

**Verteiler:**

Vorstand des GdW  
Präsidium des Verbandsrats  
Konferenz der Verbände  
Vorstand AGW  
Mitglieder des GdW  
Fachausschuss Planung, Technik, Energie

12.06.2017 Vo/Mai  
Telefon: +49 30 82403-176  
Telefax: +49 30 82403-189  
E-Mail: vogler@gdw.de

nachrichtlich: Techniker der Mitgliedsverbände

**Versand per E-Mail**

**Zur Gebäudedefinition bei der Erstellung von Energieausweisen**

**Das Wichtigste**

Energieausweise sind entsprechend § 17 EnEV für Gebäude zu erstellen. In letzter Zeit wurde von Dienstleistern die Auffassung geäußert, in Mehrfamilienhäusern sei jeder Hauseingang bzw. jede Hausnummer als einzelnes Gebäude zu betrachten und jeweils ein einzelner Energieausweis zu erstellen. Dafür gibt es jedoch keinerlei Grundlage. Die Abgrenzung, wofür ein Energieausweis auszustellen ist, richtet sich nach einer Reihe von Anhaltspunkten und nicht nur nach einem. Demnach kann für Mehrfamilienhäuser der Energieausweis selbstverständlich für eine gesamte Gebäudehülle ausgestellt werden, auch wenn mehrere Hauseingänge vorhanden sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.10.2007 trat mit der EnEV 2007 erstmals die Verpflichtung in Kraft, bei der Vermietung von Wohnungen dem potentiellen Mieter einen Energieausweis zugänglich zu machen. Aktueller Rechtsstand ist die Verpflichtung, einen Energieausweis spätestens zur Besichtigung einer Wohnung vorzulegen und nach Mietvertragsschluss unverzüglich zu übergeben. Zu den Details siehe GdW Arbeitshilfe 74 [1].

Gemäß § 17 Abs. 3 EnEV sind Energieausweise für Gebäude zu erstellen. Die Begründung zur EnEV 2007 [2] sagte dazu:

"Energieausweise müssen grundsätzlich für Gebäude ausgestellt werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz soll für gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen oder Wohnflächen vorgesehen werden, sofern die unterschiedlichen Nutzungen in solchen Gebäuden materiell-rechtlich getrennt behandelt werden müssen."

Nach Anlage 1 Nr. 2.6 EnEV kann bei aneinandergereihten Gebäuden zwar die Anforderung auf alle Gebäude gemeinsam bezogen werden, es ist aber für jedes Gebäude ein Energieausweis zu erstellen. Regeln für aneinandergereihte Gebäude waren bereits in der Wärmeschutz-

verordnung vorhanden. Die Begründung zur EnEV 2002 ([3] und Anlage 2) greift das auf und stellt klar, dass mit "aneinandergereiht" eindeutig Reihenhauszeilen gemeint sind.

Gleichwohl ist der Begriff Gebäude in der EnEV nicht abschließend definiert.

Deshalb hat sich die GdW Arbeitshilfe 56 [4] ausführlich der Frage gewidmet, wie ein Gebäude zum Zwecke der Erstellung eines Energieausweises definiert werden kann. Danach ist ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen ein Gebäude und kann einen Energieausweis erhalten. Die Erstellung von Energieausweisen folgte bisher diesen Leitlinien, ohne dass es Beanstandungen gab. Der Text ist in Anlage 1 wiedergegeben.

Derzeit entsteht durch Äußerungen eines Messdienstes [5] jedoch der Eindruck, an der üblichen Praxis habe sich etwas geändert und es sei für jede Hausnummer ein einzelner Energieausweis zu erstellen.

Aus Sicht des GdW gibt es dafür keinerlei Grundlage, mit Ausnahme der erwähnten Reihenhäuser. Auch der Bezug auf die Auslegung der Bauministerkonferenz [6] in einem uns vorliegenden Schreiben von ista an Wohnungsunternehmen, gibt keinen Anlass für eine abweichende Praxis.

Die Auslegung 20-1 zu § 17 Absatz 3 Satz 1 EnEV 2013 der Bauministerkonferenz klärt die Frage: "Können Energieausweise auch für Teile eines Wohngebäudes ausgestellt werden?" und erläutert u.a.:

Für die Ausstellung von Energieausweisen kommt es darauf an, was unter einem Gebäude im Sinne des § 17 Absatz 3 EnEV 2013 zu verstehen ist. Was ein Gebäude ist, ergibt sich aus der allgemeinen Bedeutung des Wortes "Gebäude" sowie der Anforderung an Beheizung und Kühlung nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 EnEV 2013. Zur Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Wohnungen können bestimmte Umstände – meistens mehrere gemeinsam – als Anhaltspunkte herangezogen werden. Für ein Gebäude können beispielsweise sprechen:

- Die selbstständige Nutzbarkeit,
- ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
- die Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche,
- eigene Hausnummer,
- Eigentumsgrenzen,
- eigener Eingang,
- die Trennung durch Brandwände.

Des Weiteren wird die Erstellung einzelner Energieausweise für Gebäude einer Reihenhauszeile und zwei Doppelhaushälften auch unter Vorliegen einer gemeinsamen Heizungsanlage erörtert. Besonders wird auf den bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften oft unterschiedlichen Modernisierungszustand verwiesen, der die Erstellung einzelner Energieausweise notwendig mache.

Die in der o.g. Auslegung beschriebenen Anhaltspunkte sollen als Orientierung dienen. Sie müssen nicht kumulativ vorliegen und sind auch nicht abschließend formuliert. In der Regel

liegen mehrere Anhaltspunkte gleichzeitig vor. Allein die Hausnummer kann demzufolge bei Mehrfamilienhäusern nicht als alleiniges Abgrenzungsmerkmal herangezogen werden.

