

Wiederaufbau eines Bestandsgebäudes

Energetische Anforderungen nach EnEV 2014 und EEWärmeG 2011

Der Beitrag behandelt die Anforderungen der EnEV 2014 und des EEWärmeG 2011 am Fallbeispiel des Wiederaufbaus eines Bestandsgebäudes nach Abriss bis auf den teilbeheizten Keller und nach Einbau eines neuen Wärmegeräts.

Eine Diplomingenieurin plant den Umbau bzw. Abriss und Wiederaufbau eines Wohn- oder Nichtwohnhauses und führt auch die energetischen Nachweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)¹ und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011)². Als Ausgangspunkt für die Planung dient das Bestandsgebäude vor dem teilweisen Abbruch. Es handelt sich um ein 3-geschossiges Gebäude (Wohn- oder Nichtwohnhaus) mit teilbeheiztem Keller.

¹ **EnEV 2014:** EnEV 2009 geändert durch die »Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung« vom 18.11.2013, BGBl. I 2013, S. 3951 – 3990, in Kraft seit 01.05.2014; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.com/enev_2014_volltext/index.htm.

Im ersten Planungsschritt wird dieses bis auf die Decke über dem Kellergeschoss abgerissen. Der Wiederaufbau auf diesem Bestand erfolgt mit gleicher Nutz-

² **EEWärmeG 2011:** EEWärmeG 2009 geändert durch Artikel 2 und Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien – EAG EE) vom 12.04.2011, BGBl. I 2011, S. 623, in Kraft seit 01.05. 2011; nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.de/eewaermeg/2011; s. auch **EEWärmeG für An- und Umbauten**, BMU, Anwendungshinweise zum Vollzug des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, hier: Anwendung auf An- und Umbauten (Hinweis Nr. 2/2010), Berlin, 11.05.2010. Das EEWärmeG wurde zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066).



Die Autoren

Dipl.-Ing./UT
Melita Tuschinski,
Freie Architektin
Stuttgart



Rechtsanwalt
Dominik Krause
Bremen

Foto:
Wolfram Palmer

fläche und gleichem Volumeninhalt. Alternativ behält sich der Auftraggeber allerdings vor, auch nur zwei (Ober-) Geschosse wieder aufzubauen.

Es stellt sich die Frage, ob diese Baumaßnahmen im Sinne der EnEV 2014 als Neubau oder als Erweiterung im Bestand anzusehen sind und ob für den Eigentümer auch die Nutzungspflichten nach dem aktuellen EEWärmeG 2011 greifen.

Problemstellungen im Zusammenhang mit der EnEV 2014

Das verbleibende Kellergeschoss kann nicht als eigenständiges Gebäude bestehen. Die Ertüchtigung hinsichtlich der EnEV-Anforderungen ist auf Grund geometrischer Zwänge gar nicht bzw. teilweise nur unter

erheblichem Aufwand möglich, d.h. im Vergleich zum Nutzen unwirtschaftlich.

Die EnEV 2014 regelt in § 9 (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden) die Anforderungen bei der Sanierung der Außenhülle von Bestandsbauten sowie bei Anbauten, Aufstockungen und Ausbauten. Die EnEV spricht selber nur von Erweiterungen und Ausbauten. Die Verordnung stellt Anforderungen an den Wärmeschutz, wenn Außenbauteile eines Bestandsgebäudes energetisch ertüchtigt oder ausgetauscht werden oder wenn die beheizte oder gekühlte Nutzfläche erweitert wird. Dabei darf die EnEV 2014 – entsprechend dem Wirtschaftlichkeitsgebot des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG 2013³) – nur wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen fordern.

Durch Sonderregelungen – z.B. die Erteilung einer Befreiung durch die Baubehörde nach § 25 (Befreiungen) EnEV 2014 – verhindert die Verordnung, dass Bauherren auch bei einem (teilweisen) Verbleib von Bestandssubstanz zu Ertüchtigungen gezwungen werden, die zu unwirtschaftlichen Investitionen führen würden.

Die EnEV 2014 trifft keine Aussage dazu, ob eine Außenhüllen-Sanierung zumindest erfordert, dass ein Minimum an Tragkonstruktion (Rohbau, Mauerwerk usw.) überhaupt erhalten bleibt. Auch bei Erweiterungen vergleicht § 9 EnEV 2014 lediglich die beheizte oder gekühlte Nutzfläche vor und nach der Baumaßnahme.

