

Energieausweis

A low-angle photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and large, dark-framed windows. A balcony with a dark metal railing is visible on the upper floor. The sky is clear and blue.

Melita Tuschinski (Hrsg.)

GEG 2020: Praxis-Dialog Wohngebäude

www.GEG-info.de



34 Wohnbau-Praxisbeispiele mit Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

Energieeinsparrecht für Gebäude professionell anwenden

LESEPROBE - Ergänzte Ausgabe: 25. September 2023

Praxis-Dialog für Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Planer,
Energieberater und Verwalter im Rahmen des Online-Workshops
zum Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) für Gebäude

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart

www.tuschinski.de | www.EnEV-online.de

Melita Tuschinski (Hrsg.)

GEG 2020 - Praxis-Dialog Wohngebäude

Energieeinsparrecht für Gebäude professionell anwenden

Praxis-Dialog für Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Planer,
Energieberater und Verwalter im Rahmen des Online-Workshops zum
Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: Tiberius Gracchus - Fotolia.com

© Herausgeber:

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

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

Bebelstrasse 78, D-70173 Stuttgart, 3.OG

Telefon: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26

Telefax: + 49 (0) 711 / 6 15 49 27

E-Mail: info@tuschinski.de, www.tuschinski.de

Wichtige Hinweise:

Alle Angaben und Daten in dieser Publikation haben der Herausgeber und die Autoren nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig überprüft. Dennoch können wir inhaltliche Fehler nicht vollständig ausschließen. Daher erfolgen alle Angaben ohne jegliche Verpflichtungen oder Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Verantwortung und Haftung für inhaltliche Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten. Bitte beachten Sie auch, dass sämtliche Verwertungsrechte der Publikation ausschließlich bei dem Herausgeber liegen.

Bei einigen Fragen und Antworten finden Sie auch Links auf Webseiten in EnEV-online sowie auf externe Webseiten, für deren Inhalte wir nicht verantwortlich sind. Für alle unsere Informationen auf den Webseiten von EnEV-online gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen: <https://service.enev-online.de/portal/agb.htm>

Diese Publikation ist ausschließlich für Abonnenten unseres Premium-Zugangs EnEV-online.de bestimmt. Diese Broschüre finden sie im Premium-Bereich von EnEV-online. Premium-Zugang Info + bestellen: → <http://service.enev-online.de/news/premium.htm>



Melita Tuschinski
www.EnEV-online.de

Wir ergänzen diese
Publikation fortlaufend.

Aktueller Stand:
25. September 2023

Liebe Leserinnen und liebe Leser,

wenn Sie das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) professionell anwenden, ergeben sich auch Probleme, zu denen Sie eine zusätzliche Meinung wünschen.

34 Praxisbeispiele mit Fragen und Antworten

Fachleute und Auftraggeber haben uns gefragt und wir haben im Rahmen des Online-Workshops geantwortet. Diese Leseprobe umfasst die Übersicht sowie ein komplettes Beispiel.

Wie nutzt Ihnen unsere Beispiel-Sammlung?

- **Zunächst ein Tipp:** Wenn Sie diese PDF-Datei öffnen, aktivieren Sie in der linken Spalte die Lesezeichen und springen Sie direkt zu den einzelnen Inhalten.
- **Überblick:** Verschaffen Sie sich einen Eindruck durch die Titel der Praxisbeispiele ab nächster Seite.
- **Stichwortsuche:** Interessieren Sie bestimmte Themen wie "Energieausweis", "EnEV-Nachweis", "Neubau", "Sanierung" oder "Anlagentechnik"? Suchen Sie in dieser PDF-Datei nach Ihren eigenen Stichworten.

Sie wollen alle Praxisbeispiele ansehen?

Abonnieren Sie einen Premium-Zugang EnEV-online und eröffnen Sie sich den Zugriff auf alle bisherigen Beispiele.

