

1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹⁾ 2020

1.1 Geschichte, Geltungsbereich und Inhalt

Durch die Zusammenführung der Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV) und der Wärmeschutzverordnung (WSchV) ist im Februar 2002 die erste **Energieeinsparverordnung (EnEV)** in Kraft getreten. Die EnEV wurde in den Jahren 2004, 2007, 2009 und 2014 mehrfach novelliert und ihre Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von technischen Anlagen und Gebäuden wurden verschärft. Sie war ein **Teil des deutschen Baurechts** und verpflichtete Bauherren zur **energiesparenden Errichtung oder Änderung ihrer Gebäude**. Grundlage für die EnEV und deren Novellierungen war das **Energieeinsparungsgesetz (EnEG)**. Insbesondere die dort geregelten Bußgeldregelungen waren u.a. für Bauherren wie auch Planer von Bedeutung. Parallel dazu trat am 1. Januar 2008 das **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)** in Kraft. Sein Ziel war es, den Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch für Raum-, Kühl- und Prozesswärme sowie Warmwasserbereitung zu erhöhen. Neben der Schonung fossiler Ressourcen sollte damit auch die Abhängigkeit von Energieimporten gemindert werden.

Am 1. November 2020 ist das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** in Kraft getreten und hat damit die EnEV, das EnEG sowie das EEWärmeG zusammengeführt und abgelöst. Das neue GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und deren Anlagentechnik (Heizungs-, Kühl- und Lüftungstechnik sowie Warmwasserversorgung), die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen (vgl. Abschnitt 2), Regelungen zum Vollzug und Bußgeldvorschriften sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Geltungsbereich

Das Gesetz gilt für Gebäude, deren Räume unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Das GEG gilt u.a. nicht für

1) „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“. Den folgenden Abhandlungen liegt das GEG 2020 vom 8. August 2020 (BGBl. I Nr. 37, S. 1728) zugrunde. In diesem Kapitel wird regelmäßig das GEG 2020 sowie die GEG Begründung (Drucksache 19/16716) im laufenden Text zitiert. Der besseren Übersicht und Lesbarkeit wegen, wird an dieser Stelle einmalig und nicht an jeder Stelle darauf verwiesen.

- Betriebsgebäude, die der Aufzucht/Haltung von Tieren dienen,
- Betriebsgebäude, die nach ihrem Verwendungszweck lange offen gehalten werden müssen,
- Treibhäuser,
- Zelte,
- provisorische Gebäude,
- Gotteshäuser,
- Wohngebäude,
 - Nutzungsdauer < 4 Monate/Jahr (z.B. Wochenendhäuser) oder
 - begrenzte jährliche Nutzungsdauer und deren zu erwartender Energieverbrauch für die begrenzte jährliche Nutzungsdauer weniger als 25 % des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt,
- sonstige, handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche, industrielle oder für öffentliche Zwecke genutzte Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung
 - auf eine Raum-Solltemperatur von < 12 °C beheizt werden oder
 - jährlich weniger als 4 Monate beheizt sowie weniger als 2 Monate gekühlt werden, etc.

Einzelne Anforderungen des GEG gelten nicht für alle Gebäudearten. So gilt beispielsweise für Baudenkmäler gemäß § 79 Abs. 4 GEG eine Ausnahmeregelung für die Erstellung von Energieausweisen. Wird eine denkmalgeschützte Immobilie verkauft oder vermietet, muss kein Energieausweis bei der Besichtigung vorgelegt bzw. nach Abschluss des Kaufvertrages ausgehändigt werden (vgl. Seite 9/36/2.2/4).

Die für Immobilienmakler und Sachverständige der Immobilienbewertung wichtigsten Paragraphen des GEG beschränken sich auf die **Anforderungen an den Gebäudebestand** (Nachrüstverpflichtungen und Änderungen im Gebäudebestand) sowie auf die **Vorlagepflicht von Energieausweisen** für bestehende Gebäude (vgl. Seite 9/36/2.2./2). Daher liegt der Fokus der folgenden Abschnitte nur auf diesen Teilen des Gesetzes.

1.2 Die wichtigsten Regelungen¹⁾ des GEG im Einzelnen

1.2.1 Wesentliche Begriffsbestimmungen, § 3 GEG

- Baudenkmal: ein nach Landesrecht geschütztes Gebäude oder eine Gebäudemehrheit,
- Beheizter Raum: ein Raum, der nach seiner Zweckbestimmung direkt oder durch Raumverbund beheizt wird,
- Brennwertkessel: ein Heizkessel, der die energetische Nutzung des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes durch Kondensation des Wasserdampfes im Betrieb vorsieht,
- Heizkessel: ein aus Kessel und Brenner bestehender Wärmeerzeuger, der dazu dient, die durch die Verbrennung freigesetzte Wärme an einen Wärmeträger zu übertragen,
- Niedertemperatur-Heizkessel: ein Heizkessel, der kontinuierlich mit einer Eintrittstemperatur von 35-40 Grad Celsius betrieben werden kann und in dem es unter bestimmten Umständen zur Kondensation des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes kommen kann,
- Gebäudenutzfläche: die Nutzfläche eines Wohngebäudes nach DIN V 18599: 2018-09, die beheizt oder gekühlt wird, ↓
- Nettogrundfläche: die Nutzfläche eines Nichtwohngebäudes nach DIN V 18599: 2018-09, die beheizt oder gekühlt wird, ↓
- Kleines Gebäude: ein Gebäude mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche,
- Oberste Geschossdecke: die zugängliche Decke beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum,
- Wohnfläche: die Fläche, die nach der Wohnflächenverordnung oder auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften oder anerkannter Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen ermittelt worden ist,
- Wohngebäude: ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen, etc.

1) Für Immobilienmakler und Sachverständige in der Immobilienbewertung, dem Verkauf und der Vermietung von Bestandsobjekten.

1.2.2 Änderung von Gebäuden, § 46 und 48 GEG

Werden Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes verändert, so darf die energetische Qualität des Gebäudes grundsätzlich nicht verschlechtert werden. Ausgenommen werden wesentliche Bauteile gemäß Anlage 7 (Außenwände und Wände gegen unbeheizte Räume, Fenster, Türen, Dach etc.) eines beheizten oder gekühlten Bestandsgebäudes, wenn die Änderung nicht mehr als 10 % der gesamten geänderten Fläche des Bauteils betrifft. Werden diese erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut so ist zu prüfen, wie hoch der Anteil der Änderung an der Gesamtfläche ist und wann das betroffene Bauteil errichtet bzw. erneuert wurde. Um im Vergleich zur EnEV klarzustellen, welche Teilflächen hinsichtlich der Bagatellklausel (10 %) gemeinsam zu betrachten sind, wurden in sinngemäßer Fortführung einer Auslegung der Vollzugsbehörden bestimmte Außenbauteilflächen zu Bauteilgruppen zusammengefasst (vgl. Anlage 7 GEG). In der folgenden Tabelle (Auszug aus Anlage 7) wird deutlich, dass nicht nur das Anbringen von Dämmung auf die Außenwand eine Änderung eines bestehenden Bauteils ist, sondern auch bereits die Erneuerung des Außenputzes einer bestehenden Wand oder der Ersatz einer Abdichtung von (Flach-)Dächern.