Fragen zum Praxisfall

1. Handelt es sich um einen Neubau im Sinne der EnEV 2014, eine Sanierung (Änderung der Außenhülle) oder um eine Erweiterung des Bestandsgebäudes?
2. Welche Rolle spielt aus Sicht der EnEV 2014 die Größe der Nutzfläche im ursprünglichen Zustand, in der Zwischenphase nach dem Abbruch sowie nach der Wiederherstellung?
3. Welche Rolle spielt es, wenn die ehemals vorhandene Nutzfläche reduziert wird, d.h. wenn nur zwei statt drei (Ober-) Geschosse wieder aufgebaut werden?
4. Welche Anforderungen stellt die EnEV 2014, wenn in diesem Fall bei dem Wiederaufbau auch ein neuer Wärmeerzeuger installiert wird?
5. Sind in diesem Praxisfall auch die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2011) zu erfüllen?

Die maßgeblichen Regelungen der EnEV 2014 im Überblick

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)** stellt energetische Anforderungen an:

- neu zu errichtende Gebäude (Neubau),
- die geänderte Außenhülle von Bestandsgebäuden (Außenbauteile sanieren, energetisch ertüchtigen, ersetzen oder erstmals neu einbauen),
- Erweiterungen und Ausbauten von Bestandsgebäuden um beheizte oder gekühlte Räume.

Die maßgeblichen Regelungen des EEWärmeG 2011 im Überblick

Das **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011)** verpflichtet den Eigentümer eines Gebäudes einen Teil des benötigten Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch anerkannte erneuerbare Energiequellen zu decken oder die Energieeffizienz des Gebäudes durch anerkannte Ersatzmaßnahmen zu verbessern bei:

- neu zu errichtenden Gebäuden (Neubau),
- bestimmten, großflächigen Erweiterungen von Bestandsgebäuden um beheizte oder gekühlte Räume (Anbauen, Aufstocken oder Ausbauen),
- bestimmten Sanierungsmaßnahmen von öffentlichen Dienstleistungsgebäuden (grundlegende Renovierung).

Definition grundsätzlicher Begriffe

Im Vorfeld der Antwort sollten zunächst wichtige Begriffe erläutert werden:

- **Neubau:** Die EnEV 2014 definiert Neubauten als »zu errichtende Gebäude«.
- **Baubestand:** Die EnEV 2014 nutzt dafür die Begriffe »bestehende Gebäude und Anlagen«.
- **Gebäude:** Weder die EnEV 2014 noch das EnEG 2013 definieren was ein »Gebäude« ist. In der Musterbauordnung (MBO 2012) werden Gebäude folgendermaßen bestimmt: »Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von

³ **EnEG 2013:** EnEG 2009 geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, vom 04.07.2013, BGBl. I 2013, S. 2197–2200, in Kraft seit 13.07.2013, nichtamtliche HTML-Fassung: www.enev-online.com/enev_praxishilfen/eneg_novelle_im_bundesgesetzblatt_verkuendet.htm

Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.« Aufgrund des Zwecks der EnEV 2014 (Energieeinsparung) muss ein Gebäude i.d.S. aber zumindest über eine geschlossene Außenhülle verfügen.

- **Änderung der Außenhülle:** Die EnEV 2014 beschreibt das Anforderungsniveau bei Änderungen der Außenhülle in § 9 (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden) Absatz 1 wie folgt: »Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 ausgeführt werden, sind die Änderungen so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten.« Die konkrete Beschreibung der relevanten Änderungen enthält Anlage 3 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen):

- **Außenwände** von beheizten oder gekühlten Räumen können durch folgende Eingriffe geändert werden:
 - Ersatz,
 - erstmaligen Einbau
 - energetisch relevante Änderung des Wandaufbaus.
- **Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster gegen Außenluft** von beheizten oder gekühlten Räumen können durch folgende Eingriffe geändert werden:
 - das gesamte Bauteil wird ersetzt,
 - zusätzliche Vor- oder Innenfenster werden eingebaut,
 - die Verglasung wird ersetzt,
 - verglaste Flügelrahmen werden ersetzt.
- **Dächer sowie Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume** von beheizten oder gekühlten Räumen können durch folgende Eingriffe verändert werden:
 - Ersatz,
 - erstmaligen Einbau,
 - energetisch relevante Änderung des Aufbaus.
- **Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) sowie Decken nach unten gegen Erdreich, Außenluft oder unbeheizte Räume** können durch folgende Eingriffe verändert werden:

- Ersatz,
- erstmaligen Einbau,
- energetisch relevante Änderung des Aufbaus.