→ **Premium-Zugang: Jetzt informieren und online bestellen!**

Sie haben Fragen zu Ihrem eigenen Praxisbeispiel?

Wir antworten im Online-Workshop unseren Premium-Zugang Abonnenten. → **Online-Workshop: Teilnahmebedingungen**

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und viel Erfolg!

Melita Tuschinski
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin
Autorin und Herausgeberin www.EnEV-online.de

Übersicht der Praxisbeispiele

PRAXISBEISPIEL WOHNBAU	KAPITEL
■ Neues KfW-55-Effizienzhaus planen und bauen, es wird mit Fernwärme beheizt und mit Fernkälte gekühlt: Energie-Nachweis nach EnEV ab 2016 und GEG 2020	2.001
■ Vergleich EnEV-easy und GEG-easy aus rechtlicher Sicht und Empfehlung für Berater, Planer und Bauherrn	2.002
■ Verbrauchsausweise ausstellen für städtische Wohngebäude, die durch Wärmecontracting beheizt werden	2.003
■ Energieausweis für Mehrfamilienhaus Baujahr 1900 mit neuer Technik zum Heizen und Wassererwärmen ausstellen nach EnEV (DIN 4108) und GEG (DIN V 18599)	2.004
■ Übergangsregeln von der EnEV zum GEG anwenden: Rechtliche Aspekte für Bauherren und Planer geklärt	2.005
■ Übergangsregeln von der EnEV zum GEG anwenden: Rechtliche Aspekte für Bauherren und Planer geklärt	2.006
■ Energieausweis für fertiggestellten Neubau: Fertiggestelltes, zu errichtendes Gebäude definieren	2.007
■ Nachweis im Neubau und nach Sanierung: Primärenergiefaktor für Biomethan im Brennwertkessel für KfW-55 Neubau und KfW-70 Sanierung im Bestand	2.008
■ Neubau Altenheim mit Zentralheizung - Vorgaben zur Heizungsregelung und Nachtabsenkung	2.009
■ Ehemaliges Stallgebäude zu Wohnhaus umnutzen und die entsprechenden Nachweise nach GEG 2020 führen	2.010
■ Mehrfamilienhaus Baujahr 1985 energetisch bilanzieren: BEG EM - Einzelmaßnahmen-Förderung durch BAFA	2.011
■ Systemgrenze definieren für Wohnhaus im Bestand mit unbeheiztem Treppenhaus und ungedämmten Wänden	2.012
■ Energieausweis für altes Bauernhaus Baujahr ca. 1900 erstellen, zwei Monate bevor die Heizung erneuert wird	2.013

- Energieausweis für 2021 fertiggestellten Neubau mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausstellen, für den soweit kein Luftdichtheitstest durchgeführt ist 2.014
- Geänderte Primärenergiefaktoren für Nah- und Fernwärmenetze im GEG-Nachweis berücksichtigen 2.015
- Lamellenfenster in einem Bestandsgebäude einplanen und energetisch nachweisen 2.016
- Lamellenfenster in einem Bestandsgebäude einplanen und energetisch nachweisen 2.017
- Anforderungen und Nachweis nach GEG 2020 bei Erweiterung im Wohnbestand durch Aufstockung eines bestehenden Anbaus 2.018
- Fehlerhafter Energieausweis nach EnEV 2009 nach Jahren anhand des viel höheren Energieverbrauchs und des Gutachtens eines Sachverständigen festgestellt 2.019
- Regel für die Luftschichtdicke zwischen zwei Gebäuden um sie noch als „angebaut“ zu betrachten und in der Energiebilanz thermisch nicht zu berücksichtigen 2.020
- Energieausweis-Pflicht bei Erweiterung im Bestand mit Nachweis anhand des gesamten Gebäudes 2.021
- Neues Einfamilienhaus als KfW-Effizienzhaus 55 planen mit Biogasheizung mit sehr naheliegenderm Lieferanten: Primärenergiefaktor für den GEG-Nachweis bestimmen 2.022
- Verbrauchsausweis erstellen für Einfamilienhaus mit Gasheizung und sehr häufig genutztem Gasherd - wobei nur der Gesamtenergie-Gasverbrauch vorliegt 2.023
- Energieausweis-Pflichten nach GEG bei Verkauf und Neuvermietung für Gebäude im Denkmalschutzgebiet, für deren Außenhüllen auch der Denkmalschutz gilt 2.024
- Energieausweise für bestehenden Baukomplex: Drei Wohngebäuden mit einer leerstehenden Metzgerei im Erdgeschoss, die sich über alle drei Bauten erstreckt 2.025

