

# Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Schäden an Dächern
- Rutschwiderstand von Industrieböden
- Sachverständige für barrierefreies Bauen
- Regelungen in der Ersatzbaustoffverordnung
- Aufgabe und Haftung des Sachverständigen bei der Abnahme
- 25 Jahre Energiespar-Vorschriften in der Praxis

# 25 Jahre Vorschriften in der Praxis

## Energie einsparen nach EnEG, EnEV, EEWärmeG, GEG, GEIG und WPG

*Erfahrungen des Experten-Portals GEG-info | EnEV-online mit der Online-Information, Publikationen und Praxishilfen für Bausachverständige, Architekten, Planer und Energieberater – ein Über-, Rück- und Ausblick.*

*Seit über 25 Jahren bietet das Experten-Portal GEG-info | EnEV-online Unterstützung und Praxishilfen für Bausachverständige, Architekten, Planer sowie Energieberater. Aus dem EU-Projekt RENARCH (Erneuerbare Energie in der Architektur) hervorgegangen, schlägt das Portal eine Brücke von den energiesparrechtlichen Regeln für Gebäude zum Beraten und Planen in der Praxis. Der nachfolgende Beitrag zeigt, wie Irrtümer zu den Regeln der Energieeinsparung aufgeklärt und durch anschauliche Praxisbeispiele illustriert werden.*

### 1. Das Jahr 2000 als Meilenstein

Wer schon länger dabei ist, erinnert sich an die optimistischen Erwartungen zur ersten Energieeinsparverordnung (EnEV 2000). Sie versprach, die bis dahin parallel geltende Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1995) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV 1998) abzulösen. Bautechnik und technische Anlagen eines Gebäudes sollten erstmals gemeinsam betrachtet werden. Doch es dauerte noch zwei weitere Jahre, bis die Verordnung fast zeitgleich zur ersten EU-Gebäuderichtlinie (GebRL 2003) fertiggestellt war. Als die EnEV 2002 endlich am 1. Februar 2002 in Kraft trat, eröffnete sie zahlreiche Fragen unter den professionellen Anwendern. Die Autorin nahm dies seinerzeit zum Anlass, im Rahmen des Internet-Portals EnEV-online.de einen vier Monate dauernden Online-Workshop für betroffenen Fachleute anzubieten. 120 Teilnehmer waren online dabei, überwiegend Statiker. Die Autorin beantwortete zusammen mit anderen Experten die Fragen zu insgesamt 77 Praxisbeispielen. Politik und Medien hatten die Hoffnung geschürt, dass zur EnEV ab sofort die Architekten selbst – und nicht wie bisher die Statik-Experten – die Energie-Nachweis ausarbeiten würden. Doch die Praxis sah dann anders aus. Heute sind viele Experten – Bausachverständige, Bauphysiker und Tragwerksplaner – auf die GEG-Nachweisberechnung spezialisiert.

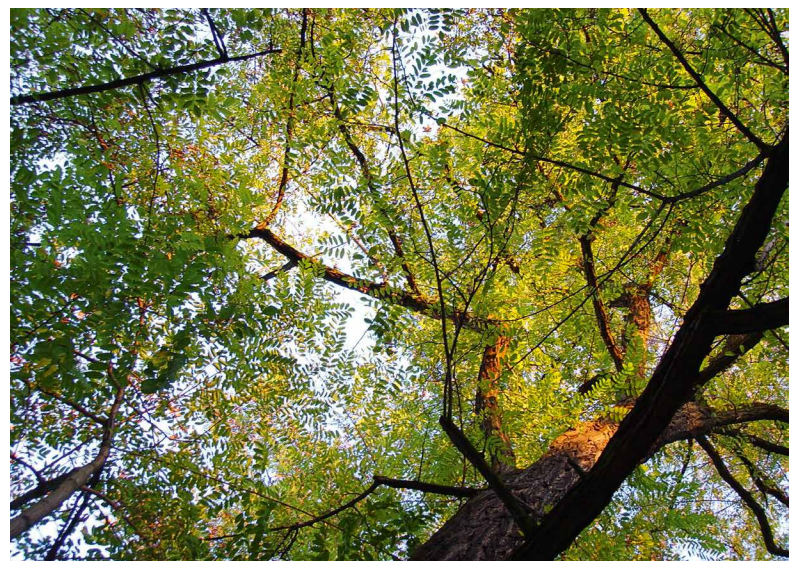
### 2. Die Regelungen im Experten-Portal

