

Erläuterung zum Umgang mit Einliegerwohnungen (ELW) und 2. Wohneinheiten oder „Förderwohneinheiten“:

Sehr geehrte Damen und Herren im Vertrieb,

nachfolgend erhalten Sie einige Hinweise zu der Thematik. Bitte beachten Sie diese bei Ihren Verkaufsgesprächen und entsprechenden Angeboten.

Eingruppierung der ELW, 2.WE

- 1. Fall, Zweifamilienhaus komplett zum Vermieten, oder Haus mit ELW komplett zum Vermieten (nur bei dieser Variante ist eine Teilung der Wohnungen nach WEG möglich, Beide Nutzungseinheiten sind fremdvermietet), auf dem Eingabeplan sind 2 Wohneinheiten beschrieben:**
 - a. In diesem Fall müssen alle Vorschriften und Vorgaben erfüllt werden (Schallschutz)
 - b. Verbrauchserfassung und Stromzähler müssen für jede Wohnung separat kalkuliert werden
 - c. Schalltrennung zwischen den Wohneinheiten muss eingehalten werden. Wohnung muss separaten Zugang haben.
 - d. Planvorgabe, Wohnungstrennwände, Federschien an Decke, evtl. Schallschutztreppenhaus oder 2. Haustüre, eigenständiger Zugang zum Heizungsraum muss alles erfüllt werden.
 - e. Separate unabhängige Lüftungsanlagen pro WE, oder Fensterfalzlüfter falls keine Förderung beantragt wird.
 - f. PV Anlage kann stets nur einer WHG zugeordnet sein, wenn also auch für 2. WE/ELW PV Anlage gewünscht ist, dann muss auch eine komplette 2. PV Anlage kalkuliert werden.

- 2. Fall, Zweifamilienhaus (Auf Eingabeplan als 2 Wohneinheiten bezeichnet), Eigentümer wohnt in einer der beiden Wohnungen, 2. WE/ELW fremdvermietet**
 - a. In diesem Fall sind gewisse Ausnahmen möglich
 - b. Verbrauchserfassung von Heiz- und Wasserverbrauch nicht vorgeschrieben, es kann „warm“ vermietet werden. Empfehlenswert wäre es aber schon.
 - c. Für Strom muss immer das Paket 2. Zählerplatz mit verkauft werden. Ob 2 Zähler beantragt werden sollen, wird bei der Bemusterung geklärt.
 - d. Schalltrennung zwischen den Wohneinheiten muss eingehalten werden. Wohnung muss separaten Zugang haben.
 - e. Ein separater Zugang der 2. WE zum Technikraum ist nicht zwingend erforderlich. Er wäre aber empfehlenswert.
 - f. Separate unabhängige Lüftungsanlagen pro WE empfehlenswert, vor allem ab 40qm Raumgrundfläche der ELW nötig, oder Fensterfalzlüfter falls keine Förderung beantragt wird.
 - g. PV Anlage kann stets nur einer WHG zugeordnet sein, wenn also auch für 2. WE/ELW PV Anlage gewünscht ist, dann muss auch eine komplette 2. PV Anlage kalkuliert werden.

3. Fall, Einfamilienhaus mit ELW oder 2.WE, Eigentümer wohnt in einer der beiden Wohnungen, 2. WE/ELW wird aber erst mal nicht genutzt oder nur interfamiliär genutzt, auf dem Eingabeplan ist nur eine Wohneinheit erwähnt, also Einfamilienhaus lt. Eingabeplan

- a. In diesem Fall sind gewisse Sondervereinbarungen und Ausnahmen möglich
- b. Verbrauchserfassung von Heiz- und Wasserverbrauch nicht vorgeschrieben, es kann „warm“ vermietet werden. Empfehlenswert wäre es aber schon.
- c. Für Strom muss immer das Paket 2. Zählerplatz mit verkauft werden. Ob 2 Zähler beantragt werden sollen, wird bei der Bemusterung geklärt.
- d. Schalltrennung zwischen den Wohneinheiten ist nicht vorgeschrieben, **aber sehr empfehlenswert. Eine spätere Nachrüstung ist nicht mehr im vollen Umfang möglich**
- e. Ein separater Zugang der 2. WE zum Technikraum ist nicht zwingend erforderlich. Er wäre aber empfehlenswert.
- f. Separate unabhängige Lüftungsanlagen pro WE empfehlenswert, vor allem ab 40qm Raumgrundfläche der ELW nötig, oder Fensterfalzlüfter falls keine Förderung beantragt wird.
- g. PV Anlage kann stets nur einer WHG zugeordnet sein, wenn also auch für 2. WE/ELW PV Anlage gewünscht ist, dann muss auch eine komplette 2. PV Anlage kalkuliert werden.
- h. Der Textbaustein „Sonderregelung zur 2. Wohneinheit“ muss **zwingend** im Fertighausvorschlag eingefügt werden.

Sonderregelung, Einfamilienhaus, Förderantrag für 2 Wohneinheiten KfW:

Geplante zus. Wohneinheit zur interfamiliären Nutzung:

Die Bauteile zwischen der vom Eigentümer bewohnten Hauptwohnung und der zus.