Werden Maßnahmen nach den Nummern 5b, 5c, 6b, 6c oder 6e (Dämmung von Dächern und Wänden gegen Erdreich oder unbeheizten Raum) ausgeführt, müssen die dort genannten Anforderungen nicht eingehalten werden, wenn die Bauteilfläche nach dem 31. Dezember 1983 unter Einhaltung energiesparrechtlicher Vorschriften errichtet oder erneuert worden ist. Eine weitere Ausnahme gilt für Dämmungen, wenn die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt ist. So gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei der Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von $\lambda = 0,035 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ einzuhalten ist. Ebenso gibt es eine Sonderregelung für Dämmmaterialien, die eingeblasen werden. In diesem Fall ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von $\lambda = 0,045 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird bei Maßnahmen eine Dachdeckung einschließlich darunter liegender Lattungen und Verschalungen ersetzt oder neu aufgebaut, sind die zuvor genannten Sonderregelungen entsprechend anzuwenden, wenn der Wärmeschutz als Zwischensparrendämmung ausgeführt wird und die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt ist.¹⁾

1) vgl. Fußnoten 1-5 Anlage 7

Die zuvor genannten Anforderungen aus § 48 GEG gelten als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf (vgl. Begriffsdefinition Seite 9/36/2.1/7) für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung und den Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlusts¹⁾, um nicht mehr als 40 % überschreitet (§ 50 Abs. 1 GEG). Ähnliches gilt für Nichtwohngebäude. Fehlende Angaben zu geometrischen Abmessungen eines Gebäudes, können durch ein vereinfachtes Aufmaß ermittelt werden (§ 50 Abs. 5 GEG). Unabhängig von einem vereinfachten Aufmaß sollte dieser Berechnungsnachweis durch einen Fachmann (Planer, Energieberater etc.) durchgeführt werden, bevor Rückschlüsse auf die Kostenansätze im Gutachten gezogen werden.

Werden Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen im Gutachten unterstellt oder der Kunde beraten, kann in der folgenden Tabelle geprüft werden, ob die geplanten Maßnahmen unter die Anforderungen des § 48 GEG fallen.

1) Aus dem lateinischen trans „(hin)durch“ und mittlere „schicken“ → Wärmeverluste, die durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche eines Gebäudes (Außenwand, Dach, Fenster, Kellerdecke/Bodenplatte etc.) aufgrund des Temperaturunterschieds von innen nach außen verloren gehen.

Nummer	Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Außenbauteilen
Bauteilgruppe: Außenwände	
1a	<ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder • erstmaliger Einbau
1b	<ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von Bekleidungen (Platten oder plattenartige Bauteile), Verschalungen, Mauervorsatzschalen oder Dämmschichten auf der Außenseite einer bestehenden Wand oder • Erneuerung des Außenputzes einer bestehenden Wand
Bauteilgruppe: Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster, Glasdächer, Außentüren und Vorhangsfassade	
2a-2c	<p>Gegen Außenluft abgrenzende Fenster und Fenstertüren, Dachflächenfenster:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder erstmaliger Einbau des gesamten Bauteils oder • Einbau zusätzlicher Vor- oder Innenfenster • Ersatz der Verglasung oder verglaster Flügelrahmen
2d/ 3c	Ersatz oder erstmaliger Einbau von Vorhangfassaden in Pfosten-Riegel-Konstruktion, auch mit Sonderverglasung [...]
2e	<p>Gegen Außenluft abgrenzende Glasdächer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder erstmaliger Einbau des gesamten Bauteils oder • Ersatz der Verglasung oder verglaster Flügelrahmen
4	Einbau neuer Außentüren (ohne rahmenlose Türanlagen aus Glas, Karusselltüren und kraftbetätigte Türen)
Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume	
5a	<p>Gegen Außenluft abgrenzende Dachflächen einschließlich Dachgauben sowie gegen unbeheizte Dachräume abgrenzende Decken (oberste Geschossdecken) und Wände (einschließlich Abseitenwände)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder erstmaliger Einbau <p>Anzuwenden nur auf opake Bauteile.</p>

Nummer	Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Außenbauteilen
5b	<p>Gegen Außenluft abgrenzende Dachflächen einschließlich Dachgauben sowie gegen unbeheizte Dachräume abgrenzende Decken (oberste Geschossdecken) und Wände (einschließlich Abseitenwände):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder Neuaufbau einer Dachdeckung einschließlich der darunter liegenden Lattungen und Verschalungen oder • Aufbringen oder Erneuerung von Bekleidungen oder Verschalungen oder Einbau von Dämmschichten auf der kalten Seite von Wänden oder • Aufbringen oder Erneuerung von Bekleidungen oder Verschalungen oder Einbau von Dämmschichten auf der kalten Seite von obersten Geschossdecken <p>Anzuwenden nur auf opake Bauteile.</p>
5c	<p>Gegen Außenluft abgrenzende Dachflächen mit Abdichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz einer Abdichtung, die flächig das Gebäude wasserdicht abdichtet, durch eine neue Schicht gleicher Funktion (bei Kaldachkonstruktionen einschließlich darunter liegender Lattung) <p>Anzuwenden auf opake Bauteile.</p>
<p>Bauteilgruppe: Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) sowie Decken nach unten gegen Erdreich, Außenluft oder unbeheizte Räume</p>	
6a	<p>Wände, die an Erdreich oder an unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) grenzen, und Decken, die beheizte Räume nach unten zum Erdreich oder zu unbeheizten Räumen abgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder • erstmaliger Einbau

Nummer	Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Außenbauteilen
6b	<p>Wände, die an Erdreich oder an unbeheizte Räume (mit Ausnahme von Dachräumen) grenzen, und Decken, die beheizte Räume nach unten zum Erdreich oder zu unbeheizten Räumen abgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbringen oder Erneuern von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen, Feuchtigkeitssperren oder Drainagen oder • Anbringen von Deckenbekleidungen auf der Kaltseite
6c	<p>Decken, die beheizte Räume nach unten zum Erdreich, zur Außenluft abgrenzen oder zu unbeheizten Räumen abgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufbau oder Erneuerung von Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite
6d	<p>Decken, die beheizte Räume nach unten zur Außenluft abgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ersatz oder • erstmaliger Aufbau
6e	<p>Decken, die beheizte Räume nach unten zur Außenluft abgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbringen oder Erneuern von außenseitigen Bekleidungen oder Verschalungen, Feuchtigkeitssperren oder Drainage oder • Anbringen von Deckenbekleidungen auf der Kaltseite

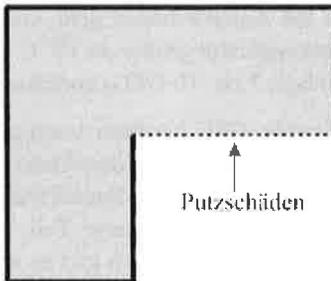
Tab. 1-1: **Änderungen an bestehenden Gebäuden - Auszug Anlage 7, GEG ohne Fußnoten**

Bei der Überprüfung der Außenwand ist zu berücksichtigen, dass je nach Konstruktion auch in der Vergangenheit geringfügig gedämmte Außenwände die Anforderungen an Anlage 7 GEG ggf. nicht erfüllen.

Beispiel Fiktiv unterstellte Putzerneuerung

A. Sachverhalt

Der Außenputz des zu bewertenden Wohngebäudes (Baujahr 1960) ist tlw. stark beschädigt (gepunktete Linie). Für die Verkehrswertermittlung ist zu prüfen, ob nur der Putz erneuert werden kann oder ob zusätzliche Dämmmaßnahmen durchzuführen sind.



Gemäß der §§ 46 und 48 GEG müssen Außenwände nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen, wenn die Änderungen weniger als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche betreffen. In diesem Fall sind von der Putzerneuerung jedoch mehr als 10 % der Bauteilfläche betroffen.