Alle relevanten energiesparrechtlichen Vorschriften wurden im Laufe der Jahre – in den entsprechenden Versionen – als nicht-amtliche Texte im Experten-Portal aufgenommen und im HTML-Format miteinander verlinkt. Im Dschungel der Regelwerke war besonders hilfreich, die jeweiligen Änderungen durch neuere Fassungen optisch nachvollziehen zu können, so vor allem zu:

**EnEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)

**EnEV:** Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)

**EPDB:** EU-Gebäuderichtlinie (bekannt unter dem englischen Kürzel EPBD): Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden



**Abb. 1:** Erneuerbare Energien spielen eine wachsende Rolle in den energiesparrechtlichen Vorschriften für Gebäude. Foto: M. Tuschinski

**EEWärmeG:** Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG)

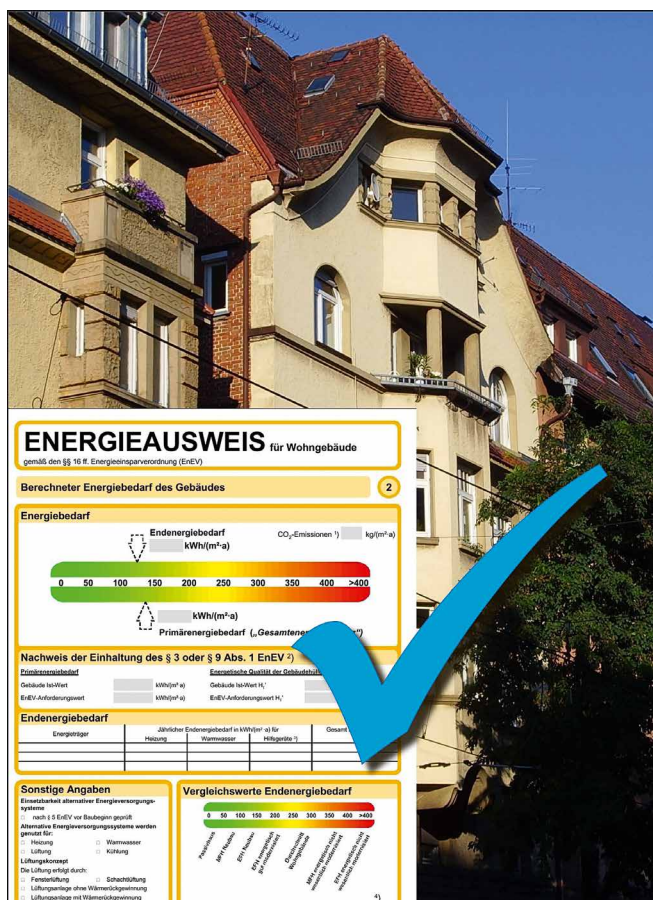
**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**GEIG:** Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität\* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)

**WPG:** Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG).

### 3. Irrtümer und Missverständnisse zum Energieausweis

Von Anfang an sorgte der neue Gebäude-Ausweis für viele Diskussionen. Seine Einführung durch EU-Regeln, Feldversuche und die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) war von optimistischen Visionen begleitet. Doch trotz in der Praxis ernüchternder Realität hat der Energieausweis seit der EnEV 2007, 2009, 2014 zum GEG 2020, 2023 und 2024 viele Verbesserungen erfahren. Dazu haben auch interessante Erkenntnisse relevanter Studien beigetragen. Dennoch bleiben nach wie vor auch Erwartungen, die der Energieausweis nicht erfüllen kann – zumindest nicht nach den aktuell gültigen Bestimmungen. Die EU-Gremien knüpfen nach wie vor große Hoffnungen an europaweit vergleichbare Energieausweise, die in Datenbanken bequem abgerufen werden können. England und Dänemark profilieren sich dabei als Vorreiter.



