

Anwendung der Auslegung XX-1 zu § 17 Absatz 3 EnEV entsprechend Schreiben der Projektgruppe EnEV der Bauministerkonferenz an den GdW

ANWENDUNG DER AUSLEGUNG

1. Allgemeine Anmerkung zur Auslegung

Die in der Auslegung beispielhaft genannten "Anhaltspunkte" dienen nach dem Wortlaut der Auslegung zur Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Wohnungen. Je nach der konkret zu beurteilenden Konstellation können die Anhaltspunkte von unterschiedlicher Relevanz sein.

2. Selbständige Nutzbarkeit

Der Anhaltspunkt "selbständige Nutzbarkeit" ist der bauordnungsrechtlichen Definition des Gebäudebegriffs nach der jeweiligen Landesbauordnung entnommen. Eine selbständige Nutzbarkeit liegt bauordnungsrechtlich vor, wenn eine bauliche Anlage für sich geeignet ist, den Verwendungszweck zu erfüllen. Dies ist wiederum der Fall, wenn sie über funktionsnotwendige Bauteile und eine selbständige Zugangsmöglichkeit verfügt. Zur Zugangsmöglichkeit gehört bei einem Gebäude aus mehreren Etagen auch eine Treppe.

3. Trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang

Aus der selbständigen Nutzbarkeit nach Nr. 2.2 ergibt sich, dass ein Gebäude von einem anderen räumlich und funktional abgrenzbar sein muss. Andernfalls wird es mit einer anderen baulichen Anlage gemeinsam und nicht selbständig genutzt.

Ein trennbarer funktionaler Zusammenhang liegt vor, wenn die sich aus der Nutzung der baulichen Anlage ergebenden, erforderlichen Funktionen von den Funktionen einer anderen baulichen Anlage getrennt werden können. Hierbei sind zum einen Bauteile zu betrachten. Die funktionsnotwendigen Bauteile müssen grundsätzlich bei jeder der betrachteten baulichen Anlagen vorliegen, um den Anforderungen an Gebäude zu genügen. Aneinandergebaute Gebäude können aber auch gemeinsame Bauteile wie z.B. gemeinsame Gebäudetrennwände aufweisen. Hiervon wird auch bei der Regelung zur Behandlung von Gebäudetrennwänden bei aneinandergereihten Gebäuden nach Nr. 2.6 der Anlage 1 der EnEV ausgegangen.

Zum anderen müssen Gebäude die zu ihrer Nutzung erforderlichen gebäudetechnischen Anlagen aufweisen. Auch hier besteht teilweise die Möglichkeit, dass für mehrere Gebäude nur eine gemeinsame Anlage betrieben wird. Für die Anwendung der EnEV ist die Wärmebereitstellung und -verteilung von besonderer Bedeutung. Weisen die betrachteten baulichen Anlagen getrennte zentrale Heizungen und Verteilsysteme auf, spricht dies für das Vorliegen getrennter Gebäude. Andererseits kommt es durchaus vor, dass in einem Gebäude mehrere Heizungen betrieben werden. Häufigster Fall sind Etagenheizungen in Wohngebäuden. Mehrere Gebäude können aber auch durch eine gemeinsame Heizung versorgt werden. In Nr. 2.8 der Anlage 1 der EnEV ist dieser Fall ausdrücklich benannt. Nach Nr. 3 b der Auslegung XX-1 spricht auch die Versorgung zweier Doppelhaushälften durch eine Heizungsanlage nicht gegen die Annahme von zwei Gebäuden. Auch der Anschluss mehrerer Gebäude ohne Übergabestationen an ein Fernwärmenetz spricht nicht gegen die Annahme mehrerer Gebäude. Dieser Fall ist in § 14 Abs. 1 Satz 3 EnEV im Zusammenhang mit den Anforderungen zur zentralen Regelung der Wärmezufuhr genannt. Werden mehrere bauliche Anlagen, deren Gebäudeeigenschaft fraglich ist, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt, kann eine Betrachtung der Wärmeverteileinrichtungen weitere Anhaltspunkte liefern. Bestehen getrennte Verteileinrichtungen in jeder baulichen Anlage, die z.B. im Keller mit einem gemeinsamen Wärmeerzeuger oder einer Fernwärmeleitung verbunden sind, spricht dies für das Vorliegen mehrerer Gebäude. Erfolgt die Wärmeverteilung dagegen übergreifend über die betrachteten baulichen Anlagen, z.B. in einer Etage horizontal über alle baulichen Anlagen, spricht dies für das Vorliegen nur eines Gebäudes.

4. Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche

Die wärmeübertragende Umfassungsfläche umschließt nach der Systematik der EnEV den beheizten und/oder gekühlten Bereich eines Gebäudes (siehe Nr. 1.3.1 Anlage 1 EnEV). Es wird also der konditionierte Bereich gegenüber der Außenluft, dem Boden oder einem nicht bzw. anders konditionierten Bereich abgegrenzt. Die Bestimmung dieser Fläche erfolgt unabhängig von den energetischen Eigenschaften die an die Bauteile zu stellen sind, die die Fläche bilden.