B. Sanierungsmöglichkeiten

1. Möglichkeit für Wohngebäude:

Nach der Durchführung baulicher Änderungen dürfen gemäß GEG der Jahresprimärenergiebedarf (vgl. Begriffsdefinition Seite 9/36/2.1/7) sowie die Transmissionswärmeverluste¹⁾ die aktuellen Anforderungen um nicht mehr als 40 % überschreiten. Diese Anforderung bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Sie muss im Einzelfall durch einen Fachmann (Planer, Energieberater etc.) geprüft werden.

1) Aus dem lateinischen trans „(hin)durch“ und mittlere „schicken“ → Wärmeverluste, die durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche eines Gebäudes (Außenwand, Dach, Fenster, Kellerdecke/Bodenplatte etc.) aufgrund des Temperaturunterschieds von innen nach außen verloren gehen.

2. Möglichkeit für Wohngebäude:

Die Sonderregelung in Abhängigkeit des Baujahres (Bauteile die nach dem 31.12.1983 unter Einhaltung der energiesparrechtlichen Vorschriften errichtet oder erneuert worden sind) finden aufgrund des Beispiels mit Baujahr 1960 keine Anwendung. Unabhängig von der gesetzlichen Regelung ist das Aufbringen einer Außenwanddämmung am gesamten Gebäude sinnvoll, wenn der Putz des gesamten Gebäudes erneuert werden soll. Durch diese Maßnahme kann viel Energie eingespart werden.¹⁾ Bestenfalls wird diese im Sinne des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung Sondermüll zu vermeiden, mit nachhaltigen Dämmstoffen ausgeführt.

Bei diesem Beispiel ist demnach neben einer Putzerneuerung auch eine Wärmedämmung aufzubringen, damit die Anforderungen gem. GEG erfüllt sind: bei Gebäuden mit einer Innentemperatur größer als 19° C ist der Mindestwert von 0,24 W/m²·K (vgl. Anlage 3 Nr. 1b GEG) einzuhalten.

Die Praxis zeigt jedoch, dass nicht immer GEG-konform vorgegangen wird. So beschreibt das GEG keinen Zeitraum zwischen den Änderungen der Außenbauteile, so dass der Putz unterhalb 10 % der Bauteilfläche erneuert wird und zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Teil. Somit werden die energetischen Anforderungen umgangen. Auch gibt es weiterhin Firmen, die sich nicht an diese Vorschriften halten und die Außenwände neu verputzen ohne Wärmedämmung aufzubringen.

1) Bei Gebäuden mit geringer Restnutzungsdauer kann diese Maßnahme unwirtschaftlich sein und ist daher ggf. nicht zu empfehlen. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Die Planung der Dämmmaßnahme und evtl. Kombination mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen (z.B. der Erneuerung der Fenster) sollte von einer sachverständigen Person (Energieberater, Architekt etc.) durchgeführt werden, um spätere Bauschäden zu vermeiden.

C. Kalkulation der Sanierungskosten**Kostenpositionen unter Berücksichtigung des § 48 GEG¹⁾**

• Gerüst (Ansichtsfläche des Gerüsts)	12,00 €/m ²
• Wärmedämmverbundsystem (WDV-System) auf altem Putz	160,00 €/m ²
	172,00 €/m ²

zum Vergleich Kostenpositionen ohne Berücksichtigung des § 48 GEG¹⁾ – in diesem Fall nicht der richtige Lösungsansatz

• Gerüst (Ansichtsfläche des Gerüsts)	12,00 €/m ²
• Putzerneuerung (inkl. Altputz abschlagen)	70,00 €/m ²
	82,00 €/m ²

1.2.3 Beratungspflicht bei Modernisierung, § 48 und § 80 GEG

Neu ist im GEG zudem die Pflicht des Eigentümers eines Ein- oder Zweifamilienhauses vor einer Sanierung ein informatives Beratungsgespräch durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband (VzBv) durchzuführen, wenn der Eigentümer eine energetische Bewertung des sanierten Gebäudes vorsieht. Die neue Regelung setzt die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 von der Bundesregierung beschlossene Maßnahme zur Energieberatung um, die u.a. eine obligatorische Beratung zu bestimmten Anlässen (z.B. Eigentümerwechsel) vorsieht (vgl. Seite 9/36/2.2.5). Die Verpflichtung des Eigentümers richtet sich ausdrücklich auf die Beratungsangebote der VzBv, um Kosten für ihn vermeiden zu können. Die VzBv bietet auch eine kostenlose Energieberatung an. Ist z.B. bei einem Eigentümerwechsel keine kostenfreie Beratung möglich, so ist der Eigentümer nicht verpflichtet. Eine informativische Beratung vor der Beauftragung von Planungsleistungen kann in diesen Fällen den Eigentümer auf sinnvolle energetische Modernisierungsmaßnahmen hinweisen.

1) Vgl. Kostenpositionen in Abschnitt 1.40 und Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 3.02.2/3.1/5.

Die Baunebenkosten sind mit 15 % – 20 % zusätzlich zu berücksichtigen. Die Kosten beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind lediglich für Arbeiten an Bestandsgebäuden anzusetzen.

Dieser kostenfreien Beratung steht die umfassendere geförderte „Energieberatung für Wohngebäude“ gegenüber. Hierbei handelt es sich um eine qualitativ hochwertige und aufwendige Untersuchung des Wohngebäudes durch einen qualifizierten Energieberater.

1.2.4 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden, §§ 47, 71-73 GEG

1.2.4.1 Erforderliche Maßnahmen, Ausnahmeregelungen

Wo in der EnEV alles in einem Paragraphen zur Nachrüstung des Gebäudebestands zu finden war, sind die neuen Anforderungen im GEG an verschiedenen Stellen zu finden. Weiterhin sind aber der Austausch alter Heizkessel, die Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und die Dämmung der obersten Geschossdecke im Fokus der Nachrüstverpflichtungen. Zusätzlich beziehen sich die Regelungen zum Austausch der Heizungsanlage nicht mehr nur auf heizungstechnische Anlagen im Bestand, sondern auch auf den Einbau neuer mit Öl betriebener Heizungsanlagen (vgl. Seite 9/36/1/22). Die Anforderungen sind unabhängig von sonstigen Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

Die Übergangsfristen zur Umsetzung der Maßnahmen sind bereits fast alle abgelaufen. Lediglich für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (≤ 2 WE), von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, gelten einige Pflichten (Außerbetriebnahme von Heizkesseln, Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen und der obersten Geschossdecke) nur, wenn ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat (§ 47 Abs. 3 und § 73 GEG). Der neue Eigentümer hat die Pflichten innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen. Wird im Fall der Verkehrswertermittlung ein Eigentümerwechsel unterstellt, sind diese Anforderungen zu berücksichtigen. Hat bereits ein Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002 stattgefunden und sind mehr als zwei Jahre vergangen, so sind die Maßnahmen gem. GEG sofort umzusetzen – praxisrelevant ist dies jedoch meist nicht.

1.2.4.2 Dämmung der obersten Geschossdecke

Grundsätzlich sind von der nachträglichen Dämmung der obersten Geschossdecke Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 °C beheizt werden, betroffen. Also jedes Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaus sowie Bürogebäude etc. Jedoch gibt es Einschränkungen:

- Es ist nur zu dämmen, wenn die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 nicht erfüllen oder das darüber liegende Dach nicht entsprechend gedämmt ist.
- Können die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden, so ist der Eigentümer von diesen Anforderungen befreit. Dies könnte beispielsweise bei einer sehr geringen RND der Fall sein.
- Ausnahmeregelungen für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser (≤ 2 WE) gelten weiterhin (vgl. Abschnitt 1.2.4.1).