■ **Erweiterung und Ausbau im Bestand:** Die EnEV 2014 spricht in diesem Fall von der »Erweiterung eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume«.

Die Anforderungen regelt die Verordnung in Abhängigkeit von folgenden Faktoren:

- die Größe der »hinzukommenden zusammenhängenden Nutzfläche«, wobei eine Größe von mehr als 50 m² einen entscheidenden Grenzwert darstellt,
- Einbau auch eines neuen Wärmeerzeugers im Zuge der Erweiterung.

Wenn die Erweiterung 50 m² übersteigt und ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut wird, müssen die betroffenen Außenbauteile dermaßen gestaltet werden, dass der neue Gebäudeteil bestimmte Neubau-Anforderungen erfüllt.

1. Handelt es sich in diesem Praxisfall um einen Neubau im Sinne der EnEV 2014, um eine Sanierung (Änderung der Außenhülle) oder um eine Erweiterung des Bestandsgebäudes?

Welche Anforderungen an die Baumaßnahmen aus Sicht der EnEV 2014 zu stellen sind, richtet sich maßgeblich danach, ob es sich um eine Änderung eines bestehenden Gebäudes, eine Erweiterung oder gar um einen Neubau handelt.

Die Maßnahmen, die bei diesem Praxisfall geplant sind, lassen sich – isoliert betrachtet – noch als Änderungen auffassen.

§ 9 EnEV 2014: Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

»(1) Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 ausgeführt werden, sind die Änderungen so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. (...)«

Anlage 3 (zu den §§ 8 und 9)

EnEV 2014:

1 Außenwände

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räu-

men Außenwände ersetzt oder erstmals eingebaut werden, sind die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 1 einzuhalten. (...)»

2 Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer.

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen gegen Außenluft abgrenzende Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Glasdächer in der Weise erneuert werden, dass

a) das gesamte Bauteil ersetzt oder erstmalig eingebaut wird (...)»

sind die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 2 einzuhalten.

3 Außentüren

Bei der Erneuerung von Außentüren dürfen nur Außentüren eingebaut werden, deren Türfläche einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 1,8 W/(m²·K) nicht überschreitet. (...)»

4 Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume

Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen Dachflächen einschließlich Dachgauben, die gegen die Außenluft abgrenzen, sowie Decken und Wände, die gegen unbeheizte Dachräume abgrenzen, ersetzt oder erstmals eingebaut werden, sind für die betroffenen Bauteile die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 4a einzuhalten. (...)«

Man könnte die Baumaßnahme also in einzelne Abschnitte zerlegen und hier die jeweiligen Bestimmungen der Anlage 3 (Anforderungen an Außenbauteile im Bestand) der EnEV 2014 anwenden.

Die Außenwände werden abgerissen und wieder aufgestellt, also »erneuert«. Die Fenster und Außentüren werden ausgetauscht, das Dach wird ersetzt, etc. Dann müssten für jedes Bauteil die jeweiligen Anforderungen der Anlage 3 erfüllt werden, um die Konformität der Baumaßnahme mit den Anforderungen der EnEV herzustellen.

Ob eine derartige Bewertung der Baumaßnahme aber sachlich zutrifft, ist fraglich.

Die Anforderungen, die die EnEV an neue oder bestehende Gebäude stellt, stehen unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit, wie er in § 25 EnEV 2014, aber auch der Ermächtigungsgrundlage, § 5 Abs. 1 EnEG 2013, festgehalten ist. Insbesondere Eigentümer bestehender Gebäude sollen nur dann energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen müssen,

wenn sie ohnehin Arbeiten in relevantem Umfang durchführen. Je nach Grad des – ohnehin zu betreibenden – Aufwands werden dem Eigentümer auch entsprechende Modernisierungspflichten auferlegt.

Dies zeigt sich insbesondere dann, wenn ein bestehendes Gebäude in seiner Nutzbarkeit erweitert wird, indem entweder bislang brach liegende Räume oder Gebäudeteile ausgebaut oder aber das Gebäude an sich erweitert wird.

§ 9 EnEV 2014: Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

»(4) Bei der Erweiterung und dem Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume, für die kein Wärmeerzeuger eingebaut wird, sind die betroffenen Außenbauteile so zu ändern oder auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten. Ist die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind außerdem die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 oder Anlage 2 Nummer 4 einzuhalten.