**Abb. 2:** Obwohl der Energieausweis bereits 2007 eingeführt wurde, sind noch immer Irrtümer und falsche Hoffnungen damit verbunden. Collage und Foto: M. Tuschinski

Es folgen zwei populäre Beispiele von aufgeklärten Irrtümern zum Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG):

#### a) Der Energieausweis informiert über den voraussichtlichen Energieverbrauch eines Gebäudes.

Nein, das stimmt leider nicht, auch wenn sich potenzielle Käufer, neue Mieter, Pächter und Leasingnehmer genau dies wünschen. Und genau aus diesem Grund klärt auf der ersten Seite des Energieausweises nach GEG für Wohn- und Nichtwohngebäude ein Hinweistext zur Verwendung des Energieausweises auf: »Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. (Dies ist der Fall, wenn für ein gemischt genutztes Gebäude zwei Energieausweise ausgestellt werden, gesondert für den Wohn- und Nichtwohnteil – Anmerkung der Autorin.) Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.« Dass dieser Vergleich bei parallel erlaubten Energieausweisen auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs nicht leicht ist, wissen Betroffene aus eigener Erfahrung nur zu gut.

#### b) Der Energieausweis für einen fertiggestellten Neubau oder ein geändertes Bestandsgebäude weist nach, dass diese Bauten die energetischen Anforderungen des GEG erfüllen.

Dies stimmt auch nicht, obwohl Bauherr, bzw. Eigentümer, auch nach GEG den Energieausweis den Landesbehörden auf Verlangen vorlegen. Der Energieausweis ist letztendlich eine »energetische Momentaufnahme« des Gebäudes, entweder nach der Errichtung eines Neubaus oder nach fertiggestellter Änderung, im Baubestand. Ohne die dazugehörigen Berechnungen kann der Sachbearbeiter im Bauamt jedoch nicht prüfen, ob das Gesetz in seiner vollen Wirkung eingehalten wurde. Doch das GEG sieht NICHT vor, dass der Aussteller mit dem Energieausweis auch die Berechnungs-Unterlagen übergibt. Letztere muss er zwar aufbewahren, falls der Energieausweis als Stichprobe kontrolliert wird. Und weil die Bundesländer gerne selbst bestimmen, was sie prüfen wollen, führte das GEG 2020 die neue »Erfüllungserklärung« verpflichtend ein. Was diese genau umfasst, wer sie ausstellt und wann der Eigentümer sie der Baubehörde vorlegen muss, bestimmen die Bundesländer jeweils selbst. Das »Musterland Bayern« hatte beispielsweise sehr schnell reagiert und die Vorschriften zum GEG in seine »Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn)« als speziellen »Teil 2 Gebäudeenergiegesetz« integriert.

### 4. Publikationen, Interviews und Newsletter

Neben den online abrufbaren Informationen im Experten-Portal ergänzte die Autorin über viele Jahre das Informationsangebot mit Büchern, Broschüren, Interviews und einem regelmäßigen E-Mail-Newsletter. Dazu im Folgenden einige Beispiele:

#### Bücher:

- Energieausweise für die Praxis: GEG 2020 Vorschriften anwenden – Ausweise erstellen, lesen, nutzen und aushängen – Leitfaden für Energie-Experten, Eigentümer und Immobilienwirtschaft: Inhaltsübersicht, Leseprobe und Link zu weiteren Informationen und Bestellmöglichkeiten. Reguvis-Verlag, 2021

- Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) parallel anwenden – EnEV 2014 + EnEV ab 2016 + EEWärmeG 2011, Verwaltungs- und Gesetzes-Text für jedermann klar und verständlich erklärt. Books on Demand, 2016