- Energieausweise für bestehenden Baukomplex: Drei Wohngebäuden mit einer leerstehenden Metzgerei im Erdgeschoss, die sich über alle drei Bauten erstreckt 2.026
- Nachrüstung einer Klimaanlage im Wohnbestand 2.027
- Sommerlicher Wärmeschutz in neu errichtetem Mehrfamilienhaus nicht gewährleistet – Dachgeschoss ohne außenliegende Verschattung ausgeführt 2.028
- Energieausweis für Häuserzeile mit je fünf Wohnungen und eigener Haunummer für jeden Eingang ausstellen 2.029
- Erweiterung im Wohnbestand: Neu hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche im GEG-Nachweis nach GEG 2020 berücksichtigen 2.030
- Dämmpflichten nach GEG für Rohre von Wärmepumpen 2.031
- Verbrauchsausweis für Wohnhaus ausstellen, in dem Warmwasser mit Hilfe eines Durchlauferhitzers erwärmt wird und nur der gesamte Stromverbrauch bekannt ist 2.032
- Neubau Wohnhaus gemäß GEG 2020 und Effizienzhaus-Standard – Vorgaben für Ausführung PV-Anlage 2.033
- Regeln für die allgemeinen Angaben im Energieausweis: Baujahr Gebäude und Baujahr Wärmeerzeuger 2.034

13.07.2021

Energieausweis für altes Bauernhaus Baujahr ca. 1900 erstellen, zwei Monate bevor die Heizung erneuert wird

Autoren: Michael Brieden-Segler, Geschäftsführer e&u energiebüro gmbh, Bielefeld
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart

Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um einen Altbau am Lande. Es ist ein Bauernhaus, von dem das Baujahr nur ungefähr für das Jahr 1900 vermutet wird. Das Haus hat zwei Stockwerke. In jedem Geschoss sind jeweils zwei Einzelraumheizungen in Betrieb. Als Brennstoff wird Kohle eingesetzt. Vor zwei Monaten wurden neue Außenfenster eingebaut. Der Eigentümer benötigt einen Energieausweis, weil das Haus neu vermietet werden soll. Auch ist eine Heizungssanierung geplant. In zwei bis drei Monaten wird eine neue Zentralheizung ins Bauernhaus eingebaut. Diese soll mit Flüssiggas betrieben werden. Es stellt sich die Frage, wie der Energieausweis zum jetzigen Zeitpunkt ausgestellt werden kann.

Fragen:

1. Ist es zulässig, im Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs, bereits jetzt die künftige neue Heizung zu berücksichtigen?
2. Was für ein Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik wird in diesem Praxisfall im Energieausweis eingesetzt?
3. Wenn der Energieausweis den jetzigen Zustand berücksichtigt mitsamt den Einzelraumheizungen, werden nur die Räume mit Einzelraumheizung als beheizt eingesetzt und die anderen Wohnräume als nicht beheizt angenommen?