(5) Wird in Fällen des Absatzes 4 Satz 2 ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut, sind die betroffenen Außenbauteile so zu ändern oder auszuführen, dass der neue Gebäudeteil die Vorschriften für zu errichtende Gebäude nach § 3 oder § 4 einhält. (...)«

Diese Regelungen zeigen deutlich das abgestufte System. Grundsätzlich muss nur die Erweiterung des Gebäudes – ob durch Erweiterung (also Volumenerweiterung) oder Ausbau – die Anforderungen der Anlage 3 erfüllen. Erst wenn mit dem Einbau eines Wärmeerzeugers weitere Investitionen geplant sind, mutet die EnEV dem Eigentümer zu, auch die Neubauanforderungen erfüllen zu müssen.

Formal liegt im vorliegenden Praxisfall keine Erweiterung und auch kein Ausbau vor. Denn das Bauvolumen und die Gebäudenutzfläche sollen nicht erweitert, sondern gegebenenfalls sogar verkleinert werden. Gleichwohl zeigt die vorstehende Regelung, dass das Anforderungsniveau der EnEV strenger wird, je umfassender die vom Eigentümer (ohnehin) geplanten Maßnahmen sind.

De facto handelt es sich bei der hier geplanten Baumaßnahme um einen na-

hezu vollständigen Ersatz des Hauses. Bis auf das Kellergeschoss wird das Gebäude komplett beseitigt und (wieder) neu aufgebaut. Es liegt daher nahe, in einer solchen Maßnahme nicht mehr nur eine Summe von Änderungen von Gebäudeteilen zu sehen, sondern einen **Neu(auf)bau** des Hauses.

Die EnEV selbst, die Begründungen hierzu, aber auch die Auslegungshilfen, die das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) zur EnEV veröffentlicht hat, befassen sich bislang nicht mit der Frage, ob der Neuaufbau eines Hauses noch als Bauteiländerung (§ 9 Abs. 1 EnEV) aufzufassen ist oder aber weitergehende Anforderungen an die Baumaßnahme zu stellen sind.

Deutlicher ist die Situation hinsichtlich des EEWärmeG.

Auch zum EEWärmeG gibt es Auslegungshilfen, die den Umgang mit der Norm vereinfachen sollen. Zu Fragen rund um das Thema Ausbauten und Umbauten hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) am 11.05.2010 einen Anwendungshinweis veröffentlicht, in dem u.a. ausgeführt wird:

EEWärmeG: Praxishinweis des BMU zu Anbauten

»3. Ausbaumaßnahmen
(...)

Ausbaumaßnahmen an einem »bereits errichteten Gebäude« können ausnahmsweise nur dann als Neubauten angesehen werden, wenn sich die bauliche Maßnahme nach der Gesamtschau der Umstände für einen objektiven Dritten nicht als Ausbau eines bestehenden Gebäudes darstellt, sondern als Errichtung eines neuen Gebäudes, das als solches die Voraussetzungen eines selbstständigen Gebäudes im o.a. Sinne erfüllt.

Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn sich die bauliche Maßnahme auf ein gesamtes Gebäude oder einen selbstständig genutzten Gebäudeteil, der selbst als Gebäude anzusehen ist (z.B. Doppelhaushälfte), bezieht und dieses Gebäude baulich und anlagentechnisch so grundlegend verändert wird, dass objektiv ein neues Gebäude entsteht. Das kann nur angenommen werden, wenn die für den Wärmebedarf relevanten Bauteile und Bestandteile der Anlagentechnik des Gebäudes (Fundamente, Decken, Außenwände, Fenster, Türen, wärmebedarfsre-

levante Haustechnik) in der ganz überwiegenden Mehrheit ersetzt werden; nur dann kann der Bauherr in gleicher Weise wie bei einem Neubau die Integration Erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung seiner Baumaßnahme einplanen.« Das BMU ist also der Auffassung, dass es für die Beurteilung nicht allein darauf ankommt, dass (irgend-) etwas von dem ursprünglichen Gebäude erhalten bleibt, sondern orientiert sich an dem Umfang der Maßnahme. Dass die Auslegungshilfe hierbei besonderes Augenmerk auf den Einbau neuer Haustechnik legt, liegt in der Natur der Sache. Denn Ziel des EEWärmeG ist es gerade, den Energiebedarf eines Hauses zumindest anteilig durch erneuerbare Energien zu decken.