Wichtig für die Einschätzung vor Ort ist es zu wissen, wann der Mindestwärmeschutz einer obersten Geschossdecke oder eines darüber liegenden Daches eingehalten ist, um weiter entscheiden zu können, ob die Nachrüstverpflichtung im Sinne des GEG für das Objekt greift und so begründet im Gutachten in Ansatz zu bringen ist.

Wann ist der Mindestwärmeschutz erfüllt?

Um vor Ort oder anhand der Bauunterlagen entscheiden zu können, ob der Mindestwärmeschutz eingehalten wird, können die folgenden Beispielkonstruktionen in Abb. 1-1 und 1-2 sowie Kennwerte aus Tabelle 1-2 hilfreich sein.

Der Mindestwärmeschutz einer **Stahlbetondeckenkonstruktion** ist gem. DIN erfüllt, wenn der U-Wert bei max. $0,81 \text{ W/m}^2\text{K}$ liegt. Zum Vergleich: eine 15 cm starke Stahlbetondecke, einseitig verputzt hat in u.s. Beispiel Abb. 1-1 einen U-Wert von $2,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ und liegt damit weit über dem geforderten Wert. Es reichen jedoch 3,5 cm Dämmung, hier mit WLГ 040 angenommen, um den geforderten Mindestwärmeschutz mit einem U-Wert von $0,76 \text{ W/m}^2\text{K}$ zu unterschreiten.

$U_{\text{max. DIN 4108-02}} : 0,81 \text{ W/m}^2\text{K}$

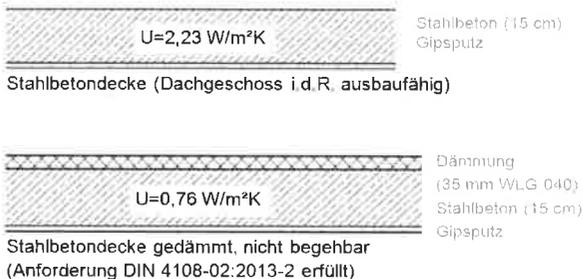


Abb. 1-1: Erfüllung des Mindestwärmeschutzes bei einer Stahlbetondecke

Der Mindestwärmeschutz einer **Holzbalkendeckenkonstruktion** ist gem. DIN erfüllt, wenn der U-Wert bei max. $0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$ liegt. Die in Abb. 1-2 dargestellte Konstruktion kommt auf einen U-Wert von $1,01 \text{ W/m}^2\text{K}$. Für dieses Konstruktionsbeispiel werden 5 cm Dämmung der WLГ 040 benötigt, um den Mindestwärmeschutz sicherzustellen.

$U_{\text{max. DIN 4108-02}} : 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

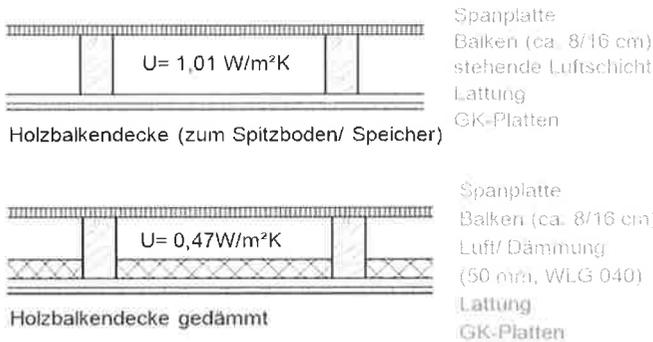


Abb. 1-2: **Erfüllung des Mindestwärmeschutzes bei einer Holzbalkendecke**

Mit Hilfe dieser beiden Konstruktionsbeispiele ist es möglich, die vor Ort vorgefundenen Decken hinsichtlich des Mindestwärmeschutzes einschätzen zu können, wenn die Konstruktion einsehbar ist oder eine entsprechende Baubeschreibung oder Planunterlagen vorliegen. Ebenso kann die folgende Tabelle zur Einschätzung hinzugezogen werden. Für verschiedene Bauteile sind, differenziert in Baualtersklassen, die durchschnittlichen U-Werte angegeben. Anhand des Baujahres des zu bewertenden Objektes können sie bei fehlenden Bauunterlagen hilfsweise für die Einschätzung der Dach- und Deckenkonstruktion herangezogen werden. So geht aus der Tabelle hervor, dass Stahlbetondeckenkonstruktionen ab Baujahr 1969 den Mindestwärmeschutz erfüllen sollten, da der durchschnittliche U-Wert ab diesem Baujahr bei $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ liegt. Bei Holzbalkendecken liegt der durchschnittliche U-Wert ab 1979 (Stand der 1. Wärmeschutzverordnung) bei $0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, so dass auch hier ab diesem Zeitraum der Mindestwärmeschutz in der Praxis erfüllt sein sollte.

Bauteil	Konstruktion	Baualtersklasse:									
		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1983	1984 bis 1994	1995 bis 2001	ab 2002	
Dach (auch Wände zwischen beheiztem und unbeheiztem Dachgeschoss)	Massive Konstruktion	2,1	2,1	2,1	1,3	1,3	0,60	0,40	0,30	0,20	
	Holzkonstruktion	2,6	1,4	1,4	1,4	0,80	0,70	0,50	0,30	0,20	
	Massive Decke (auch Geschossdecke nach unten gegen Außenluft, z. B. über Durchfahrten)	2,1	2,1	2,1	2,1	0,60	0,60	0,30	0,30	0,20	
	Holzbaalkendecke	1,0	1,0	0,90	0,70	0,60	0,40	0,30	0,30	0,20	

Tab. 1-2: **Auszug „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 08. Oktober 2020“ BMWi und BMI¹⁾**

1) veröffentlicht im Bundesanzeiger AT 04.12.2020 B1

Wie ist die oberste Geschossdecke zu dämmen?

Die oberste Geschossdecke ist so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ nicht überschreitet, also kleiner ist. Um diesen Maximalwert einzuhalten, muss bspw. auf einer Betondecke (je nach Wärmeleitgruppe des Dämmstoffs) eine ca. 15 cm starke Dämmung eingebaut werden.

Wird der Wärmeschutz im Deckenzwischenraum ausgeführt und ist die Dämmschichtendicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird. Die Dämmung muss dann jedoch eine Wärmeleitfähigkeit von mindestens $0,035 \text{ W/m}^2\text{K}$ (WLG¹⁾ 035) einhalten. Abweichend wird eine WLG 045 akzeptiert, wenn das Dämmmaterial in Hohlräume eingeblasen oder das Material aus nachwachsenden Rohstoffen besteht. Gleiches gilt, wenn der Wärmeschutz als Zwischensparrendämmung ausgeführt wird und die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt ist.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt (in diesem Fall der Eigentümer) wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 47 Abs. 1 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschossdecke gedämmt ist bzw. wird.

Praxistipp

Bei der Ortsbegehung sollte neben den räumlichen Gegebenheiten insbesondere auch auf die Qualität der Dämmung geachtet werden, falls diese sichtbar ist. Weiche Dämmung²⁾ fällt im Laufe der Jahre in sich zusammen und die Wärmedämmeigenschaft lässt erheblich nach. Im Dachbereich kann die zwischen den Sparren eingebrachte Dämmung mit der Zeit im Bereich der Traufe zusammenrutschen, so dass der obere Firstbereich zwischen den Sparren nicht mehr gedämmt ist.

