

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Einleitung	19
1. Energieausweise für Gebäude	25
1.1 Chancen und Grenzen der Gebäudeausweise	26
Energiesstandard auf einen Blick erfassen	28
Energieausweis und Finanzierung	31
Zukunftspläne der EU-Kommission zum Energieausweis	33
Die ersten Energieausweise nach EU-Vorgaben	34
Grenzen des Energieausweises	35
1.2 Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweise	36
Energieeffizienz aufgrund des berechneten Energiebedarfs	38
Energieeffizienz aufgrund des erfassten Energieverbrauchs	40
dena-Feldversuch: Energiepass im Wohnbestand	41
Bilanz: dena-Feldversuchs zum Energiepass	42
Evaluierung des dena-Feldversuchs	42
GdW-Praxistest: Energieausweis im Wohnbestand	43
Erkenntnisse des GdW-Praxistests	44
ifeu-Studie: Energiepass aus Sicht von privaten Käufern und Mietern	45
Das ifeu empfahl 2005 zum Energiepass	45
Weitere Projekte zum Energieausweis	46
GEG-Neuerungen zum Energieausweis	47
1.3 Sechs Irrtümer zum Energieausweis	48
Sechs Irrtümer zum Energieausweis aufgeklärt	49
1. Irrtum: Der Energieausweis lässt sich auch nur für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus ausstellen.	49
2. Irrtum: Eine Reihenhauserzeile benötigt nur einen gemeinsamen Energieausweis.	50
3. Irrtum: Eigentümer von Bestandsbauten können frei wählen zwischen dem Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.	51
4. Irrtum: Die Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis muss man weder den Kauf-, Miet-, Pacht- oder Leasinginteressenten überreichen noch für Besucher aushängen. ...	51
5. Irrtum: Alle Abkürzungen für Energiekennwerte sind bei Immobilienanzeigen erlaubt.	53
6. Irrtum: Makler sind nicht verpflichtet, die Energiekennwerte in kommerziellen Anzeigen zu veröffentlichen.	55
Fazit: Irrtümer zum Energieausweis nach GEG	55
Energiekennwerte in Immobilien-Inserate auf dem Prüfstand	55
1.4 Energieausweise in Europa	58
BUILD UP – Portal zur Energieeffizienz von Gebäuden	58

Vergleich aller Energieausweise in Europa	59
Vergleich mit dem Energieausweis in Österreich	60
X-TENDO – Energieausweise der nächsten Generation	62
QualDeEPC – Energieausweise für die EU-Renovierungswelle	62
Die Projektschritte von QualDeEPC	62
2. Gesetzliche Vorgaben des GEG kurzgefasst	65
2.1 Grundsätzliches zum GEG	68
Wie heißt das GEG offiziell und seit wann gilt es?	69
Was ist neu im Vergleich zur EnEV, EnEG und EEWärmeG?	70
Wer antwortet offiziell auf Praxisfragen?	71
2.2 GEG vereint die energiesparrechtlichen Regeln	73
Europäische und deutsche Vorgaben erfüllen	73
Lob und Tadel für das GEG	75
2.3 Ziele, betroffene Bauten und Verantwortliche	76
GEG Teil 1: Allgemeines	76
Welchen Zweck und Ziel verfolgt das GEG?	76
GEG-Ziele im Gebäudebereich	76
Welche Gebäude fallen unter das GEG 2020?	77
Welche Gebäude fallen nicht unter das GEG?	77
Was bedeuten die einzelnen Begriffe im GEG 2020?	77
Welche erneuerbaren Energien erkennt das GEG an?	78
Wie erfüllt die öffentliche Hand ihre Vorbildfunktion?	78
Wie lautet der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit?	79
Wie werden Betriebskosten verteilt und Verbraucher informiert?	79
Welche Regeln gelten für die Fernkälteversorgung?	80
Was gilt hinsichtlich der Regeln der Technik?	80
Wer ist dafür verantwortlich, dass das GEG erfüllt wird?	81
Wie schreibt der Bund die Energiesparregeln fort?	81
2.4 Anforderungen an Neubauten	82
GEG Teil 2: Anforderungen an zu errichtende Gebäude	82
Was schreibt das GEG allgemein für Neubauten vor?	83
Woran bemisst das GEG die Energieeffizienz von Neubauten?	85
Wie berechnen Planer Neubauten nach GEG?	86
Wie müssen erneuerbaren Energien bei Neubauten genutzt werden?	94
2.5 Anforderungen im Baubestand	99
GEG Teil 3: Bestehende Gebäude	100
Was fordert das GEG im Baubestand?	100
Wie müssen öffentliche Bestandsgebäude erneuerbare Energien nutzen?	103