Im Schwerpunkt stellt das BMU auf eine natürliche Betrachtungsweise und eine grundlegende Veränderung des Gebäudes ab. Ein objektiver Dritter würde im hiesigen Praxisfall wohl kaum eine Änderung eines Gebäudes annehmen. Ausbau und Erweiterung scheiden nach allgemeinem Sprachverständnis begrifflich aus, weil keine Nutzfläche hinzugewonnen wird. Der am ehesten passende Begriff für die hier geplante Baumaßnahme wäre wohl »**Neuaufbau**«, was bereits nahe am »**Neubau**« ist.

Die Auslegungshilfe zum EEWärmeG ist zwar für eine Interpretation dessen, was die EnEV 2014 (noch) unter einer Änderung, Erweiterung oder einem Ausbau versteht, nicht direkt heranzuziehen. Die Auffassung eines der für die Ausarbeitung auch der EnEV mitverantwortlichen Ministerien gibt aber einen deutlichen Hinweis darauf, wie die zuständigen Behörden den vorliegenden Praxisfall bewerten könnten: als **Neubau**.

Hierbei ist auch zu beachten, dass das BMU in dem oben genannten Anwendungshinweis ein Beispiel aufführt:

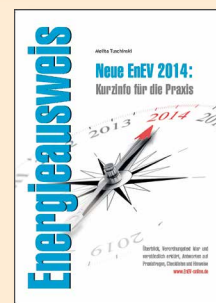
EEWärmeG: Praxishinweis des BMU zu Anbauten

»Beispiel:

Die vollständige Erneuerung eines Gebäudes oder die Erneuerung eines Gebäudes, bei der lediglich die Bodenplatte unverändert bleibt, ist eine Maßnahme, durch die anstelle des bestehenden Gebäudes ein neues Gebäude geschaffen wird, sodass das Gebäude der Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG unterfällt.«

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die zuständige Behörde eine

Publikationen zum Thema

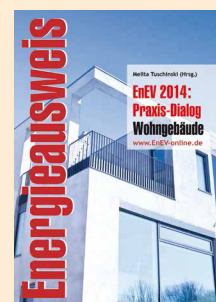


Die kostenfreie pdf-Broschüre »EnEV 2014: Kurzinfo für die Praxis« erklärt den Text der neuen Energieeinsparverordnung klar und verständlich, antwortet auf häufige Praxisfragen und hilft mit Checklisten und Hinweisen für Fachleute und Auftraggeber.

Download: www.EnEV-online.de

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Olivier Le Moal – Fotolia.com

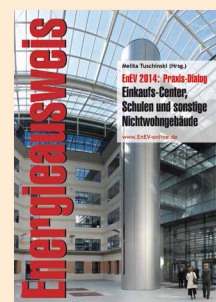


Die kostenfreie Leseprobe der Publikation »EnEV 2014: Praxis-Dialog Wohngebäude« zeigt die Übersicht und zwei komplette Fragen und Antworten zur Anwendung der Energieeinsparverordnung im Wohnbau.

Download: www.EnEV-online.de

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Tiberius Gracchus – Fotolia.com



Die kostenfreie Leseprobe der Publikation »EnEV 2014: Praxis-Dialog Nichtwohngebäude« zeigt die Übersicht und zwei komplette Fragen und Antworten zur Anwendung der Energieeinsparverordnung im Nichtwohnbau.

Download: www.EnEV-online.de

© Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: olexa – Fotolia.com

entsprechende Einstufung als Neubau vornimmt. Entsprechend ist mit dieser das Gespräch zu suchen und zu klären, ob eine Befreiung nach § 25 EnEV 2014 in Betracht zu ziehen ist. Denkbar wäre zum Beispiel, dass im Rahmen einer Befreiung die Einhaltung der Anforderungen nach § 9 Abs. 1 EnEV – also Bauteilanforderungen nach Anlage 3 – als ausreichend angesehen wird.

2. Welche Rolle spielen aus Sicht der EnEV 2014 die Größe der Nutzfläche – ehemals, Zwischenzustand nach Abbruch und nach Wiederherstellung?

Nach hiesiger Auffassung ist die Größe der jeweiligen Nutzfläche irrelevant. Dies gilt insbesondere für die Frage einer Reduzierung der Nutzfläche infolge des Neuaufbaus.

