

Praxishandbuch WEG-Verwaltung

Fuhrländer / Füllbeck

2022

ISBN 978-3-406-77170-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

II. Wann kann die Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche geltend machen?

Gemäß § 9a Abs. 2 WEG gehören folgende Ausübungsbefugnisse in den Bereich der WEG und können damit auch nur von dieser geltend gemacht werden:¹¹⁶ 556

- die Ansprüche auf Schadenersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- die Geltendmachung der nachbarrechtlichen Schutzrechte und Schadenersatzansprüche wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (zum Beispiel Ansprüche auf Beseitigung eines rechtswidrigen und unentschuldigten Überbaus und Herausgabe der Grundstücksfläche sowie von Entgeltansprüchen wegen unberechtigter Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums);
- die Geltendmachung gemeinschaftlicher Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer oder einen Dritten auf Beseitigung und Unterlassung einer Störung des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere der Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes gemäß § 1004 Abs. 1 BGB;
- der Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts.

Je nachdem in welchem Bundesland die verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften liegen, sollte stets geprüft werden, ob spezielle Landesvorschriften zum Nachbarrecht erlassen wurden. 557

Praxisfall:

558

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentum kann es vorkommen, dass der Nachbar der WEG die Verwaltung anspricht, weil zwischen den beiden Grundstücken eine Einfriedung installiert oder erneuert werden soll.

Der nachstehende Fall spielt in Nordrhein-Westfalen. **ACHTUNG:** Prüfen Sie die Regeln des jeweiligen Bundeslandes!

Nachbar-Eigentümer E teilt dem Verwalter der WEG X mit, dass er gerne eine Einfriedung vornehmen möchte. In NRW ergibt sich folgende Rechtslage: Wenn ein Nachbar eine Einfriedung verlangt, ist der andere Nachbar verpflichtet, zusammen mit diesem eine Einfriedung zu schaffen (§ 32 NachbG NRW; Ausnahmen: § 34 NachbG NRW). Eine Einfriedung (zum Beispiel Zaun oder Hecke) ist auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Wirkt eine der Parteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Aufforderung an der Errichtung der Einfriedung mit, kann der die Einfriedung verlangende Nachbar die Einfriedung allein errichten und von der Nachbarpartei anteilige Kostenerstattung verlangen. Aber auch bei einvernehmlicher Errichtung der Einfriedung sieht das Gesetz eine Kostenteilung vor. Ein Nachbar, der sich der Mitwirkung an der Errichtung der Einfriedung verschließt, erlangt hierdurch also keinen finanziellen Vorteil und er begibt sich der Möglichkeit, auf die konkrete Ausgestaltung der Einfriedung Einfluss zu nehmen. Im Übrigen sieht § 38 NachbG NRW auch für die Kosten der Unterhaltung der Einfriedung (also beispielsweise für das Streichen eines Zaunes oder für den Rückschnitt einer Hecke) eine Kostenteilung vor.

Wichtig:

559

Auch seit Inkrafttreten der WEG-Reform 2020 trifft die WEG die Entscheidung, ob sie an der Einfriedung mitwirkt bzw. der Verwalter den Nachbarn zur Einfriedung auffordert. Ist im Rahmen der Verwaltung absehbar, dass eine Entscheidung der WEG erforderlich wird, sollte der Verwalter dies bei der Planung der Eigentümerversammlung berücksichtigen. Notfalls muss eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden, um die Willensbildung der WEG herbeizuführen.

¹¹⁶ Hügel/Elzer WEG § 9a R.n. 99.

N. Gebäudeenergiegesetz

- 560 Am 1.11.2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Es führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen. Selbstverständlich müssen Verwalter nicht alle Vorschriften des GEG ausführlich kennen, denn bei bestimmten Bauvorhaben sollten die von der WEG beauftragten Fachleute über die notwendigen Kenntnisse verfügen. Im Technik-Teil dieses Handbuchs wird auf bestimmte Vorschriften des GEG (zum Beispiel zum Betriebsverbot für Öltankanlagen gemäß § 72 GEG) eingegangen.
- 561 Für den Verwalter sind allerdings die Vorschriften zum Energieausweis (§§ 79 ff. GEG) für die Praxis wichtig. Der Energieausweis dient ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Grundsätzlich werden Energieausweise für zehn Jahre ausgestellt. Der Ausweis kann allerdings vor Ablauf der zehn Jahre seine Gültigkeit verlieren, wenn bei einem bestehenden Gebäude Änderungen ausgeführt werden.
- 562 **Hinweis:**
Soweit die WEG umfangreiche Maßnahmen am Gebäude umsetzt, sollte mit den zuständigen Baufachleuten oder Energieberatern geklärt werden, ob ein neuer Energieausweis ausgestellt werden muss.
- 563 Es gibt einen Energieausweis als Bedarfsausweis oder als Verbrauchsausweis. In der Praxis hat sich der Energieverbrauchsausweis durchgesetzt, da er deutlich preiswerter ist als der Energiebedarfsausweis.
- Beim **Energieverbrauchsausweis** wird berechnet, wie viel Energie die Bewohner zur Beheizung des Objektes aufgewendet haben.
 - Der **Energiebedarfsausweis** analysiert das Gebäude und bezieht technische Grundlagen mit ein. Es findet grundsätzlich eine nutzerunabhängige Beurteilung statt, um den theoretischen Energiebedarf zu ermitteln.
- 564 Für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt worden ist, muss ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden. Ausnahme: Das Wohngebäude erfüllte bei der Baufertigstellung oder durch spätere Änderungen des Gebäudes das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1977.¹¹⁷
- 565 Bei der Übernahme einer neuen WEG ist sofort zu überprüfen, ob ein gültiger Energieausweis vorliegt. Der Verwalter sollte stets einen Beschluss der WEG herbeiführen, welche Art des Energieausweises ausgestellt werden soll. In der Praxis werden Energieausweise oft ohne Beschluss ausgestellt, da dies wohl untergeordnete Bedeutung hat bzw. nicht zu einer erheblichen Verpflichtung führt. Das mag beim Verbrauchsausweis zu treffen. Möglicherweise möchte die WEG aber einen Bedarfsausweis haben und diese Entscheidung sollte sie selbst treffen.
- 566 Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbstständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.
- 567 Im Falle eines Verkaufs hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein

¹¹⁷ BGBl. 1977 I 1554.

deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die vorgenannten Grundsätze sind auch bei der Vermietung und Verpachtung anzuwenden.

Gemäß § 88 GEG sind zur Ausstellung von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen nur Personen berechtigt, die bestimmte Qualifikationen nachweisen können (zum Beispiel Ingenieure, Architekten, Physiker oder Handwerker). 568

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat haben das als Abbildung 2.6 abgedruckte fünfseitige Muster herausgegeben: 569



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

Gültig bis:

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp			Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl der Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _n)	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Werbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. []

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: []

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen [] kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[] kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

[] kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert [] kWh/(m²·a) Anforderungswert [] kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{1,2}¹

Ist-Wert [] W/(m²·K) Anforderungswert [] W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Anteil der Pflichterfüllung	
	Deckungsanteil	%
	%	%
	%	%
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um [] % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: [] %

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

A+ Mehrfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,10
 A Mehrfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,15
 B Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,15
 C Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,20
 D Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,25
 E Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,30
 F Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,35
 G Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,40
 H Einfamilienhaus mit H_{1,2} < 0,45

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Füllbeck

143

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis					

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Die modellem ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Einzelhaus neu

MFH neu

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modalitätsermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Abbildung 2.6: Energieausweis