2.6 Technik zum Heizen, Kühlen, Lüften, Wassererwärmen und Beleuchten	105
GEG Teil 4: Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung	105
Wie sichert man die energetische Qualität im Baubestand?	106
Was fordert das GEG bei Einbau und Ersatz der Anlagentechnik?	106
Was fordert das GEG zur energetischen Inspektion von Klimaanlage?	111
2.7 Energieausweise für Neubau und Bestand	113
GEG Teil 5: Energieausweise	113
2.8 Finanzielle Förderung für energieeffiziente Gebäude	118
2.9 Vollzug der gesetzlichen Vorgaben in der Praxis	119
GEG Teil 8: Vollzug	119
2.10 Besondere Bauten, Bußgelder und Anschlusszwang	124
GEG Teil 8: Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang	124
2.11 Übergangsvorschriften und Inkrafttreten	126
GEG Teil 9: Übergangsvorschriften und Inkrafttreten	126
2.12 Anlagen zum GEG	128
GEG-Anlagen	129
2.13 Bekanntgemachte Arbeitshilfen	134
Energieausweis	134
Wohnbestand	135
Nichtwohnbestand	135
Finanzielle Förderung	136
3. Vorgaben des GEG zum Energieausweis	139
3.1. Grundsätzliches und besondere Gebäude	143
Instrument für den Vergleich auf dem Immobilienmarkt	143
Ein oder zwei Energieausweise pro Gebäude	144
Energieausweise mit unterschiedlicher Haltbarkeit	145
Ausnahmegebäude ohne Energieausweis	146
3.2 Anlässe zur Ausstellung von Energieausweisen	146
Energieausweis für fertiggestellten Neubau	147
Energieausweis für saniertes Bestandsgebäude	148
Bedarfs- oder Verbrauchsausweis zur Information	149
Energieausweis als Information für potenzielle Käufer	150
Neue Pflichtberatung für Käufer von Ein- oder Zweifamilienhäusern	151
Energieausweis informiert potenzielle Neumieter, neue Pächter oder Leasingnehmer	152
Energieausweis als Aushang in Behörden	152
Energieausweise in privat genutzten Gebäuden pflichtweise aushängen	153

3.3 Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis für Gebäude	153
Bedarfsenergieausweis für einen Neubau	153
Bedarfsenergieausweis für neues Wohnhaus nach GEG-easy	154
Bedarfsenergieausweis im Bestand	156
Verbrauchsenergieausweis im Bestand	157
Endenergieverbrauch in Sonderfällen berechnen	157
Endenergie- und Primärenergieverbrauch berechnen	157
Benötigte Daten für den Energieverbrauch	158
Anerkannte Regeln der Technik verwenden	159
3.4 Daten für die Energieausweiserstellung	159
Datengrundlage zum Erstellen von Energieausweisen	159
Energieausweis ohne eigene Berechnungen ausstellen	160
Gebäudedaten vom Eigentümer	160
3.5 Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis	160
Gebäude vor Ort oder anhand von Bildern beurteilen	160
Daten bei Bedarf vereinfacht erheben	161
3.6 Angaben im ausgestellten Energieausweis	161
Angaben zum Ausweis und zum Gebäude	162
Energiebedarfsausweis – zusätzliche Angaben	163
Energieverbrauchsausweis – zusätzliche Angaben	164
Weitere Angaben und Regeln für Aussteller	165
3.7 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude	165
Effizienzklasse im Energieausweis für Wohnbauten	166
Endenergiebedarf und Endenergieverbrauch	166
Argumente für die Energieeffizienzklassen	167
Energieeffizienzklassen in Europa	167
Ergänzende Angaben im Energieausweis	168
3.8 Angaben in kommerziellen Immobilienanzeigen	169
Kennwerte aus dem Energieausweis veröffentlichen	169
Kennwerte aus dem Energieausweis in Anzeigen	169
Energieausweise nach EnEV 2007, 2009 und 2014	170
Modernisierungsempfehlungen nach EnEV 2007 und EnEV 2009	171
Modernisierungsempfehlungen Energieausweisen beilegen	171
3.9 Ausstellungsberechtigung für Energieausweise	172
Keine spezielle Zulassung oder Zertifizierung	172
Berechtigte Aussteller von Energieausweisen	173
Voraussetzungen zur Qualifikation als Aussteller von Energieausweisen	173
Qualifikation als Aussteller von Energieausweisen	174
Berechtigung beschränkt auf Wohngebäude	175
Ausländische Abschlüsse und Qualifikation	175

