

**Verteiler:**

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

26.02.2018 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**

**Gebäudedefinition bei der Erstellung von Energieausweisen – Ergänzung des Rundschreibens vom 12.06.2017**

**Das Wichtigste**

Die Projektgruppe EnEV der Bauministerkonferenz hat dem GdW Hinweise zur Anwendung der Auslegung XX-1 zur Gebäudedefinition für Energieausweise gegeben. Darin wird bestätigt, dass Gebäude individuell anhand von Kriterien zu definieren sind. Eine einheitliche Definition gibt es nicht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach wie vor bestehen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis Verunsicherungen hinsichtlich der Definition von Gebäuden zum Zwecke der Erstellung von Energieausweisen. Wir hatten deshalb im Oktober 2017 die Projektgruppe EnEV der Bauministerkonferenz angeschrieben, mit der Bitte um eine Klarstellung, dass es sich bei typischen frei stehenden Mehrfamilienhäusern mit mehreren Hauseingängen (ein Eigentümer, eine Heizungsanlage, ein Sanierungszustand) um ein Gebäude handelt. Die Projektgruppe EnEV hat uns geantwortet, ohne eine neue Auslegung zur EnEV vorzunehmen. Sie hat im Gegenteil noch einmal bestätigt, dass sie die Auslegung XX-1 zu § 17 Absatz 3 EnEV für geeignet hält, den Gebäudebegriff im Sinne der EnEV zu beschreiben.

Danach sprechen für die Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Wohnungen bestimmte Umstände, meist mehrere gemeinsam, als da sind:

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

Die Abgrenzung eines Gebäudes richtet sich also nach einer Reihe von Anhaltspunkten. Eine wesentliche Eigenschaft eines Gebäudes nach EnEV sei dessen selbständige Nutzbarkeit, die in der Aufzählung in der Auslegung XX-1 als erstes genannt sei. Die weiter ausgeführten Anhaltspunkte dienen zumeist als Merkmale zur Beurteilung eben dieser selbständigen Nutzbarkeit. Somit sei die Abgrenzung von Gebäuden nach der Auslegung bei unklaren einzelnen Aspekten nach anderen Anhaltspunkten bzw. kumulativen vorzunehmen. Die Hinweise der Bauministerkonferenz zur Anwendung der Auslegung sind in der Anlage beigefügt.

Für den Vollzug des Energieeinsparrechtes sind verfassungsgemäß die Länder zuständig. Im allgemeinen dürfte für Fragen und Auskünfte zur EnEV und deren Anwendung im konkreten Fall die jeweilige untere Baurechtsbehörde zuständig sein.

Entsprechend EnEV § 26 ist für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung der Bauherr verantwortlich. Zur Ausstellung der Energieausweise darf der Eigentümer die erforderlichen Daten bereitstellen. Der Eigentümer muss dafür Sorge tragen, dass diese bereitgestellten Daten richtig sind. Der Aussteller darf die vom Eigentümer bereitgestellten Daten seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, soweit begründeter Anlass zu Zweifeln an deren Richtigkeit besteht (§ 17 Absatz 5). Wer vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge trägt, dass die bereitgestellten Daten richtig sind, begeht eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit.

Unter Daten im Sinne der EnEV werden jedoch üblicherweise U-Werte, Flächen, Energieverbräuche usw. verstanden. Das BMUB hat gemeinsam mit dem BMWi in einer Bekanntmachung entsprechende Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand am 07.04.2015 veröffentlicht. Inwieweit überhaupt die Art der Definition des Gebäudes für den Energieausweis dem Begriff Daten unterliegt, ist fraglich und juristisch nicht festgelegt.

Darüber hinaus dient der Energieausweis allein der Information. Es ist nicht ersichtlich, wie eine kleinteiligere Energieausweiserstellung diese Information der Mieter signifikant verbessern kann.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Ingrid Vogler

Anlage