#### Broschüren – Beispiele:

- Novelliertes GebäudeEnergieGesetz anwenden: GEG 2024 – kompakt und praktisch – Für Architekten, Planer, Energieberater, Handwerker, Bauherren, Eigentümer, Verwalter und Investoren: GEG kurz erläutert, Praxisinfos, Praxishilfen und Dialog. PDF-Broschüre, wird laufend ergänzt
- Experten-Kompass: Energieeffizienz in der Baupraxis – Die Spezialisten, ihre Leistungen und neue Chancen. Orientierungshilfe für Architekten, Energie-Berater und Planer sowie für Bauherren, Eigentümer, Sanierer und Verwalter, PDF-Broschüre 2015
- EEWärmeG 2009 + EnEV: Kurz-Info und Praxis-Dialog: Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2009) und Energieeinspar-Verordnung (EnEV) parallel anwenden Überblick, Informationen, Antworten auf Praxisfragen und Checklisten für Berater, Architekten, Planer, Bauherren und Verwalter von Gebäuden, PDF-Broschüre 2009

#### Interviews:

Seit der ersten Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) hat die Autorin zahlreiche Gespräche mit Vertretern des Gesetzgebers und der professionellen Anwender geführt. Dabei hat sie die Methodik und praktische Anwendung der Energiespar-Regeln kritisch hinterfragt. Die Interviewpartner waren Akteure und Entscheider aus Bundestag, Bundesministerien, der EU-Kommission, von Forschungseinrichtungen und Verbänden sowie Vertreter aus der Bauwirtschaft. Die folgende PDF-Broschüre enthält bisherige Interviews und wird laufend ergänzt. Sie gibt ein Bild der wichtigsten Schritte und kritischen Aspekte auf dem Weg zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen für klimaneutrale Gebäude.

»GEG-info | EnEV-online Interviews: Auf dem Weg zu umweltfreundlichen, klimaneutralen Gebäuden. Fragen und Antworten zur Praxis und Fortschreibung der Regeln für Neubau und Bestand: Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und GebäudeEnergieGesetz (GEG)«<sup>1</sup>

#### Newsletter:

Spezialisierte Fachleute – Bausachverständige, Planer und Architekten – erleben es täglich: Über vielfache Kanäle rollt eine Lawine mit Informationen auf sie zu. Sie betreffen Gesetzesnovellen, geänderte Energievorschriften oder Fördermöglichkeiten. Zudem erwarten ihre Auftraggeber, dass sie stets gesetzeskonform beraten werden, dass Experten normgerecht planen und Nachweise korrekt führen. Abhilfe bringt seit 2023 der kostenpflichtige Experten-Newsletter. Jeden Monat aktuelles Experten-Wissen: kurz, knapp und sachlich Das neue Newsletter-Format fokussiert auf EU-Richtlinien, nationale Gesetze und Verordnungen sowie auf relevante Normen. Es betrifft das gesamte Spektrum geltender Vorschriften, samt Änderungen und Arbeitshilfen. Die Abonnenten erhalten monatlich per E-Mail eine klare Übersicht mit aktuellen Themen. Diese führen jeweils zu ausführlichen Hinweisen, in denen die Autorin kurz und bündig das Wichtigste zusammen-



**Abb. 3:** Die Interview-Sammlung des Experten-Portals wird laufend ergänzt. Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München, © Bild: kav77 – Fotolia.com

fasst und Links zu weiterführenden Informationen angibt. Diese kurzen Erläuterungen veröffentlicht die Architektin fortlaufend in einer Sammlung im PDF-Format. Abonnenten können darin nach Stichworten suchen.

## 5. Online-Workshop mit Praxisbeispielen

Aus dem ersten, befristeten Online-Workshop, der bis Ende Mai 2002 dauerte, entwickelte sich das heutige Angebot des »Premium-Zugangs GEG-Info | EnEV-online«. Im passwortgeschützten Bereich des Experten-Portals befinden sich Hunderte von Praxisbeispielen zur EnEV und GEG. Abonnenten können sie jederzeit abrufen und lesen. Jedes Jahr findet ein neuer Online-Workshop von Mitte Januar bis Mitte Dezember statt. Acht Experten beantworten zurzeit Fragen zu Praxisbeispielen. Allerdings bieten sie in diesem Rahmen weder Beratung noch rechtsverbindliche Hinweise. Hier zwei Praxisbeispiele zum GEG 2024.