-
- 1) Wärmeleitfähigkeitsgruppe, kurz Wärmeleitgruppe: dieser Wert gibt die Durchlassfähigkeit eines Materials für einen Wärmestrom an. Sie stellt einen rechnerischen Wert dar, der sich aus der Wärmeleitfähigkeit des Materials (λ) ergibt, der immer kleiner 1 sein muss. Je kleiner der Wert, desto besser sind die Dämmeigenschaften des Materials. Grundsätzlich werden nur Dämmstoffe in WLG eingeteilt.
 - 2) Weiche Dämmung lässt sich gut zusammendrücken und besteht aus weichen meist mineralischen Fasern. Eine der bekanntesten weichen Dämmungen ist die „Glaswolle“.

1.2.4.3 Nachrüstung bei heizungstechnischen Anlagen

1.2.4.3.1 Außentemperatur und zeitgesteuerte Regelungen, § 61 GEG

Wird eine Zentralheizung in ein Gebäude eingebaut, so muss die Regelung der Wärmezufuhr sowie der elektrischen Antriebe in Abhängigkeit von

- der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße
- und der Zeit

erfolgen. Ist bei einem bestehenden Gebäude diese Ausstattung bei einer Zentralheizung noch nicht vorhanden, so muss der Eigentümer diese bis zum **30. September 2021 nachrüsten**. Die Ausführung einer außentemperatur- und zeitgesteuerten Regelung ist jedoch bereits seit mehreren Jahren Standard, so dass in der Praxis nur sehr selten Zentralheizungen ohne zeitliche Steuerung und Außentemperaturfühler vorgefunden werden.

Praxistipp

Der Außentemperaturfühler befindet sich i.d.R. auf der Nordseite. Bei neueren Heizungen wird die Außentemperatur je nach Hersteller auf dem Display angezeigt. Die Kosten zur Nachrüstung dieser Maßnahmen liegen bei ca. 1.400 €¹⁾ (vgl. hierzu auch Tab. 1-3).

1.2.4.3.2 **Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, § 71 GEG**

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen zu dämmen sind, wenn sie sich in einem beheizten Raum befinden. Demnach sind Leitungen, die nur geringfügig oder bereits vor langer Zeit gedämmt wurden, nicht von dieser Nachrüstverpflichtung betroffen. Auch bei dieser Nachrüstverpflichtung gelten die Ausnahmen:

- Können die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden, so ist der Eigentümer von diesen Anforderungen befreit. Dies könnte beispielsweise bei einer sehr geringen RND der Fall sein.
- Ausnahmeregelungen für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäusern (≤ 2 WE) gelten weiterhin (vgl. Abschnitt 1.2.4.1).

1) Stand 2010, Anpassung erfolgt über den aktuellen Baupreisindex (vgl. Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 4.04.)

Praxistipp

Ein Raum gilt als beheizt, wenn er (bspw. durch einen Heizkörper) beheizt werden kann. Zur Einschätzung der Dämmpflicht ist es unerheblich, ob der Raum bei der derzeitigen Nutzung tatsächlich geheizt wird. Entscheidend ist, dass er beheizt werden könnte.

Ein besonderer Blick gilt für die Heizungsräume. Gerade bei älteren Gebäuden sind diese aufgrund der erheblichen Strahlungsverluste älterer Heizungsanlagen oftmals angenehm temperiert, obwohl es z.B. keinen Heizkörper gibt. Diese Räume gelten somit als unbeheizt. Energetisch betrachtet zählt diese Strahlungswärme als Energieverlust. Ebenso ist es bei den Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen: sind diese ungedämmt im unbeheizten Raum, werden Wärmeverluste berechnet (zum Beispiel im Energieausweis). Ist der Raum jedoch beispielsweise durch einen Heizkörper beheizbar, so ist davon auszugehen, dass dieser Raum auch aktiv beheizt werden soll und die Wärmeverluste über Heizung und Leitungen würden energetisch nicht berücksichtigt, da man diesen Raum „sowieso“ beheizen möchte.

Gemäß aktuellem Stand werden die Rohrleitungen mit dem doppelten Rohrdurchmesser gedämmt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 10 €/lfdm¹⁾, wenn zusätzliche Arbeiten an der Heizung durchgeführt werden und es nicht als Einzelmaßnahme durchgeführt wird (vgl. hierzu auch Tab. 1-3).

1.2.4.4 Betriebsverbot für Heizkessel, § 72 GEG

Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Zusätzlich gilt für diese Heizkessel, wenn sie ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dass sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden dürfen.

1) Stand 2010, Anpassung erfolgt über den aktuellen Baupreisindex (vgl. Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 4.04.).

Von dieser Pflicht ausgenommen sind:

- Niedertemperatur- und Brennwertheizkessel sowie
- heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt (KW) oder mehr als 400 KW beträgt.

Auch bei dieser Nachrüstverpflichtung gelten die Ausnahmen:

- Können die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden, so ist der Eigentümer von diesen Anforderungen befreit. Dies könnte beispielsweise bei einer sehr geringen RND der Fall sein.
- Ausnahmeregelungen für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäusern (≤ 2 WE) gelten weiterhin (vgl. Abschnitt 1.2.4.1).

Nur noch selten finden sich auf dem Markt Heizungsanlagen, bei denen es sich nicht um Niedertemperatur- oder Brennwertheizkessel handelt. Meist werden die Kosten für den Austausch der Heizungsanlage im Gutachten unterstellt, weil ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer diese aufgrund ihres Alters und Unwirtschaftlichkeit austauschen würde.

Umsetzung in der Praxis

Bei der Ortsbesichtigung ist Folgendes zu prüfen:

- Art der Heizungsanlage (z.B. Brennwert- oder Niedertemperaturtechnik)
- Zeitpunkt der Errichtung der Heizungsanlage
- Leistung der Heizungsanlage
- Zeitpunkt und Umfang der Erneuerung/Nachrüstung einzelner Elemente (z.B. Brenner)
- Einhaltung der Abgasverlustgrenzwerte¹⁾

Angaben zur Prüfung der zuvor genannten Punkte sind auf dem Typenschild der Heizungsanlage, der jährlichen Messprotokolle des Schornsteinfegers oder ggf. auf der Rechnung für die Aufstellung der Heizung zu finden.

1) Zuständigkeit liegt beim Schornsteinfeger.

Unterschied Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel

Niedertemperatur-Heizkessel gibt es seit Ende der 1970-er Jahre auf dem Markt und sie werden bis heute aufgestellt. Brennwertkessel entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und sind seit Ende der 1980-er Jahre in den Gebäuden zu finden. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass bei Brennwertkesseln die Wärme aus den Abgasen zur „Vorerwärmung“ des Heizungsrücklaufes genutzt wird. So erzielen Brennwertkessel einen Wirkungsgrad von über 100 %. Brennwertkessel können in der Praxis leicht an ihrem Kondensatablauf erkannt werden. Dieser führt das Kondensat ab, das entsteht, wenn die Abgase am Rücklauf der Heizung vorbeigeführt werden. Dabei kondensiert die Feuchtigkeit in den Abgasen an den Rohren des Rücklaufs. Zudem werden die Abgase bei Brennwertkesseln, aufgrund ihrer niedrigen Temperatur, in der Regel über ein PVC-Rohr in den Schornstein geführt. In Einzelfällen kann dies jedoch auch aus Edelstahl sein. Demnach lässt ein PVC-Rohr auf einen Brennwertkessel, ein Edelstahlrohr aber nicht auf einen Niedertemperaturheizkessel schließen. Im Zweifelsfall ist der Schornsteinfeger oder der Heizungsbauer hinzuzuziehen, wenn die Internetrecherche kein Ergebnis ergeben hat.