3.10 Muster für die Darstellung der Energieausweise	175
Einleitung zur Publikation der Muster für Energieausweis nach GEG	178
Ausweismuster für Wohngebäude	178
Wohngebäude: Die einzelnen Seiten des Ausweises	181
Ausweismuster für Nichtwohngebäude	195
Nichtwohngebäude: Die einzelnen Seiten des Ausweises	195
Energieausweis Nichtwohngebäude – Aushang Energiebedarf	212
Energieausweis Nichtwohngebäude – Aushang Energieverbrauch	214
Endenergieverbrauch	215
3.11 Registriernummern für Energieausweise	215
Registriernummer für Energieausweis beantragen	215
3.12 Stichprobenkontrollen von Energieausweisen	216
Zuständige Behörden kontrollieren Energieausweise	216
Anzahl der kontrollierten Energieausweise	217
Verzögerter Beginn der Stichprobenkontrolle	217
Daten von der Registrierstelle für Kontrolle nutzen	217
Methoden zur Energieausweis-Kontrolle	218
Daten zur Kontrolle aufbewahren und übermitteln	219
Umgang mit Kontrolldaten zum Energieausweis	220
DIBt als zentrale Registrier- und vorläufige Kontrollstelle	220
3.13 Auswertung von Daten bei der Energieausweis-Kontrolle	220
Nicht personenbezogene Daten auswerten	220
3.14 Bußgeldvorschriften zum Energieausweis	221
Drohendes Bußgeld bei Ordnungswidrigkeiten	221
3.15 Übergangsvorschriften für Energieausweise	223
Energieausweis nach EnEV 2014 ausstellen	223
Energieausweis vom 01.11.2020 bis einschließlich 01.05.2021 ausstellen	223
Energiekennwerte aus älteren Energieausweisen in Anzeigen	224
Modernisierungsempfehlungen nach EnEV 2007 und EnEV 2009	225
3.16 Übergangsvorschriften für Aussteller von Energieausweisen	226
Fachliche Voraussetzungen als Energieausweis-Aussteller	226
Qualifizierte Energieberater als Energieausweis-Aussteller im Wohnbestand	227
Fazit	227
4. Szenarien zum Energieausweis in der Praxis	229
4.1 Neubau – Energieausweis für fertiggestelltes Gebäude	230
Gesetzliche Vorgaben	230
Ablauf	231
Mögliche Fehlerquellen	232

Inhaltsverzeichnis

4.2 Bestandsänderung – Energieausweis nach Sanierung der Gebäudehülle	235
Gesetzliche Vorgaben	236
Ablauf	237
Mögliche Fehlerquellen	239
4.3 Bestandserweiterung – Energieausweis nach Anbau, Aufstockung oder Ausbau	243
Gesetzliche Vorgaben	243
Ablauf	244
Mögliche Fehlerquellen	246
4.4 Verkauf oder Neuvermietung – Energieausweis für potenzielle Käufer, Neumieter, -pächter oder Leasingnehmer	249
Gesetzliche Vorgaben	250
Ablauf	251
Mögliche Fehlerquellen	254
4.5 Aushang behördlich – Energieausweis für Besucher öffentlicher Gebäude	258
Gesetzliche Vorgaben	258
Ablauf	259
Mögliche Fehlerquellen	262
4.6 Aushang privatwirtschaftlich – Energieausweis für Publikum und Kunden	265
Gesetzliche Vorgaben	265
Ablauf	266
Mögliche Fehlerquellen	267
4.7 Sonderfälle – Ausnahmen von Energieausweisregeln	269
Nur Bedarfsausweise erlaubt	269
Häuser unter WSchVO-77-Standard	270
Gebäude mit übermäßigem Leerstand	270
Gemeinsamer Energieausweis für Liegenschaft	270
4.8 Ausnahmen – kein Energieausweis erforderlich	271
Gebäude teilweise oder insgesamt vererben	271
Abrissgebäude verkaufen	271
Eigentümer nur formal wechseln	271
Dienstwohnung zuweisen	271
Baudenkmal verkaufen oder neu vermieten	271
Gebäude zwangsversteigern	272
Immobilienanzeige vor Gebäudefertigstellung aufgeben	272
Saniertes Bestandsgebäude anhand betroffener Außenbauteile nachweisen	272
Gebäude mit besonderer Nutzung anbieten	272
Kurzzeitig genutztes Ferienhaus verkaufen oder neu vermieten	273
Ganzjährig genutztes Ferienhaus oder -wohnung neu vermieten	273
Kleine Gebäude verkaufen oder neu vermieten	274

