



ENERGIEANALYSE



## GEMISCHT GENUTZTE GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN UND GEWERBEEINHEITEN

Der Gesetzgeber hat Gebäude in zwei Kategorien unterteilt: in Wohngebäude und in Nichtwohngebäude (meistens gewerblich genutzte Objekte). Für beide Typen von Gebäuden gibt es unterschiedliche Energieausweise. Für gemischt genutzte Gebäude kann die Notwendigkeit für zwei Energieausweise entstehen. So kann für eine Immobilie sowohl ein Energieausweis für Wohngebäude, als auch ein Energieausweis für Nichtwohngebäude zu erstellen sein.

Seit 1. Juli 2009 ist auch für alle Nichtwohngebäude in Deutschland der Energieausweis verpflichtend. Aufgrund der Komplexität der Gewerbearten, Gebäude und Anlagentechnik ist das Verfahren zur Erstellung von Energieausweisen für Nichtwohngebäude etwas komplizierter gegenüber dem für Wohngebäude. Diese Aufstellung soll dazu dienen, die gemischt genutzten Gebäude und Nichtwohngebäude besser zu unterscheiden.

### Gemischte genutzte Gebäude (Wohnungen und Gewerbeeinheiten)

Bei den gemischt genutzten Gebäuden müssen folgende Unterteilungen getroffen werden:

- gemischt genutzte Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Wohnfläche (>90%), bei denen im gewerblichen Teil keine besondere Anlagentechnik (Klima- bzw. Lüftungsanlage) vorhanden ist, und bei denen eine ähnliche Nutzung wie die der Wohnnutzung vorliegt (Büros, Praxen usw.) können als Wohngebäude gerechnet werden.

= 1 Ausweis.

- gemischt genutzte Gebäude, mit einem überwiegenden Anteil an Gewerbefläche (>90%) und ohne besondere Anlagentechnik, müssen aufgeteilt werden. Somit muss ein Ausweis für den Gebäudeteil Wohnungen und einen Ausweis für Gebäudeteil Gewerbe erstellt werden.

= 2 Ausweise.

- gemischt genutzte Gebäude mit einer besonderen Anlagentechnik im gewerblichen Bereich, müssen getrennt nach Wohn- und Nichtwohngebäuden gerechnet werden. Es muss ein Ausweis für den Gebäudeteil Wohnungen und einen Ausweis für Gebäudeteil Gewerbe erstellt werden.

= 2 Ausweise.

### Nichtwohngebäude (reine Gewerbegebäude)

Bei rein gewerblichen Gebäuden ist der Ausweis für Nichtwohngebäude zu erstellen. Hier erfolgt die Einstufung nach folgenden Kriterien:

- Nichtwohngebäude ohne besondere Anlagentechnik
- Nichtwohngebäude mit besonderer Anlagentechnik

### Berechnungsgrundlage: energetisch relevante Gebäudeflächen

Dem Energieausweis für Nichtwohngebäude liegen energetisch relevante Gebäudeflächen zugrunde: Es werden hierbei alle Gebäudeteile im beheizten, klimatisierten oder belüfteten Gebäudekörper (Gewerbeflächen und auch Treppenhäuser und Gänge; nicht aber beispielsweise unbeheizte Lagerflächen ohne Klima- oder Lüftungsanlage). Somit weichen die vermieteten Flächen und die energetisch relevanten Flächen häufig voneinander ab. Entsprechend ergibt sich der genaue Preis eines Energieausweises erst nach detaillierter Einsicht in Zeichnungsunterlagen oder erst nach dem Ortstermin mit Gebäudeinspektion.

### Ausnahmen

- Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Pflicht ausgenommen.
- Abrissgebäude benötigen keinen Energieausweis.
- Bagatellfallregelung bei sehr kleinen Wohnungen in einem Gewerbeobjekt.

### KONTAKT

Bodo Bröcker  
F +49 208 802044  
E [bbroecker@innax.de](mailto:bbroecker@innax.de)