1.2.4.5 Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen (keine Verpflichtung gem. GEG)

Ab 1. Januar 2020 hätte es eine stufenweise einsetzende Pflicht zur Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizungen geben sollen, aber die Anforderung ist seit dem 13.07.2013 gem. EnEG 2013 weggefallen. Somit wurde die Pflicht zur Außerbetriebnahme nicht mehr in die EnEV 2014 und somit auch nicht ins GEG übernommen. Unabhängig davon werden ältere Geräte häufig beim Eigentümerwechsel ausgewechselt.

Praxistipp

Bei der Ortsbesichtigung sind insbesondere das Baujahr, die Gebäudetypnummer und der Hersteller der einzelnen Geräte zu erfassen. Je nach Anlagentyp kann eine Metallabdeckung geöffnet und auf einem Typenschild die notwendigen Angaben abgelesen werden. Evtl. verfügt der Bauherr über entsprechende Geräteunterlagen, denen die Daten entnommen werden können. Bis 1984 wurden i.d.R. asbesthaltige Speicherheizungen eingebaut bzw. ausgeliefert. Diese Anlagen können ggf. nicht nachträglich modernisiert werden. Zudem geht von ihnen die Gefahr aus, dass bei Heizungsbetrieb mit zunehmendem Alter Asbestfasern in die Raumluft gelangen. Hinzu kommt, dass diese Anlagen oftmals aufgrund schlechter Speicherkapazitäten unwirtschaftlich sind, so dass sie von einem wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer ausgetauscht würden.

Viele Energieberater können unter Angabe des Geräteherstellers sowie der Gerätetyp-Nummer feststellen, ob es sich um ein asbesthaltiges Gerät handelt. Zudem besteht die Möglichkeit einen Asbest-Test durchzuführen. Diese sind in Apotheken erhältlich und es gibt Firmen, die sich darauf spezialisiert haben.

Auch Verbraucherzentralen, der zuständige Energieversorger, Elektroinstallateure oder der Zentralverband der Elektrotechnik und Elektroindustrie können Auskunft darüber geben, ob ein Gerät asbestbelastet ist. Wichtig sind hierbei die Angabe des Herstellers, des Gerätetyps sowie ggf. das Baujahr.

1.2.4.6 Betriebsverbot für Ölheizungen, § 72 Abs. 4 GEG

Mit der Erstellung des GEG wurden erstmals auch die Anforderungen an neu einzubauende Ölheizungen formuliert bzw. deren neuer Einbau verboten. Ab dem 1. Januar 2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff (Braun- und Steinkohle, Torf) nur noch zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, wenn

- ein Gebäude (**Neubau**) so errichtet wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien abgedeckt wird (vgl. § 72 Abs. 4 Nr. 1 GEG),
- ein **bestehendes öffentliches Gebäudes** so geändert wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird und die Pflicht nicht durch eine Ersatzmaßnahme erfüllt wird (vgl. § 72 Abs. 4 Nr. 2 GEG),
- ein **bestehendes Gebäude** so errichtet oder geändert wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien abgedeckt wird (vgl. § 72 Abs. 4 Nr. 3 GEG), oder
- bei einem **Bestandsgebäude** kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder an ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann, weil kein Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung oder kein Verteilungsnetz eines Fernwärmeversorgungsunternehmens am Grundstück anliegt und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

Anteil erneuerbaren Energie:

- ✓ Nutzung solarer Strahlungsenergie mittels solarthermischer Anlage zu mind. 15 %
- ✓ Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien zu 15 %
- ✓ Nutzung von Geothermie zu mind. 50 %
- ✓ Nutzung von fester Biomasse zu mind. 50 %

Das Betriebsverbot ist nicht anzuwenden, wenn die Außerbetriebnahme einer mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff betriebenen Heizung und der Einbau einer neuen nicht mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff betriebenen Heizung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

1.3 Kontrollmechanismen zu Umsetzung und Einhaltung des GEGs, § 96 GEG (Auszug)

Wer geschäftsmäßig an oder in bestehenden Gebäuden Arbeiten

- zur wesentlichen Änderung von Außenbauteilen (i.S.v. § 48 GEG),
- zur Dämmung oberster Geschossdecken (i.S.v. § 47 Abs. 1 GEG),
- zum erstmaligen Einbau oder zur Ersetzung von Heizungen inkl. Regelungstechnik, Pumpen etc. oder sonstigen Wärmeerzeugersystemen oder
- die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen oder Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen in Klimaanlageanlagen oder sonstige Anlagen der Raumluftechnik inkl. Regelungstechnik

durchführt, hat dem Eigentümer gemäß § 96 GEG unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- oder Anlagenteile den Anforderungen des GEG entsprechen. Die Bescheinigung wird als sogenannte „**Unternehmererklärung**“ bezeichnet.

Da der Eigentümer die Unternehmerklärung mind. 10 Jahre aufbewahren muss, bildet diese ein gutes Kontrollinstrument für den Sachverständigen.

Zudem prüft der Bezirksschornsteinfegermeister gemäß § 97 GEG, ob Heizkessel außer Betrieb genommen werden müssen und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen gedämmt sind. Zudem

prüft er ab dem 1. Januar 2026 das Betriebsverbot von Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden.

Der Bezirksschornsteinfeger weist den Eigentümer bei Nichterfüllung der zuvor genannten Pflichten oder bei Nichtbeachtung eines Verbots schriftlich auf diese hin und setzt eine angemessene Frist zur Nacherfüllung oder zur Beseitigung eines verbotswidrigen Zustands. Werden die Pflichten nicht innerhalb der festgesetzten Frist erfüllt oder wird der verbotswidrige Zustand nicht beseitigt, unterrichtet der Bezirksschornsteinfegermeister unverzüglich die nach Landesrecht zuständige Behörde. Die Prüfung durch den Bezirksschornsteinfeger kann entfallen, wenn ihm die oben genannte Unternehmerklärung vorliegt.

1.4 Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß den Anforderungen des GEG bei Bestandsgebäuden anfallen könnten (Auszug)

Nachrüstpflicht gemäß §§ 47, 61 und 71-73 GEG		Bedingte Anforderungen gemäß §§ 46 und 48 GEG		
Nr.	Gebäudeteil	Pflicht seit ¹⁾	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme	Kostenansätze als Richtgrößen in € (überschlägig)
1.	Fassade (§ 46-48)	bei Instandsetzung	Wärmedämmverbundsystem auf alten Putz (ca. 12-14 cm Dämmstärke)	Kunstharputz/ Mineralischer Putz ca. 150-175 €/m ²
2.	Dach (§ 47)	31.12.2006 (EnEV)	Dämmung oberste Geschossdecke (14 cm Dämmung) <ul style="list-style-type: none"> • oberste Geschossdecke ungedämmt und erfüllt Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nicht → dämmen • Dachflächen sind entsprechend gedämmt und Konstruktion entspricht Mindestwärmeschutz → keine Dämmung 	Weiche Dämmung (auf Stahlbet.): nicht begehbar ca. 30 €/m ² begehbar ca. 50 – 60 €/m ² zwischen Sparren inkl. GK-Platten ca. 50 €/m ²
2.1	Schornstein	Ggf. i. V. m. neuer Heizung	Schornstein Instand setzen	Edestahl: ca. 180 €/m ²
3.	Fenster (§ 46, 48)	bei Instandsetzung	Austausch der Fenster (Zulage für 3-fach Wärmeschutzverglasung + 180 €/m ²)	Kunststoff: ca. 560 – 640 €/m ² Holz: ca. 530 – 890 €/m ² Alu: ca. 960 – 1.170 €/m ² Dachflächenf.: ca. 420 €/St.
4.	Gerüstkosten (§ 46, 48)	bei Instandsetzung	(bezogen auf die Ansichtsfläche des Gerüsts)	Gerüst. 12 €/m ²
5.	Außentür (§ 46, 48)	bei Instandsetzung	Erneuerung der Außentüren (U-Wert = 1,3)	Eingansstür (ca. 2-2,8 m ²) Kunsts./Holz ca. 2.200-4.500 €/St. Kellertüre (ca. 2,0 m ²) Stahl: ca. 700-1.000 €/St.