Nur wenn man annehmen wollte, dass eine Erweiterung des Gebäudes vorläge, wäre die Größe der Nutzfläche und auch nur für die Frage relevant, ob auch der sommerliche Wärmeschutz eingehalten werden muss.

§ 9 EnEV 2014: Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

»(4) (...) Ist die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind außerdem die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 oder Anlage 2 Nummer 4 einzuhalten.«

3. Welche Rolle spielt es, wenn die ehemals vorhandene Nutzfläche reduziert wird, d.h. wenn nur zwei anstatt drei (Ober-) Geschosse wieder aufgebaut werden?

Für die Bewertung der Baumaßnahme spielt diese Überlegung allenfalls insoweit eine Rolle, als sich aus der Veränderung des Gebäudevolumens im Rahmen des Neuaufbaus ein weiteres Indiz für die Wertung als Neubau ergäbe. Denn eine reduzierte Nutzfläche spricht einmal mehr für die Errichtung eines anderen Gebäudes und damit eines Neubaus im Sinne der EnEV 2014.

Auf der anderen Seite kann sich die Reduzierung der Nutzfläche ggf. auf eine Befreiung auswirken. Denn für diese ist eine Darstellung der (Un-)Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme erforderlich, die aufzeigt, dass dem Bauherrn die Erfüllung der An-

forderungen der EnEV 2014 unzumutbar ist. Dies mag bei einer geringeren Nutzfläche gegebenenfalls (noch) eher der Fall sein.

§ 25 EnEV 2014: Befreiungen

»(1) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag von den Anforderungen dieser Verordnung zu befreien, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.«

4. Welche Anforderungen stellt die EnEV 2014, wenn in diesem Fall bei dem Wiederaufbau auch ein neuer Wärmeerzeuger installiert wird?

Nach hiesiger Auffassung ist dieses Detail für die Bewertung kaum relevant. Es spricht – auch ohne den Einbau des Wärmeerzeugers – viel dafür, dass ein Neubau errichtet wird und nicht lediglich eine Änderung vorliegt. Diese Auslegung würde noch argumentativ untermauert werden, wenn nicht nur die eigentlichen Nutzgeschosse erneuert würden, sondern auch der Wärmeerzeuger.

Ein ähnliches Ergebnis ergäbe sich, wenn man die geplanten Maßnahmen als Ausbau oder Erweiterung einordnen würde. Denn mit dem Einbau eines neuen Wärmeerzeugers würde möglicherweise ohnehin das Anforderungsniveau eines Neubaus erfüllt werden müssen.

§ 9 EnEV 2014: Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

»(5) Wird in Fällen des Absatzes 4 Satz 2 ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut, sind die betroffenen Außenbauteile so zu ändern oder auszuführen, dass der neue Gebäudeteil die Vorschriften für zu errichtende Gebäude nach § 3 oder § 4 einhält.«

Voraussetzung ist hierbei indes, dass eine entsprechend große Nutzfläche (> 50 m²) hinzukommt (§ 9 Abs. 4 Satz 2 EnEV 2014).

5. Sind in diesem Praxisfall auch die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2011) zu erfüllen?

Seit 2009 müssen Bauherren von Neubauten grundsätzlich parallel zur geltenden EnEV auch die Anforderungen des EEWärmeG erfüllen. Seit dem 1. Mai 2011 ist das EEWärmeG 2011 in Kraft. Bereits seit der ersten Fassung des EEWärmeG 2009⁴ stellte sich die Frage, ob bei einem großflächigen Anbau an Bestandsgebäude auch das EEWärmeG greift.

Wie bereits erwähnt, hat das BMU in Abstimmung mit dem Bundesbauministerium (BMVBS) im Mai 2010 einen Anwendungshinweis zu dieser Problematik veröffentlicht. Er stammt zwar aus der Zeit des EEWärmeG 2009, mangels relevanter Änderungen dürfte dieser Hinweis aber immer noch anwendbar sein.

Nach dem Hinweis des BMU muss ein großflächiger Anbau oder Umbau die Neubau-Anforderungen des EEWärmeG erfüllen, wenn er als ein selbstständiges, neues Gebäude – kurz: als Neubau – angesehen werden kann.

Achtung: Die Praxishinweise der Bundesministerien sind nicht rechtsverbindlich, sondern dienen den Planern und Baubehörden nur als Orientierungshilfe. Sie ersetzen eine Absprache mit dem zuständigen Bauamt nicht!

