

18.12.2007

# Energieausweis für umgenutzten kommunalen Bestand

**Autor: Michael Brieden-Segler, Geschäftsführer e&u energiebüro gmbh, Bielefeld**

## **Aspekte:**

Energieeinsparverordnung, EnEV 2007, Nichtwohnungsbau, Bestand, Baubestand, kommunales Gebäude, Wohnbestand, Einzelhandel, Baujahr 1900, Umnutzung als Verwaltungsgebäude, Modernisierung, Sanierung, Entkernung, energetische Bewertung, DIN V 18599, Nachweis, Nachweis-Methode, Energieausweis,

## **Probleme + Praxis:**

Ein kommunaler Bauherr beabsichtigt ein bestehendes Gebäude (Baujahr um die Jahrhundertwende 1900) als Verwaltungsgebäude umzunutzen. Im Gebäude befinden sich Wohnungen und Einzelhandel. Der Bauherr beabsichtigt das Gebäude vollständig zu sanieren, d.h. eine Entkernung und Generalsanierung durchzuführen. Wie wird in diesem Fall das Gebäude energetisch bewertet? Muss man nur den Wärmeschutz der einzelnen Bauteile nachweisen oder das Gebäude gemäß DIN V 18599 energetisch bewerten? Darf der Bauherr frei entscheiden welche Bewertungs- und Nachweis-Methode genutzt wird?

## **1. Antwort:**

Das beschriebene Gebäude ist bereits beheizt, d.h. gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) § 16, Absatz (1) ist ein Energieausweis auf Bedarfsbasis im Bestand zu erstellen, wenn die Nutzfläche der geheizten oder gekühlten Räume um mehr als die Hälfte erweitert wird. Dieses trifft im beschriebenen Fall nicht zu, daher besteht für den Bauherrn die Wahlfreiheit, ob für den EnEV-Nachweis eine Bilanzierung erfolgt oder ob die Anforderungen an den Wärmeschutz der einzelnen geänderten Bauteile nachgewiesen werden.

## 2. Frage:

Der Fragesteller gibt weiterhin auch zu bedenken, dass ab dem 1. Juli 2009 Energieausweise zwar verpflichtend sind, jedoch ein Verbrauchsausweis für dieses Gebäude nicht ausgestellt werden kann, da kein Verbrauch über drei Jahre vorliegt (zu diesem Zeitpunkt wird die Sanierung in etwa erst abgeschlossen sein).

## 2. Antwort:

Ein Verbrauchsausweis kann nur erstellt werden, wenn die Verbräuche für Heizung und Warmwasserbereitung der letzten drei Abrechnungsperioden vorliegen. In dem vorliegenden Fall ist daher ein Bedarfsausweis zu erstellen.

### EnEV 2007: § 19 Ausstellung auf der Grundlage des Energieverbrauchs

(3) Zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind

1. Verbrauchsdaten aus Abrechnungen von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude,
2. andere geeignete Verbrauchsdaten, insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten oder sachgerecht durchgeführte Verbrauchsmessungen, oder
3. eine Kombination von Verbrauchsdaten nach den Nummern 1 und 2

zu verwenden; dabei sind mindestens die drei vorhergehenden Kalenderjahre oder mindestens die drei vorhergehenden Abrechnungsjahre zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung nach Satz 1 sind längere Leerstände rechnerisch angemessen zu berücksichtigen. Der Energieverbrauch ergibt sich aus dem Durchschnitt der einzelnen Kalender- oder Abrechnungsjahre. Für die Witterungsbereinigung des Energieverbrauchs ist ein den anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Verfahren anzuwenden. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit bei der Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind.“

### 3. Frage:

Des weiteren ist zu beachten, dass es sich bei dem Gebäude zwar um ein bestehendes, eigenständiges Anwesen handelt, dass aber im Zuge der Sanierung auf die bestehende Heizungsanlage des kommunalen Betreibers mit einem extra Heizkreis aufgeschlossen werden soll, das Gebäude praktisch auch als Erweiterung betrachtet werden kann.

### 3. Antwort:

Da das beheizte Volumen nicht geändert wird, handelt es sich auch nicht um eine Erweiterung, unabhängig davon, ob das Gebäude an einer bestehenden Heizungsanlage eines bestehenden Gebäudes angeschlossen wird.

### Quellen:

EnEV 2007: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007, verkündet im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag in Köln, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Seite 1519 bis 1563, am 26. Juli 2007. Sie ist seit dem 01.10.2007 in Kraft.

### Wichtige 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 und Gewissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir jedoch keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Materialien oder sonstiger Informationen 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  
Fax: + 49 (0) 711 / 6 15 49 27  
E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet: [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)