

15.05.2017



EnEV-Fragen auf den Punkt gebracht: Ab wann gehört ein Neubau zum „Baubestand“?

Autorin und Redaktion: Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT Austin, Freie Architektin in Stuttgart, seit 1999 Herausgeberin und Redaktion EnEV-online.de

© Foto: Dollars - Fotolia.com

Kurzinfo

Neubau / Baubestand: In Baden-Württemberg (BW) ist es klar: Zum Baubestand gehören alle diejenigen Gebäude, die am 1. Januar 2009 bereits errichtet waren und die man mittels Energie beheizt. So definiert das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG 2015 BW) seinen Geltungsbereich. Wer die Heizung erneuern will oder sonstige Sanierungen plant muss gegebenenfalls das Gesetz beachten.

Die bundesweite Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt hingegen Regeln für verschiedene Stadien einer Immobilie auf und zwar für „zu errichtende“, bereits „fertig gestellte“ und „bestehende“ Gebäude. Für Letztere regelt die EnEV 2014 im → § 21 (Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude) wer die Energieausweise ausstellt. Wenn ein Gebäude allerdings fertiggestellt ist, fordert die EnEV im → § 16 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen), Absatz 1, dass der Eigentümer sicherstellt, dass man ihm einen Energieausweis ausstellt aufgrund der Eigenschaften des fertigen Neubaus. Leider erwähnt die EnEV nicht, dass das jeweilige Landesbaurecht regelt, wer diese Neubau-Energieausweise ausstellt. Dies hat häufig zu Missverständnissen geführt. Fachleute und Auftraggeber glauben irrtümlicherweise, dass die nach § 21 Ausstellungsberechtigten auch für fertige Neubauten die Energieausweise ausstellen.

Frage

Grund genug für uns das Bundesministerium für Bauen und Umwelt (BMUB) um eine Klarstellung zu bitten zu folgenden Fragen:

1. Ab welchem Zeitpunkt ist ein Gebäude als "bestehend" im Sinne der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) anzusehen?
2. Wenn ein fertiggestelltes Gebäude im Sinne der EnEV als "bestehend" angesehen wird, gilt die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise laut § 21 (Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude) auch für fertiggestellte Neubauten?
3. Welche weiteren Aspekte sind in diesem Zusammenhang zu beachten?

Antworten

Lesen Sie die Antworten auf der nächsten Seite.



EnEV-Fragen auf den Punkt gebracht:

Ab wann gehört ein Neubau zum „Baubestand“?

Antwort von Andreas Kübler, BMUB

Pressesprecher des Bundesministeriums für Bauen und Umwelt, Berlin,
www.bmub.bund.de, © Foto: BBR/Georg Hayner

Die Ausstellungsberechtigung für *Energieausweise bei **bestehenden** Gebäuden* sind in § 21 EnEV festgelegt. Die Ausstellungsberechtigung für *Energieausweise in den Fällen der **Errichtung, der Änderung und Erweiterung* hingegen wurde landesrechtlichen Regelungen überlassen.

Das Erfordernis, nach § 16 Absatz 1 EnEV für einen *Neubau* einen Energieausweis erstellen zu lassen, betrifft ein *zu errichtendes Gebäude* und kein bestehendes Gebäude. Die Ausstellungsberechtigung richtet sich dementsprechend nach Landesrecht (siehe oben) und nicht nach § 21 EnEV.

Es stimmt, dass dem Neubausausweis nach § 16 Absatz 1 EnEV die energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes zugrunde zu legen sind - doch lässt diese Regelung das Gebäude nicht zu einem bestehenden Gebäude werden, das heißt: **Der Neubau wandelt sich nicht im Augenblick der Fertigstellung plötzlich in einen Bestandsbau.** Das wäre widersinnig und würde zudem dazu führen, dass es keine Neubau-Ausweise im Sinne der EnEV gäbe (denn bei einer solchen Lesart wäre jeder fertiggestellte Neubau sofort ein Bestandsgebäude!).

Vielmehr soll durch das Abstellen auf das „fertiggestellte Gebäude“ gewährleistet werden, dass der Energieausweis die tatsächlichen Eigenschaften des Neubaus am Ende des Errichtungsprozesses abbildet.

Gegenstand des Neubau-Energieausweises ist das Gebäude, wie es sich *nach komplettem Abschluss der Bauarbeiten darstellt und nicht ein Zwischenstand oder das geplante Gebäude*, da sich im Laufe des Errichtungsprozesses Änderungen ergeben können, die Einfluss auf die energetische Qualität haben.

Auch durch die Pflicht nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV, den Neubausausweis unverzüglich nach Fertigstellung ausstellen zu lassen, wird gesichert, dass es sich um *ein kurz zuvor fertiggestelltes Gebäude* handelt und nicht um ein Gebäude, dessen Fertigstellung lange zurück liegt.

Fazit

Wer ein neues Gebäude erbaut benötigt einen Energieausweis aufgrund der Eigenschaften des fertiggestellten Neubaus. Wer diese Ausweise ausstellt regelt das Baurecht des entsprechenden Bundeslandes in dem das Gebäude steht.