Auch würde sich durch den Bezug allein auf den einzelnen Hauseingang kein informativer Mehrwert ergeben. Im Gegenteil könnten durch die Kleinteiligkeit insbesondere beim Verbrauchsausweis einzelne individuelle Besonderheiten im Nutzerverhalten an Bedeutung gewinnen. Ein Bezug auf den einzelnen Hauseingang bei Mehrfamilienhäusern würde auch dem in der Begründung zur EnEV 2007 dargelegten Prinzip der Vereinfachung und Kostenbegrenzung nicht gerecht werden. Es ist uns darüber hinaus keine Quelle bekannt, die den Begriff "Reihenhauszeile" oder "Doppelhaushälfte" für ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Hausnummern, d. h. Hauseingängen, verwendet.

**Fazit:**

**Der GdW empfiehlt, sich bei der Definition eines Gebäudes zum Zwecke der Erstellung eines Energieausweises**

- **an den Kriterien der o.g. Auslegung (z. B. gemeinsame wärmeübertragende Umfassungsfläche, ein Eigentümer, gleicher Modernisierungszustand) sowie**
- **weiterhin an den Hinweisen der GdW - Arbeitshilfe 56**

**zu orientieren.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Ingrid Vogler

## **Anlage 1**

### **Auszug aus der GdW-Arbeitshilfe 56 "Erstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude" vom Juli 2007**

#### **2.1**

##### **Wie ist ein Gebäude definiert?**

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 wärmeübertragende 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 Ausgang haben muss und maximal ein Volumen hat, das durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche begrenzt wird. Diese Definition ist wichtig, wenn man sich große Blockrandbebauungen vor Augen führt.

In der Praxis bestehen folgende Möglichkeiten zur Erstellung – speziell der Verbrauchsausweise:

- 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 Ausgang.
- 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, ob auch gleiche Bedarfsausweise erstellt würden. Wäre dies der Fall, kann ein gemeinsamer Verbrauchsausweis erstellt werden. 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 Verbrauchsausweis auszustellen. Ggf. kann die genauere Adresse im Energieausweis unter "Gebäudeteil" vermerkt werden.

- Mehrere Gebäude – ein Wärmeerzeuger, ohne Vorverteilung, unterschiedlicher Bau- /Modernisierungszustand:  
Aufteilung des Energieverbrauches des Wärmeerzeugers entsprechend der Einheiten der Heizkostenabrechnung auf die einzelnen Gebäude. Wenn im Einzelfall der Aufwand für dieses Vorgehen hoch ist, sind Abwägungen zu treffen, ob ein Wärmemengenzähler eingebaut werden kann oder die Erstellung eines Bedarfsausweises angemessener ist.
- 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 (siehe 2.2).
- 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 können wie ein Gebäude behandelt werden.
- Gebäude mit einer starken Mischung verschiedener Heizungssysteme (Gasetagenheizung, Kohleöfen, Öl-Einzelöfen, Elektrospeicherheizung etc.):  
Sind die Verbräuche nicht ermittelbar, kann nur ein Bedarfsausweis erstellt werden.

## Anlage 2

### **Auszug aus der Begründung zur EnEV 2002 Zu Anlage 1 Nummer 2.7 "Aneinander gereihete Bebauung" (heute Nr. 2.6)**

"Diese Regelung enthält eine Fortschreibung der Wärmeschutzverordnung für die Bewertung von Gebäudetrennwänden. Im Gegensatz zur Wärmeschutzverordnung soll jedoch keine Verpflichtung bestehen, bei gleichzeitiger Errichtung von Reihenhauseinheiten den Nachweis für jedes Gebäude einzeln zu führen, soweit andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen. In solchen Fällen kann auf diesem Wege vermieden werden, dass – bedingt durch die Gebäudegeometrie – die baulichen Anforderungen an die Endhäuser bei sonst gleicher Ausstattung schärfer ausfallen als für die Mittelhäuser."

#### **Quellen:**

- [1] GdW Arbeitshilfe 74 "Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis" vom April 2014
  - [2] Begründung zum Entwurf einer Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 16.01.2006
  - [3] Begründung zum Entwurf einer Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 29.11.2000
  - [4] GdW-Arbeitshilfe 56 "Erstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude" vom Juli 2007
  - [5] [https://www.ista.com/de/loesungen/energiemanagement/energieausweis/energieausweis-online/verbrauchsausweis/?et\\_cid=1&et\\_lid=1&et\\_sub=/de/%20%3E%20de/loesungen/energiemanagement/energieausweis/energieausweis-online/verbrauchsausweis/](https://www.ista.com/de/loesungen/energiemanagement/energieausweis/energieausweis-online/verbrauchsausweis/?et_cid=1&et_lid=1&et_sub=/de/%20%3E%20de/loesungen/energiemanagement/energieausweis/energieausweis-online/verbrauchsausweis/), letzter Abruf 08.06.2017
- \* Nach §17 Absatz 3 1 EnEV müssen Energieausweise im Sinne des §16 EnEV für Gebäude ausgestellt werden. Der Begriff Gebäude ist so zu verstehen, dass bei Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) für jede Hausnummer ein separater Energieausweis zu beauftragen ist.
- [6] Auslegung XX-1 zu § 17 Absatz 3 Satz 1 EnEV 2013 (Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude)  
<http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/EnEV/Auslegungen/Auslegungen/XX-1.html?nn=738208>, Letzter Abruf 08.06.2017  
(20. Staffel Auslegungsfragen zur EnEV, Januar 2015)