### a) Erstes Praxisbeispiel: »GEG 2024: Energieausweis für Bürokomplex ausstellen, wobei das Gebäude teilweise unter Denkmalschutz steht«

**Kurzinfo:** In diesem Praxisbeispiel vom 16.05.2024 handelt es sich um einen Bürokomplex. Er besteht aus einem kleineren, älteren Gebäudeteil, der unter Denkmalschutz steht, und einem größeren, neueren Teil. Der denkmalgeschützte Bereich ist erheblich kleiner als die neuen Zubauten. Diese stammen aus der Zeit der Jahrtausendwende. Das Baudenkmal ist auf allen Etagen mit den Erweiterungen verbunden. Der Zugang zum denkmalgeschützten Teil erfolgt über den neueren Anbau. Die Nutzfläche des Neubaus ist erheblich größer als die Fläche des Baudenkmals. Der Bürokomplex wird über eine Zentralheizung mit Wärme versorgt. Der Stromverbrauch für die Lüftungsanlage mit Heizung/Kühlung im Baudenkmal wird allerdings nicht für die beiden Gebäudeteile gesondert erfasst. Nun sollen einige Büros neu vermietet werden und es wird ein Energieausweis benötigt. Es stellt sich die Frage, ob die Eigentümer sich darauf berufen könnten, dass Baudenkmale von der Ausweispflicht bei Verkauf und Neuvermietung befreit sind. Welche Argumente sprechen bei diesem Praxisbeispiel für einen Energieausweis, da ein Teil des Bürokomplexes unter Denkmalschutz steht? Dabei käme lediglich der Bedarfsausweis in Betracht, weil der Stromverbrauch der einzelnen Mieteinheiten nicht vorliegt. Nur der Verbrauch des Allgemeinstroms ist für den gesamten Bürokomplex bekannt.

<sup>1</sup> Download kostenfrei unter:  
<https://enev-online.de/interviews/index.htm>

**Fragen:** Ist der gesamte Bürokomplex von der Energieausweispflicht nach GEG befreit? Was spricht für die Ausstellung eines Energieausweises für dieses Praxisbeispiel? Welcher Ausweis – Bedarf oder Verbrauch – ist für diesen Bürokomplex zulässig?

#### ANTWORTEN:

**Zunächst grundsätzlich:** Bei diesem Praxisbeispiel wird man nicht umhin kommen eine Grundsatzdiskussion zum Energieausweis zu führen. In Deutschland führte die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) diese Pflicht ein, so wie auch alle anderen EU-Mitgliedsländer diese Regelung umsetzen mussten. Die Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD 2003) forderte, diese Pflicht – für Wohn- und Nichtwohngebäude – zeitlich gestaffelt einzuführen. Die offiziell genannte »Richtlinie (EU) des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden« (kurz: EU-Gebäuderichtlinie) ist in Fachkreisen unter ihrer englischen Abkürzung »EPBD« (Energy Performance Building Directive) bekannt. In Artikel 7 (Ausweis über die Gesamteffizienz) ihrer ersten Ausgabe 2003 war gleich im ersten Absatz zu lesen: »Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird.«

Wie bereits erwähnt, ist der Energieausweis hierzulande seit der EnEV 2007 verpflichtend bei fertiggestellten Neubauten sowie nach gewissen Änderungen bestehender Gebäude, wenn der Energie-Nachweis anhand des gesamten geänderten Bestandsbaus berechnet wurde. Weiterhin ist seither die Vorlage des Energieausweises auch verpflichtend, wenn ein Gebäude teilweise oder ganz auf dem Immobilienmarkt angeboten wird, sei es zum Vermieten, Verkaufen, Leasen oder Verpachten. Und nicht zuletzt müssen gewisse öffentliche Gebäude ihre Besucher über den energetischen Zustand des Bauwerks informieren, indem sie einen übersichtlichen Energieausweis für alle gut einsehbar aushängen.