Nr.	Gebäudeteil	Pflicht seit ²⁾	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme	Kostenansätze als Richtgrößen in € (überschlägig)
6	Heizung (§ 72)	31.12.2006 bzw. in Sonderfällen 31.12.2008 (EnEV)	Beschaffenheit der Heizungsanlage (flüssige und gasförmige Brennstoffe) <ul style="list-style-type: none"> • Heizkessel vor 01.01.1991 eingebaut → Austausch • Heizkessel nach 01.01.1991 eingebaut und älter als 30 Jahre → Austausch • Niedertemperatur-/Brennwertanlagen → kein Austausch • Nennwärmeleistung < 4 KW/>400 KW → kein Austausch 	Brennwertkessel: ca. 8.500 € Niedertemperatur: ca. 7.000 € Gastherme: ca. 2.500 €
6.1	Heizung (§ 61)	30.09.2021	Nachrüstpflicht von Außentemperaturregelung und Zeitsteuerung	ca. 1.400 €
7	Installation (§ 71)	31.12.2006 (EnEV)	Dämmung der bisher ungedämmten Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitung sowie Armaturen <ul style="list-style-type: none"> • zugängliche Leitungen führen durch nicht beheizte Räume → Dämmung • zugängliche Leitungen führen durch beheizte Räume → keine Dämmung 	ca. 10 €/m ³

1) Die Termine gelten für die sonstigen Gebäude. Bei EFH/ZFH muss der Austausch innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumswechsel, der nach dem 01.02.2002 stattgefunden hat, erfolgt sein. Die „bedingten Anforderungen“ sind nur zu erfüllen, wenn „freiwillig“ modernisiert/instandgesetzt (bei Änderungen von mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 GEG) wird.

2) Die Fristen sind zwischenzeitlich alle verstrichen, so dass die Modernisierungsmaßnahmen bei sonstigen Gebäuden sofort umzusetzen sind. Bei eigenentzerten EFH/ZFH muss der Austausch innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumswechsel, der nach dem 01.02.2002 stattgefunden hat, erfolgt sein. Die „bedingten Anforderungen“ sind nur zu erfüllen, wenn „freiwillig“ modernisiert/instandgesetzt (bei Änderungen von mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 GEG) wird.

3) Wird die Dämmung der Leitungen nicht in Verbindung mit einem Austausch der Heizungsanlage unterstellt, so sind die Kosten entsprechend zu erhöhen. Die ausgewiesenen Kosten gelten lediglich in Verbindung mit dem Austausch einer Heizungsanlage.

Quelle und weitere Modernisierungskosten: Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 3.02.2/3.1/5 ff.

Tab. 1-3: Wesentliche Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß den Anforderungen des GEG bei Bestandsgebäuden anfallen könnten (Auszug)

Detaillierte nach Einzelgewerken gegliederte Reparatur- und Sanierungskosten sind in Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.02.2, Abschnitt 5 abgedruckt.

1.5 Bußgeldvorschriften, § 108 GEG (Auszug)

Die Ordnungswidrigkeiten können in drei Bußgeldbereiche gegliedert werden:

Bis zu 50.000 €

(betrifft i.d.R. Eigentümer und Architekten)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- nicht dafür sorgt, dass die oberste Geschossdecke gedämmt ist (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GEG),
- Änderungen an Außenbauteilen nicht richtig ausführt (§ 48 Satz 1 GEG),
- nicht dafür Sorge trägt, dass eine Zentralheizung mit entsprechender Einrichtung (z.B. Außentemperaturfühler) ausgestattet ist oder sie nicht richtig oder nicht rechtzeitig nachrüsten lässt (§ 61 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 GEG),
- keine raumweise Regelung der Raumtemperatur einbauen lässt (§ 63 Abs. 1 Satz 1 GEG),
- die Wärmeabgabe oder Wärmeaufnahme wärme- bzw. kälteführender Leitungen oder Armaturen begrenzt (§ 69, § 70 oder § 71 Absatz 1 GEG) oder
- einen nicht zulässigen Heizkessel betreibt (§ 72 GEG).

Bis zu 10.000 €

(betrifft i.d.R. Eigentümer, Immobilienmakler, Energieausweisaussteller)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- nicht sicherstellt, dass der Energieausweis oder eine Kopie übergeben wird (§ 108 Abs. 1 Nr. 12 GEG),
- den Energieausweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt (§ 108 Abs. 1 Nr. 13 und 14 GEG),
- nicht dafür Sorge trägt, dass die im Ausweis erfassten Daten richtig sind (§ 108 Abs. 1 Nr. 15 GEG → Ausweisersteller),

- nicht sicherstellt, dass die Immobilienanzeige die genannten Pflichtangaben enthält (§ 108 Abs. 1 Nr. 16 GEG) oder
- den Energieausweis ausstellt, obwohl er nicht berechtigt ist (§ 108 Abs. 1 Nr. 17 GEG → Aussteller).

Bis zu 5.000 €

(betrifft i.d.R. Eigentümer, Immobilienmakler, Energieausweisaussteller)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- eine Unternehmererklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig vornimmt (§ 108 Abs. 1 Nr. 18 GEG) oder
- vom Eigentümer eine Abrechnung nicht oder nicht mindestens 5 Jahre aufbewahrt wird (§ 108 Abs. 1 Nr. 19 GEG).

Die Praxis zeigt jedoch, dass häufig die Kontrollmechanismen fehlen und die Anforderungen, insbesondere an den Gebäudebestand, häufig nicht kontrolliert werden. Im Bereich des Energieausweises wird die fehlende Umsetzung meist durch Mitbewerber oder Unternehmen, die sich auf das Abmahnen spezialisiert haben, zur Anzeige gebracht.

Der Bezirksschornsteinfeger prüft i.d.R. die Anforderungen an die Heizungsanlagen zuverlässig. Er ist in § 97 GEG u.a. zur Prüfung der Heizkessel, die im Rahmen der Nachrüstverpflichtungen ausgetauscht werden müssen, sowie zur Prüfung der nachträglich zu dämmenden Warmwasser- und Wärmeverteilungsleitungen (§§ 72 und 73 GEG) verpflichtet.

2 Der Energieausweis¹⁾

2.1 Grundlagenwissen zum Energieausweis²⁾

2.1.1 Inhalt und Gestaltung des Energieausweises

Sein Name ist nicht Energiepass oder Gebäudeausweis, sondern Energieausweis; so wie es die umgangssprachlich bezeichnete Europäische Gebäude-Richtlinie³⁾ bereits 2002 vorgesehen hatte. Aktuell findet sich die gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Energieausweisen im „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ vom 8. August 2020; kurz als „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“ bezeichnet. Der Energieausweis ist ein Markt-informationsinstrument, das Auskunft über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes gibt.