Die Definition der wärmeübertragenden Umfassungsfläche enthält den Bezug auf ein Gebäude; setzt also voraus, dass ein Gebäude bereits abgegrenzt wurde. Gleichwohl können bei bestimmten baulichen Konstellationen Schlussfolgerungen für die Gebäudeabgrenzung gezogen werden. Sind bauliche Anlagen im beheizten oder gekühlten Bereich zueinander offen, können es keine getrennten Gebäude sein. Hier deckt sich dieser Anhaltspunkt mit dem der räumlichen Trennbarkeit.

Die EnEV geht davon aus, dass zwischen gereihten Gebäuden keine wärmeübertragende Umfassungsfläche bestehen muss. Dies ergibt sich aus Nr. 2.6 der Anlage 1 der EnEV, wonach Gebäudetrennwände zwischen aneinandergereihten Gebäuden mit Innentemperaturen von mindestens 19 °C als nicht wärmedurchlässig anzunehmen sind und bei der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nicht berücksichtigt werden. Die Abgrenzung von Gebäuden z. B. in einer Reihe kann daher nur nach anderen Anhaltspunkten erfolgen.

5. Eigene Hausnummer

Ist für eine bauliche Anlage eine eigene Hausnummer vergeben, spricht dies für die Annahme eines selbständigen Gebäudes. Besitzt eine bauliche Anlage keine eigene Hausnummer ist in der Regel davon auszugehen, dass diese Anlage unselbständiger Teil eines übergeordneten Gebäudes ist. Hat eine bauliche Anlage mehrere Hausnummern liegt darin allein allerdings kein Hinweis auf das Vorliegen mehrerer eigenständiger Gebäude.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Eingänge, erhält im Regelfall jeder Eingang, der HAUPTerschließung einer baulichen Anlage ist, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, eine Hausnummer. Ohne Hausnummer besteht daher in der Regel auch keine eigenständige Erschließung. Der bauordnungsrechtliche Gebäudebegriff spielt bei der Vergabe der Hausnummern keine Rolle.

6. Eigentumsgrenzen

Erstreckt sich eine betrachtete bauliche Anlage über mehr als ein Grundstück (mit ggf. verschiedenen Eigentümern) spricht viel dafür, dass es sich um mehr als ein Gebäude handelt. Die Errichtung von einem Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur im Ausnahmefall zulässig (§ 4 Abs. 2 Musterbauordnung der Länderbauministerkonferenz – MBO –). Liegt die betrachtete bauliche Anlage nur auf einem Grundstück, spricht dies für sich allein aber nicht dafür, dass es sich nur um ein Gebäude handelt. Die Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück ist bauordnungsrechtlich unproblematisch und häufig anzutreffen.

7. Eigener Eingang

Besitzt eine bauliche Anlage keinen eigenen Eingang, kann sie kein eigenständiges Gebäude sein. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Anhaltspunkt der selbständigen Nutzbarkeit (siehe auch Nr. 2.2). Es ist davon auszugehen, dass diese Anlage unselbständiger Teil eines übergeordneten Gebäudes ist. Hat eine bauliche Anlage mehrere Eingänge liegt darin allein allerdings kein Hinweis auf das Vorliegen mehrerer eigenständiger Gebäude.

8. Trennung durch Brandwände

Aneinandergebaute oder engstehende Gebäude müssen nach dem Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes durch Wände, die bestimmte Brandschutzanforderungen erfüllen, getrennt werden. Deshalb spricht das Vorhandensein von Brandwänden bei aneinandergebauten oder engstehenden baulichen Anlagen für das Vorliegen von mehr als einem Gebäude. Eine bauliche

Anlage, die nicht durch Brandwände unterbrochen wird, kann nicht mehr als ein Gebäude sein. Brandwände können aber auch Brandabschnitte eines Gebäudes voneinander trennen. In diesen Fällen wird die Brandwand mit Türen versehen sein, die eine gemeinsame Nutzung der Gebäudeteile ermöglichen.

Bei der Identifizierung von Brandschutzwänden sind die unterschiedlichen Anforderungen an deren Ausgestaltung je nach Gebäudeklasse und Nutzung der angrenzenden Gebäudeteile zu berücksichtigen.

Bei älteren Bestandsgebäuden können abweichende Brandschutzanforderungen zum Errichtungszeitpunkt zu beachten gewesen sein. Eine Brandwand z. B. aus den 1930er Jahren muss deshalb nicht unbedingt den heutigen Anforderungen an Brandwände entsprechen.

Die Durchleitung von z. B. wasserführenden Heizungsrohren durch Brandwände ist in der Regel unkritisch. Bei entsprechender Ausgestaltung des Durchbruchs ist nicht von einer Beeinträchtigung der Feuerwiderstandsfähigkeit auszugehen. Sind die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt, spricht die Durchführung von Versorgungsleitungen nicht gegen das Vorliegen einer Brandwand.

Sofern z. B. wegen des Alters der baulichen Anlagen nicht beurteilt werden kann, ob eine Brandwand vorliegt, kann der Anhaltspunkt "Trennung durch Brandwände" nicht zur Abgrenzung eines Gebäudes herangezogen werden.