**GEG-Vorschriften:** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) regelt die Belange zum Energieausweis im fünften Teil des Gesetzes (Energieausweise). Dieser umfasst die §§ 79 bis 88. Wir zitieren zunächst den § 79 (Grundsätze des Energieausweises) und erläutern anschließend die für dieses Praxisbeispiel wichtigen Textstellen.

#### Zitat: GEG 2024, § 79 Grundsätze des Energieausweises

»(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

(2) Ein Energieausweis wird für ein Gebäude ausgestellt. Er ist für Teile von einem Gebäude auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach § 106 getrennt zu behandeln sind.

(3) Ein Energieausweis ist für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Unabhängig davon verliert er seine Gültigkeit, wenn nach § 80 Absatz 2 ein neuer Energieausweis erforderlich wird.

(4) Auf ein kleines Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden. Auf ein Baudenkmal ist § 80 Absatz 3 bis 7 nicht anzuwenden.«

**Rolle des Energieausweises:** Der erste Satz des zitierten GEG-Paragrafen umfasst die wichtigste Kernaussage: »Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes ...« Dazu verbreiteten sich über die Jahre viele Missverständnisse, weil die Menschen übertriebene Hoffnungen auf die Aussagen dieses neuen, vielgepriesenen »Gebäude-Ausweises« setzten. Über die weiteren Aussagen lässt sich trefflich streiten: »Energieausweise ... sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis ... auszustellen« Dass es all die Jahre bei dieser Option geblieben ist – Bedarfs- oder Verbrauchsausweis als ebenbürtig anzuerkennen hinsichtlich der Information und der Vergleichsmöglichkeiten –, verdanken wir der EU-Gebäuderichtlinie. Ihre neueste Ausgabe (EPBD 2024) wurde am 8. Mai 2024 im EU-Amtsblatt verkündet. Der Artikel 19 (Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz) ist inzwischen auf 19 Absätze »angewachsen«. In der allerersten Ausgabe (EPDB 2003) umfasste der Artikel 7 gerade mal drei Absätze. Hier erkennt man auch den steigenden Stellenwert der Energieausweise in den energiesparrechtlichen Regeln für Gebäude.

Doch zurück zum GEG. Der Energieausweis informiert über den energetischen Zustand des Gebäudes. Dazu gehören gleich auf der ersten Seite des Dokumentes die Informationen zum Gebäude selbst (Baujahr, Baujahr Wärmeerzeuger, Nettogrundfläche, wesentliche Energieträger zum Heizen und für Warmwasser), zum ermittelten Energiebedarf oder gemessenen -verbrauch sowie gegebenenfalls die Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung. Dabei sind etliche Informationen dabei, die für die Büronutzung besonders interessant sind:

- Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik;
- Energieträger für Heizung und Warmwasser sowie Nutzung erneuerbarer Energien;
- Art der Lüftung: Fenster- oder Schachtlüftung, Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung (WRG);
- Art der Kühlung: passiv, gelieferte Kälte, Kühlung mit Strom oder Wärme;
- Anlass zur Ausstellung des Energieausweises: Neubau, Vermietung, nach Modernisierung, für öffentlichen Aushang, Sonstiges;
- Grundlage der Ausstellung des Energieausweises:
- Berechnung des Energiebedarfs (Hier wurde das ganze Gebäude samt Anlagentechnik »unter die Lupe genommen«.) oder
- Dokumentation des Verbrauchs in den letzten Jahren (Hier wird lediglich informiert, was die Vorgänger über die letzten Jahre verbraucht haben, ohne ihre Heiz- und Lüftungsgewohnheiten oder die zeitliche Belegung näher zu kennen. Leerstände sind allerdings berücksichtigt.)