5.1 Wann fällt eine Erweiterung unter das EEWärmeG?

Obwohl es sich in unserem Praxisfall nicht um eine Erweiterung der beheizten oder gekühlten Nutzfläche handelt, ist zu prüfen, ob die Maßnahme unter das EEWärmeG fällt.

Folgende Aspekte dienen nach der Arbeitshilfe des BMU als Kriterien für die Beurteilung, ob es sich bei einem Anbau um einen selbstständigen Neubau handelt:

- Der Anbau kann selbstständig genutzt werden.
- Der Anbau kann räumlich und funktional abgetrennt werden.
- Die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Anbaus grenzt ihn vom restlichen Gebäude ab.

4 EEWärmeG 2009: Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 07.08.2008, BGBl. I 2008, Nr. 36; in Kraft vom 01.01.2009 – 30.04.2011. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung: www.enev-online.de/eewaermeg/2009

- Der Anbau ist mit einer eigenen Hausnummer versehen.
 - Die Eigentumsgrenze liegt zwischen dem Anbau und dem Restgebäude.
 - Der Anbau verfügt über einen eigenen Eingang.
 - Der Anbau ist vom restlichen Gebäude durch Brandwände getrennt.
 - Der Anbau verfügt über eine eigenständige Wärmeversorgung.
- Zumindest wenn mehrere der oben genannten Kriterien erfüllt werden, ist anzunehmen, dass eine Erweiterung ein eigenständiges Gebäude nach dem EEWärmeG darstellt und die Neubau-Anforderungen erfüllen muss.

5.2 Aus der Sicht des EEWärmeG 2011 ist der Wiederaufbau ein Neubau

Nach den oben dargestellten Argumenten, insbesondere dem Anwendungshinweis des BMU, ist für den Anwendungsbereich des EEWärmeG von einem Neubau auszugehen. Der Neuaufbau muss also die Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 5 EEWärmeG erfüllen:

§ 3 EEWärmeG 2011: Nutzungspflicht

»(1) Die Eigentümer von Gebäuden nach § 4, die neu errichtet werden, müssen den Wärme- und Kälteenergiebedarf

durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien nach Maßgabe der §§ 5 und 6 decken.«

Grundlegende Schlussfolgerungen

Es ergeben sich für den Praxisfall zwei grundlegende Schlussfolgerungen:

1.) Der Umfang der Baumaßnahme wird aller Voraussicht nach dazu führen, dass die zuständige Behörde von einem Neubau ausgeht und das dementsprechende Anforderungsniveau der EnEV 2014 zugrunde legt. Dies gilt erst recht, wenn nicht nur die zunächst beseitigten Nutzgeschosse wieder aufgebaut werden, sondern auch ein neuer Wärmeerzeuger eingebaut und / oder ein Geschoss nicht wieder aufgebaut wird. Je nachdem, was die geltende Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes für Neubauten vorschreibt, kann es im Übrigen auch erforderlich werden, dass der Bauherr für den Wiederaufbau eine Baugenehmigung beantragen muss.

2.) Es sollte ggf. darauf hingewirkt werden, dass die Behörde eine Befreiung aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erfüllung der EnEV-Anforderungen erteilt. Diese könnte etwa dahingehen, dass nur die Anforderungen der EnEV 2014 an eine Bauteiländerung nach § 9 Abs. 1 EnEV 2014 zu erfüllen sind.

Kontakt/Information

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

ist seit 1996 als Freie Architektin, Dozentin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online heraus, das sie auch als Redakteurin betreut.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart,
Tel. 07 11 / 615 49 26,
Fax 07 11 / 615 49 27,
info@tuschinski.de
www.tuschinski.de

Dominik Krause

ist Partner der Sozietät Krause & Vogt – Rechtsanwälte in Bremen und berät Mandanten vornehmlich im Bereich des Bau-, Miet- und Immobilienrechts. Er ist u.a. Herausgeber des Werks »Sicherer Umgang mit Gewährleistung und Mängelansprüchen in der Baupraxis« sowie Mitautor des Werks »EnEV und Energieausweise«, beide erschienen im Forum Verlag Herkert.

Krause & Vogt Rechtsanwälte
Uhlandstraße 45, 28211 Bremen
Tel. 04 21 / 43 389 50
Fax 04 21 / 43 389 85
krause@kravo.de
www.kravo.de