5. Aufgaben und Akteure zum Energieausweis	275
5.1 Energieausweis bestellen: Bauherr, Eigentümer, Verwalter und Aussteller	276
Energieausweis fristgerecht bestellen	277
Ausstellungsberechtigten Fachmann finden	279
Bedarfs- oder Verbrauchsausweis bestellen	281
Korrekte Gebäudedaten bereitstellen	282
Übernahme des Energieausweises	282
Kosten des Energieausweises	283
Häufige Fehler vermeiden	285
5.2 Energieausweis ausstellen: Berechtigte Fachleute	286
5.3 Energieausweis behördlich nutzen, aufbewahren, vorlegen, erneuern: Eigentümer und Landesbehörde	288
Energieausweis im Kontext des Landesbaurechts nutzen	288
5.4 Energieausweis für Immobilienanzeige auswerten: Auftraggeber für Anzeigen und Redakteure kommerzieller Medien sowie Interessenten	290
Energieausweis auswerten	290
Energiekennwerte in Ausweisen für Anzeigen identifizieren	290
Immobilienanzeigen	293
5.5 Energieausweis vorlegen und übergeben: Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber, Immobilienmakler sowie Käufer, neue Mieter, Pächter und Leasingnehmer	294
Energieausweis vorlegen	294
Energieausweis übergeben	295
Anbieter: Verkäufer, Vermieter, Verwalter oder Immobilienmakler	295
Interessenten: Potenzielle Käufer, neue Mieter, Pächter und Leasingnehmer	296
Neue Pflicht: Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern	297
5.6 Energieausweis ansehen, lesen und verstehen: Käufer, neue Mieter, Pächter und Leasingnehmer sowie Besucher	297
Besucher: Öffentlich ausgehängte Energieausweise ansehen und verstehen	300
5.7 Energieausweis vertragsrechtlich einbinden: Rechtsanwalt, Notar und Eigentümer ...	303
5.8 Energieausweis öffentlich aushängen: Eigentümer, Mieter, Pächter und Leasingnehmer sowie Besucher	306
Energieausweis als „Lehrstück“ für Besucher und Publikum	306
Aushang in Behördenbauten	306
Aushang in privatwirtschaftlichen Gebäuden	307
5.9 Energieausweis behördlich überprüfen: Mitarbeiter der Kontrollstellen des DIBt und der Länder sowie Ausweisersteller und Eigentümer	307
Stichproben ziehen	308
Daten zu den Energieausweisen anfordern	308
Umgang mit Kontrolldaten	308