#### Energieausweis bei Verkauf oder Neuvermietung, -leasing oder -verpachtung:

Der energetische Gebäudeausweis soll einen überschlägigen Vergleich zwischen verschiedenen Gebäuden auf dem Immobilienmarkt ermöglichen. Und damit wären wir bei einem Kernanliegen unseres Praxisbeispiels. Im erheblich größeren Teil des Gebäudes befinden sich Büros, es handelt sich insgesamt um einen Bürokomplex. Es ist sehr gut vorstellbar, dass hier des öfteren Mieter-Wechsel stattfinden, d. h. eine Neuvermietung ansteht. Der neue Gebäudeteil stammt aus der Jahrtausendwende, wurde also noch zu Zeiten der letzten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1995) geplant und erbaut.

Es war die Zeit vor der ersten Energieeinsparverordnung (EnEV), die erst am 1. Februar 2002 in Kraft trat. Seither sind über 24 Jahre vergangen.

Wer heute ein neues Büro mieten will, wird sicherlich darauf achten, dass der Energie-Standard des Gebäudes möglichst hoch ist, dass die Heiz- und Stromkosten dementsprechend niedriger ausfallen. Auch wird potenzielle Neumieter interessieren, wie alt die Anlagentechnik ist und welche Art von Energie genutzt wird – fossil oder erneuerbar. Nun ist ein Fall eingetreten, für den ein Energieausweis benötigt wird. Für unsere grundsätzlichen Antworten macht es zunächst keinen Unterschied ob es sich um Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing handelt. Das GEG verpflichtet den Eigentümer, einen Energieausweis auszustellen, wenn kein gültiger vorliegt:

#### Zitat: GEG 2024, § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

»(3) 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 selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt ...

(4) Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 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 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 ...

(5) Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Leasings im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 ist für den Vermieter, den Verpächter, den Leasinggeber oder den Immobilienmakler Absatz 4 Satz 1 bis 5 entsprechend anzuwenden.«

In den zitierten Absätzen (4) und (5) regelt das GEG 2024 drei verschiedene Pflichten, die im Falle einer Neuvermietung, eines Verkaufs, usw. anstehen.

- Es muss ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn kein gültiger vorliegt.
- Der Eigentümer oder der beauftragte Immobilienmakler muss den potenziellen Neumieter oder Käufern einen gültigen Energieausweis bei der Besichtigung zeigen – beispielsweise durch Aushang – oder, wenn keine Besichtigung stattfindet, den Ausweis vorlegen.
- Nach Abschluss des Vertrages sind sie verpflichtet, den Energieausweis dem neuen Mieter oder Käufer im Original oder in Kopie zu übergeben.

**Energetische Kennwerte des Gebäudes im Energieausweis:** Die verpflichtenden Informationen im Ausweis variieren, je nachdem, ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis han-

delt. Für ein bestehendes Nichtwohngebäude ist es laut GEG 2024 zulässig, sowohl Bedarfs- als auch Verbrauchsausweis auszustellen. Für Letzteren – basierend auf dem erfassten Energieverbrauch – ist es allerdings Voraussetzung, dass die Verbrauchsdaten wie vom GEG 2024 gesetzlich gefordert vorliegen. Bei Nichtwohngebäuden, d. h. auch beim Praxisbeispiel, werden für den Energieverbrauchsausweis folgende Kennwerte ermittelt.

#### Zitat: GEG 2024, § 82 Energieverbrauchsausweis

»(2) ... Bei einem Wohngebäude ... **Bei Nichtwohngebäuden ist der Endenergieverbrauch für Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung zu ermitteln und in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Nettogrundfläche anzugeben.**«

Aus der kurzen Beschreibung zum Praxisbeispiel ist bekannt, dass die Stromverbräuche der einzelnen Büroeinheiten für die Beleuchtung nicht vorliegen. Bekannt ist lediglich der Stromverbrauch für den allgemeinen Einsatz, d. h. für die Bereiche des Gebäudeeingangs, der Flure sowie eventuell für Fahrstuhl und Keller. Wir vermuten, dass der gesamte Verbrauch für Heizung und ggf. Warmwasser ebenfalls bekannt ist. Doch für einen Verbrauchsausweis für ein Nichtwohngebäude ist der Stromverbrauch für die Beleuchtung **zwingend** mit anzugeben. Diese Daten sind aber nicht verfügbar. Daher könnte in diesem Fall nur ein Bedarfsausweis für das gesamte Gebäude ausgestellt werden.