Synonyme⁴⁾ für den Begriff „Energieausweis“ haben sich in der Erprobungsphase vor Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 gebildet, die erstmals die Ausstellungspflicht regelte. Ausweise mit den „alten“ Bezeichnungen haben jedoch zwischenzeitlich ihre Gültigkeit verloren. Jeder Energieausweis hat eine Gültigkeitsdauer von max. 10 Jahren. Unabhängig davon verliert er seine Gültigkeit, wenn bei einem bestehenden Gebäude wesentliche Änderungen vorgenommen werden und dafür energetische Berechnungen durchgeführt werden müssen (GEG § 80 Abs. 2). Abgesehen davon, kann es beim Verkauf oder einer Neuvermietung einer Immobilie durchaus sinnvoll sein einen neuen Ausweis ausstellen zu lassen, wenn zwischenzeitlich das Heizsystem erneuert oder Dämmmaßnahmen durchgeführt worden sind, da zu erwarten ist, dass sich die energetischen Kennwerte verbessert haben.

1) In diesem Abschnitt wird regelmäßig das GEG 2020 vom 13.08.2020 sowie die GEG-Begründung (Drucksache 19/16716) im laufenden Text zitiert. Der besseren Übersicht und Lesbarkeit wegen, wird an dieser Stelle einmalig und nicht an jeder Stelle darauf verwiesen.

2) Der Schwerpunkt dieser Ausarbeitung liegt auf Wohngebäuden.

3) Offizielle Bezeichnung: „Energy Performance of Buildings Directive“ – Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018.

4) Energiepass oder Gebäudeausweis.

Inhalt und Gestaltung des Energieausweises sind durch das GEG¹⁾ vorgegeben; Energieausweise sind nach diesen Vorgaben auszustellen. Infolgedessen ist die Gestaltung des Energieausweises deutschlandweit einheitlich.

Der Energieausweis kann auf Grundlage des rechnerisch ermittelten Energiebedarfs oder auf der Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt werden. Der bedarfsbasierte Ausweis kann für alle Gebäude ausgestellt werden. Die Ausstellung des i.d.R. für Wohngebäude günstigeren Verbrauchsausweises kann nur für bestimmte Gebäude erfolgen (vgl. Abb. 2.1–1). Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

Bis zum 1. Mai 2021 durften Energieausweise gem. § 80 Abs. 3 Satz 1 (Verpflichtungen im Falle einer Vermietung, Verkauf etc.) oder Abs. 6 Satz 1 GEG (Aushangpflicht) noch nach den Vorgaben der EnEV 2014 ausgestellt werden.

2.1.2 Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Der Energieausweis kann nach Vorgabe der EnEV auf Grundlage des Energieverbrauchs oder des -bedarfs erstellt werden. Der **verbrauchsorientierte Ausweis** wird auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs anhand der Abrechnung von Heizung, ggf. Warmwasser und Strom nach der Heizkostenverordnung und aufgrund anderer geeigneter Verbrauchsdaten, insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten, verfasst. Über Klimafaktoren wird der gemessene Energieverbrauch der Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet.

Die Angaben des **bedarfsorientierten Energieausweises** werden rechnerisch auf der Grundlage von Bauunterlagen bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, innerem Wärmegegewinn usw.) ermittelt. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und dem regionalen Klima beurteilen und ermöglicht hierdurch einen sachgerechten Vergleich von Gebäuden.

1) Vgl. § 85 GEG; die Muster des Energieausweises wurden am 8. Oktober 2020 losgelöst vom GEG, aber nach dessen Vorgaben, von Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im Bundesanzeiger bekannt gegeben und am 3. Dezember 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Ein Rückschluss aus den Ergebnissen des Energieausweises auf den tatsächlichen Verbrauch des Objektes ist bei beiden Verfahren jedoch nicht möglich.

! Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten sowie Eigentümer von Nichtwohngebäuden können frei zwischen dem bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweis wählen. Für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, muss der Ausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt werden. Dies gilt nicht, wenn das Bestandsgebäude dem energetischen Standard der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchV) entspricht – seit Errichtung oder durch nachträgliche Änderungen. Dann besteht auch für dieses Gebäude die Wahlfreiheit zwischen dem bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweis (vgl. Abb. 2.1–1).

Eigentümer, die bspw. Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen in Anspruch nehmen möchten, müssen, unabhängig von der Wohnungsanzahl sowie der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes, i.d.R. einen bedarfsorientierten Ausweis vorlegen.

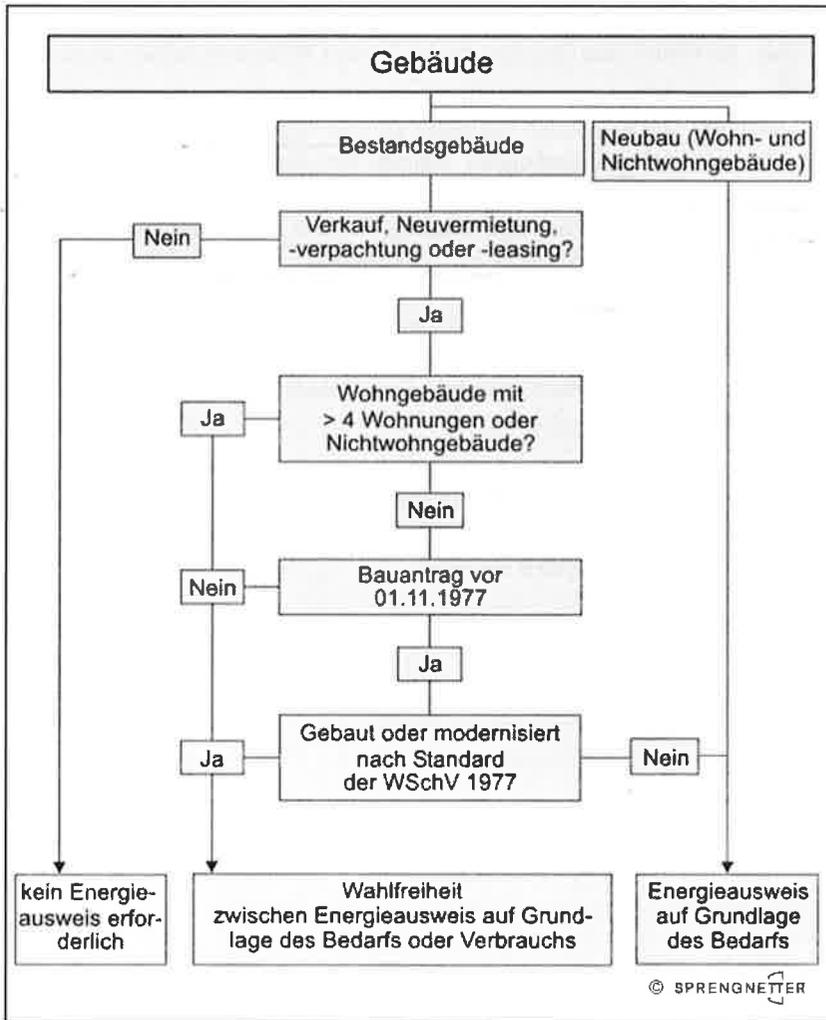


Abb. 2.1-1: Wahl der Berechnungsgrundlage für die Erstellung eines Energieausweises