Aspekte:

Gebäudeenergiegesetz, GEG, 2020, Wohngebäude, Wohnhaus, Haus, Bauernhaus, Baujahr, Zweifamilienhaus, zwei, Wohneinheiten, Wohnungen, Heizung, Ofen, Kohle, Kohleheizung, Einzelofen, Sanierung, sanieren, Heizungssanierung, kurzfristig, Energieausweis, Ausweis, ausstellen, sanierter, Zustand, rechtlich, absichern, Daten, Gebäudedaten, korrekt, richtig, Ordnungswidrigkeit, Bußgeld,

ANTWORTEN:**Zunächst grundsätzlich:**

Energieausweise stellen eine „energetische Momentaufnahme“ des Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausstellung dar. Das entsprechende Datum trägt der Aussteller auf der ersten Seite des Energieausweises in der untersten Zeile ein. Bei Neubauten muss der Energieausweise den Zustand des fertiggestellten Gebäudes darstellen.

Die energetischen Kennwerte im Ausweis ermittelt der Aussteller auf der Grundlage von standardisierten Rahmenbedingungen. Sie sollen lediglich einen überschlägigen Vergleich mit anderen Immobilien auf dem Markt ermöglichen. Im Baubestand erlaubt das GEG, dass die Daten unter Umständen vereinfacht aufgenommen werden. Dazu haben die beiden zuständigen Bundesministerien für Wirtschaft und Energie (BMWi) und für Inneres, für Bau und Heimat (BMI) eine Arbeitshilfe verfasst, mit „Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“.

Wenn ein Bestandsgebäude kurzfristig saniert werden soll, ist es grundsätzlich zulässig im Energieausweis den künftigen Zustand zu berücksichtigen. Allerdings muss sich der Aussteller rechtlich zuverlässig absichern, dass er nicht belangt werden kann, falls die Sanierung doch nicht wie geplant erfolgt.

Wir empfehlen hierzu den Artikel „Haftungsrisiko bei Einfachverglasung“ – siehe Quellenangabe. Der Aussteller ist verpflichtet, den Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass der Energieausweis aufgrund korrekter Daten zu erfolgen hat.

Wir zitieren aus dem Artikel unter Nummer 4. (Die Vereinbarung eines Mindeststandards): „Die Rechtsprechung stellt sehr strenge Anforderung an diese Hinweispflicht.

Die Hinweise müssen ausdrücklich erfolgen, ausführlich und für den Bauherrn verständlich sein. Die Schriftform ist zwar nicht erforderlich, aber dringend zu empfehlen. Denn der Planer muss im Streitfall beweisen, dass er einen ordnungsgemäßen Hinweis erteilt hat. In vielen Entscheidungen zur Frage der Haftung wegen Verletzung der Hinweispflicht ist dem Planer der Beweis der Erfüllung seiner Hinweispflichten nicht gelungen...“

1. Ist es zulässig, im Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs, bereits jetzt die künftige neue Heizung zu berücksichtigen?

Dies ist grundsätzlich möglich, sofern die Heizungssanierung tatsächlich sehr kurzfristig erfolgt. Allerdings besteht das Problem, dass die potenziellen Mieter mit dem Energieausweis eine korrekte, der Wahrheit entsprechende Information über den energetischen Zustand des Mietobjektes am Tag der Ausstellung des Ausweises erhalten müssen. Strenggenommen, trifft dies in diesem Praxisbeispiel nicht zu, wenn im Ausweis bereits die neue Heizung als Datengrundlage dient.

Sofern die Heizungssanierung unmittelbar nach dem Einzug der Mieter erfolgt – im vorliegenden Praxisbeispiels soll dies nach zwei bis drei Monaten erfolgen – ist dies zulässig. Der Energieausweis wird in der Regel 10 Jahre gültig bleiben. Nur wenn das Haus künftig verändert oder erweitert wird, und der Nachweis erfolgt aufgrund des gesamten geänderten Gebäudes, wird ein neuer Bedarfsausweis fällig.

Der Mieter erhält mit der Berücksichtigung der neuen Heizung einen Ausweis, der den Zustand des Gebäudes über viel Jahre widerspiegelt wird. Würde der Energieausweis auf Basis der in Kürze nicht mehr vorhandenen Kohleheizung ausgestellt, wäre dies eine Täuschung der potenziellen Mieter. Für den Vermieter wäre es energetisch eine unrealistische, mindernde Darstellung seiner Immobilie.