Energieausweise kontrollieren	309
Mitarbeiter der GEG-Kontrollstellen	309
Aussteller von Energieausweisen	310
Eigentümer von Gebäuden	310
6. Energieausweise ausstellen	313
6.1 Ausstellungsberechtigte Fachleute für Energieausweise	315
6.2 Regeln zur vereinfachten Ausstellung von Energieausweisen im Bestand	318
1. Bekanntmachung: Wohnbestand: Daten vereinfacht aufnehmen und verwenden	319
2. Bekanntmachung: Wohnbestand:: Energiekennwerte für Verbrauchsausweis ermitteln	328
3. Bekanntmachung: Nichtwohnbestand: Daten vereinfacht aufnehmen und verwenden	334
4. Bekanntmachung: Nichtwohnbestand: Energiekennwerte für Verbrauchsausweis ermitteln	339
6.3 Softwareprogramme zur Ausstellung von Energieausweisen	348
6.4 Erste Schritte zur Ausstellung von Energieausweisen	351
1. Vorarbeiten zum Energieausweis	352
2. Gebäudedaten erheben	354
3. Energieausweis erstellen	355
4. Abschließende Arbeitsschritte durchführen	356
6.5 Energieausweise ausstellen für Wohngebäude	357
Randbedingungen für Bedarfsausweise von Wohngebäuden	357
Randbedingungen für Verbrauchsausweise von Wohngebäuden	358
6.6 Energieausweise ausstellen für Nichtwohngebäude	373
Aushang von Energieausweisen	373
Randbedingungen für Bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden	374
Randbedingungen für Verbrauchsausweise von Nichtwohngebäuden	375
Ausweisformulare für Nichtwohngebäude seitenweise erläutert	378
6.7 Mögliche Fehlerquellen bei der Ausweiserstellung	392
6.8 Abschließende Schritte zur Ausstellung von Energieausweisen	396
Energieausweis registrieren und einreichen	396
Ausweis dem Auftraggeber übergeben	398
Daten dokumentieren und archivieren	398
Unterlagen zur Ausweiskontrolle senden	399
6.9 Erstes Praxisbeispiel: Bedarfsausweis Wohngebäude	399
Das Gebäude	399
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	401
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	402

6.10	Zweites Praxisbeispiel: Verbrauchsausweis Wohnbestand	403
	Das Gebäude	404
	Energieverbrauch des Mehrfamilienwohnhauses	405
	Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	406
6.11	Drittes Praxisbeispiel: Bedarfsausweis Nichtwohnbestand	407
	Das Schulgebäude	408
	Der berechnete Energiebedarf des Schulgebäudes	409
	Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	411
6.12	Viertes Praxisbeispiel: Verbrauchsausweis Nichtwohnbestand	412
	Das alte Schulgebäude	412
	Der Endenergieverbrauch des Schulgebäudes	413
	Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	414
6.13	Energieausweise für neue Wohnbauten nach Modellgebäudeverfahren (GEG-easy)	
	erstellen	415
	GEG-easy anwenden	416
	Angaben für den Bedarfsenergieausweis ablesen und eintragen	420
	Fazit für die Praxis	425
7.	Perspektiven für Energieausweise	427
7.1	Auf dem Weg zum klimaneutralen Europa	427
	EU-Kommission stellt Initiative „Fit for 55“ vor	428
	Die europäischen Ziele für die einzelnen Bereiche	428
7.2	Novelle der EU-Gebäuderichtlinie	429
	Intelligenzfähigkeit von Gebäuden bewerten	430
7.3	Klimapakt Deutschland für den Gebäudebereich	431
	Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung	431
7.4	Potenzial der Energieausweise ausschöpfen	432
	Energieatlas Turin aufgrund der Energieausweisdatenbank	432
7.5	Energieausweise der nächsten Generation	433
7.6	Ausblick für die Fachwelt und Immobilienwirtschaft	435
	Politische Rahmen und Vorgaben im Umbruch	435
	Energieausweis zur Kommunikation mit den Nutzern	436
	Energieausweis als Instrument für Entscheidungen	436
	Empfehlung an Aussteller von Energieausweisen	437
8.	Literaturverzeichnis	439
	Die Autoren	457
	Stichwortverzeichnis	459

9. Anhang

Den Anhang finden Sie online unter <https://dokumente.reguvis.de/220702104/>.

- 9.1 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Energieausweis

- 9.2 Muster Energieausweise nach GEG
- 9.3 Energiekennwerte nach Modellgebäudeverfahren „GEG-easy“

Wohnbestand

- 9.4 Vorlage zur Datenabfrage für Verbrauchsausweis Wohnbestand
- 9.5 Daten im Wohnbestand vereinfacht aufnehmen und verwenden
- 9.6 Regeln für Energiekennwerte im Wohnbestand

Nichtwohnbestand

- 9.7 Vorlage zur Datenabfrage für Verbrauchsausweis Nichtwohnbestand
- 9.8 Daten im Nichtwohnbestand vereinfacht aufnehmen und verwenden
- 9.9 Regeln für Energiekennwerte im Nichtwohnbestand

Finanzielle Förderung

- 9.10 Förderrichtlinie Wohnbau (BEG WG)
- 9.11 Förderrichtlinie Nichtwohnbau (BEG NWG)
- 9.12 Förderrichtlinie Einzelmaßnahmen (BEG EM)