäuden auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach § 22 getrennt zu behandeln sind.“

1. Für jedes Gebäude wird ein eigener Energieausweis ausgestellt

Weder die EnEV noch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) definieren was unter einem Gebäude zu verstehen ist. Wie kann ein Aussteller erkennen ob er einen oder mehrere Energieausweise für ein Gebäude ausstellen muss.

Als praktische Arbeitshilfe kann die folgende Publikation des Umweltministeriums vom 11. Mai 2010 dienen: „Anwendungshinweise zum Vollzug des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hier: Anwendung auf An- und Umbauten (Hinweis Nr. 2/2010)“.

Hier geht es auch darum zu erkennen, ob ein Teil von einem Gebäude (Anbau oder Umbau) als eigenständiger Neubau angesehen werden kann und folglich die Nutzungspflicht nach dem EEWärmeG gilt.

Als Argumente, für ein eigenständiges Gebäude sprechen folgende Aspekte:

- die selbständige Nutzbarkeit,
- ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
- die Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche,
- eine eigene Hausnummer,
- die Eigentumsgrenzen,
- ein eigener Eingang,
- die Trennung durch Brandwände oder
- eine eigenständige Wärmeversorgung.

Auf das vorliegende Praxisbeispiel angewandt, fällt gleich auf, dass mehrere Argumente für 5 Gebäude sprechen, folglich müssen auch fünf Energieausweise ausgestellt werden:

- ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
- eine eigene Hausnummer,
- die Eigentumsgrenzen,
- ein eigener Eingang.

Fazit:

Auch wenn die EnEV 2014 es erlaubt, dass aneinandergereihte Wohngebäude, die gleichzeitig errichtet werden, für die Berechnung des EnEV-Nachweises wie ein gemeinsames Gebäude behandelt werden, so führt dennoch der Grundsatz des Energieausweises dazu, dass für jedes Haus mit eigenem Eingang und Hausnummer ein Energieausweis ausgestellt wird. Dass die Häuser am Rand einen höheren Verbrauch aufweisen werden entspricht auch der Realität und dies ist ein zusätzliches Argument, weshalb separate Verbrauchs-Ausweise ausgestellt werden sollten.

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 geän-

dert 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

EnEV ab 2016: Dies ist keine neue Fassung der Verordnung, sondern bezieht sich auf die Verschärften energetischen Anforderungen der EnEV 2014 ab dem 1. Januar 2016. In EnEV-online finden sich dazu umfangreiche Informationen und Antworten auf Praxis-Fragen:

→ [www.enev-](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm)

[online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm](http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2016_neubau_wohnbau_nichtwohnbau_dokumente_faq_kfw_foerderung.htm)

EEWärmeG für An- und Umbauten: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Herausgeber): Anwendungshinweise zum Vollzug des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hier: Anwendung auf An- und Umbauten (Hinweis Nr. 2/2010), Berlin, 11. Mai 2010. http://www.enev-online.de/eewaermeg/100511_bmu_praxishinweis_eewaermeg_anbau_ausbau_umbau.pdf

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