Allerdings ist es sehr wichtig, dass die Sanierung auch tatsächlich kurzfristig erfolgt. Dieses muss der Vermieter mit dem Mieter vertraglich regeln, da die kurzfristige Sanierung eine verbindliche Zusage in Bezug auf die Vermietung darstellt.

Der Aussteller muss sich für diesen Fall auch rechtlich absichern. Sonst stellt sich die Sachlage möglicherweise dermaßen dar, dass er einen Energieausweis auf falscher Datengrundlage erstellt hat. Das GEG sieht diesen Tatbestand als Ordnungswidrigkeit an. Das Gesetz regelt diesen Aspekt in § 108 (Bußgeldvorschriften), Absatz 1, Nummer 15. Hierfür kann ein Bußgeld von bis zu 10.000 € verhängt werden.

2. Was für ein Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik wird in diesem Praxisfall im Energieausweis eingetragen?

Für das Gebäude sollte der Wert angegeben werden der am plausibelsten erscheint. Dies wäre laut Angaben zum Praxisbeispiel das Jahr 1900.

Für die Heizung muss das Jahr des Einbaus angegeben werden. Dies wäre im vorliegenden Falls das Jahr 2021, wenn es bei der kurzfristigen Erneuerung bleibt.

3. Wenn der Energieausweis den jetzigen Zustand berücksichtigt mitsamt den Einzelraumheizungen, werden nur die Räume mit Einzelraumheizung als beheizt eingesetzt und die anderen Wohnräume als nicht beheizt angenommen?

Nein, für den Ausweis werden alle Räume berücksichtigt, die als beheizt gelten. Bei Wohnungen sind es nicht nur die Räume, in denen Öfen oder Heizkörper stehen. Dazu zählen auch Räume, die mit diesen einen Raumlufverbund bilden. Dies gilt zum Beispiel für Flure innerhalb der Wohnungen, die oft nicht über einen eigenen Heizkörper oder Ofen verfügen. Auch andere unbeheizte Einzelräume innerhalb von Wohnungen gelten aus diesem Grunde als beheizt. Innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung bilden alle Räume einen Raumlufverbund.

Zu beachten ist, dass gemäß GEG grundsätzlich ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt wird. Der Ausweisersteller sollte also genauestens prüfen, wo die wärmeübertragende Hüllfläche die Systemgrenze bildet.

Fazit:

Energieausweise stellen den energetischen Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Erstellung des Ausweises dar. Daher müssen die Gebäudedaten zum Bauwerk und seiner Anlagentechnik der Realität zum Datum der Ausweiserstellung entsprechen. Sollte eine kurzfristige Sanierung der Heizung bevorstehen, ist es prinzipiell möglich, im Ausweis den künftigen Zustand zu erfassen. Allerdings muss die Sanierung auch tatsächlich kurzfristig erfolgen. Dem Aussteller ist dringendst zu raten, sich rechtlich abzusichern. Falls die Sanierung doch nicht stattfindet, läuft er sonst Gefahr, dass er belangt werden könnte.

Quellen:

GEG 2020: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze, im Bundesgesetzblatt, Teil I, Jahrgang 2020, Nr. 37, 13.08.2020, Seite 1728-1794, In Kraft seit 1. November 2020. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche HTML-Fassung
→ www.geg-info.de/geg

Haftungsrisiko bei Einfachverglasung: Fachbeitrag von Melita Tuschinski und Dominik Krause, in Heft 2/2011, „Der Bausachverständige“, Seite 62-65. PDF-Volltext unter:
→ www.tuschinski.de/haftungsrisiko_einfachverglasung_vermeiden_bausachverstaendige_2_2011.pdf

Wichtige rechtliche 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 erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Informationen und Materialien 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
E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de