Wohneinheit erfüllen nicht die Anforderungen an den Schallschutz für getrennte

Wohneinheiten. Auch eine spätere Nachrüstung des Schallschutzes ist nicht möglich ohne

tiefgreifende Eingriffe in die Struktur. Wir empfehlen Ihnen nochmals den erhöhten

Schallschutz bei Haas mitzukaufen.

Auch eine separate Verbrauchserfassung der zus. Wohneinheit ist nicht kalkuliert. Sie

können deshalb keine separate Heizkostenabrechnung für die zus. Wohneinheit erstellen.

Wir empfehlen Ihnen die entsprechenden Verbrauchszähler bei Haas mitzukaufen.

Die zus. Wohneinheit ist somit nicht für eine Vermietung an Dritte vorgesehen, sondern ist nur interfamiliär in einem Haushalt nutzbar!

HINWEIS:

Es gibt generell in einer in sich abgeschlossenen Wohneinheit keine Begrenzung von Küchen oder Bädern, zus. Bäder/Küchen im Dachboden oder Keller können immer ausgeführt werden, solange die Räume als "in sich zusammenhängende Wohneinheiten" erkennbar sind.

Evtl. Anschlüsse werden dann immer als vorbereitete Leerrohre ohne Inbetriebnahme ausgeführt.

Generelle Hinweise zu ELW/2. Wohneinheiten:

- Bei Inanspruchnahme einer Förderung sind die Voraussetzungen und Maßnahmen stets durch den zuständigen Energieberater zu prüfen und abzustimmen
- Reine „Kellerwohnungen“ sind möglich, müssen aber ausreichend Tageslicht aufweisen. Reine „Lichtschachtwohnungen“ sind in der Regel keine zum Wohnen geeigneten Räume.
- Luftansaugung bei Lüftungsanlagen muss immer in mind. 1 m Höhe über dem Außengelände erfolgen (nicht im Lichtschacht)!

- Die Einliegerwohnung muss nicht vermietet werden. Der Bauherr darf diese Wohnung leer stehen lassen oder selber nutzen. In diesem Fall ist der Einbau von nur einem Stromzähler ausreichend. Trotzdem muss zwingend das Strompaket für die 2. Wohneinheit mit verkauft werden.
- Wird die 2. Wohneinheit vermietet, muss der Bauherr zwingend einen 2. Strombezugszähler vom Energieversorger einbauen lassen. Ausnahmen sind evtl. möglich, falls die 2. Wohneinheit als Ferienwohnung oder möblierte Wohnung vermietet wird und der Stromverbrauch dem Mieter nicht verrechnet wird. Die Vorgehensweise hierzu muss der Bauherr selber festlegen. Aufklärungspflicht liegt aber beim Handelsvertreter trotzdem vor.
- Für den Fall, dass keine getrennte Verbrauchserfassung von Heizungs- und Wasserverbrauch vorgesehen wird:
 - Eine Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Im Falle einer Vermietung der 2. Wohnung kann diese nur „warm“ also ohne Heizkostenerfassung und ohne Wasserverbrauchsmessung vermietet werden.
 - Wenn eine Wärmepumpe die Heizung ist (bei Haas Häusern fast immer der Fall) ist man ebenfalls von der Heizkostenverordnung befreit. In diesem Fall kann man ebenfalls warm Vermieten. Trotzdem wäre der Einbau von Verbrauchszählern immer dringend zu empfehlen.
- Falls kein separater Zugang der ELW zum Technikraum vorhanden ist, so muss der Vermieter dem Mieter in angemessenen Zeitabständen den Zugang zu eventuellen Zählern im Technikraum ermöglichen.
- Für beide Wohnungen wird ein Zählerplatz für eigenständige Strombezugsmöglichkeit vorgesehen.
- Generell reicht eine Wohnraumlüftung für beide Wohneinheiten, wenn die sonstigen Rahmenbedingungen eingehalten sind und die Einliegerwohnung nicht mehr als 40qm Raumgrundfläche hat. Dem BH ist aber dringend eine separate Lüftung für die 2. WE/ELW zu empfehlen, damit der Nutzer der ELW auf sein Lüftungsverhalten direkten Einfluss hat.
- Wird im Eingabeplan die ELW nicht erwähnt, so kann der Bauherr auf zusätzliche Schallverbesserungsmaßnahmen bei den Bauteilen zwischen den Wohnungen (z. B. Decke oder Wände) verzichten. Ausdrücklich empfehlen wir aber trotzdem diese schalltechnischen Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen, da eine spätere Nachrüstung nicht vollumfänglich machbar ist.
- Im Falle einer sofortigen, oder später gewünschten Teilung nach WEG, müssen verschiedene Vorgaben erfüllt sein. Insbesondere müssen in diesem Fall die Schalltrennung zwischen den Wohnungen nach Vorgabe ausgeführt werden, es muss eine eigenständige Zugangsmöglichkeit zum Technikraum vorhanden sein, für Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser muss die getrennte Verbrauchserfassung möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Martin Stummer".

Dipl. Ing. Martin Stummer
Technische Leitung Hausbau