**Energieausweis für Baudenkmäler:** Wie von der EU in der EPBD anfangs vorgeschrieben, hatte die EnEV und aktuell das geltende GEG 2024 die Baudenkmäler von der Pflicht zum Energieausweis bei Verkauf und Neuvermietung ausgenommen. In GEG 2024, § 79 (Grundsätze des Energieausweises) heißt es im vierten Absatz: »... Auf ein Baudenkmal ist § 80 Absatz 3 bis 7 nicht anzuwenden.« Die Absätze 3 bis 7 des § 80 (Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen) regeln die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises bei Verkauf, Neuvermietung, -pachtung, -leasing oder Aushang. Doch bei diesem Praxisbeispiel spricht sehr vieles dafür, einen Energieausweis den potenziellen Neumieter, bzw. Käufern, unbedingt vorzulegen. Dazu werden weitere Argumente und Details erläutert.

**Drohende Bußgelder in Verbindung mit dem Energieausweis:** Die Novelle des GEG 2024 hat die Palette der Ordnungswidrigkeiten erheblich ausgeweitet angesichts der vielen Änderungen und Neuerungen zu den Heizvorschriften. Zum Energieausweis ist bezüglich der drohenden Bußgelder nichts Neues hinzugekommen. Wir weisen hier nur auf diejenigen Tatbestände hin, die in § 108 (Bußgeldvorschriften) zum vorliegenden Praxisbeispiel und zu den gestellten Fragen relevant sein könnten. Wer also vorsätzlich oder leichtfertig die GEG-Regeln missachtet, dem drohen bis zu 10.000 Euro Bußgeld für folgende Vergehen:

- Potenziellen Neumieter oder Käufern einen Energieausweis oder eine Kopie gar nicht, weder richtig, vollständig oder rechtzeitig vorlegen (§ 80, (4)).
- Nach Abschluss des Vertrages dem Neumieter oder Käufer einen Energieausweis oder eine Kopie nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übergeben (§ 80 (4), (5)).
- Nicht dafür zu sorgen, dass die Daten im Energieausweis richtig sind (§ 83 (1), (3)).

**ANTWORTEN ZU DEN EINZELNEN FRAGEN:**

**a1.) Ist der Bürokomplex samt denkmalgeschütztem Teil von der Energieausweis-Pflicht bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing befreit?**

**Antwort:** Dieses Praxisbeispiel betrifft in gewissem Sinne ein »gemischtes Gebäude«. Der größte Teil umfasst die Anbauten aus den Jahren um die Jahrtausendwende. Diese werden als Büros genutzt. Die Fläche des Baudenkmals ist hingegen erheblich kleiner und umgeben von den großen Anbauten. Das GEG – genau wie vorher die EnEV – verwendet den Begriff »gemischt genutzte Gebäude« jedoch in einem anderen Sinn. Der § 106 (Gemischt genutzte Gebäude) regelt die entsprechenden Belange. Der Begriff »gemischt genutzte Gebäude« bezieht sich darauf, wie man mit Bauten umgeht, die nicht komplett entweder eine Wohn- oder eine Nichtwohnnutzung umfassen. Wenn in einem Gebäude beide Nutzungen vorhanden sind, so kommt es darauf an, in welchem Verhältnis die Nutzfläche (bei Wohnbauten) oder die Nettogrundfläche (bei Nichtwohnbauten) zu den einzelnen Nutzungen zur Gesamtfläche des Gebäudes steht.

Wenn eine Nutzung eine sehr viel kleinere Fläche im Vergleich zur Gesamtfläche umfasst, spricht das Gesetz von einem »unerheblichen Teil«. Das gesamte Gebäude wird gemäß der Nutzung des größeren Teils (Wohn- oder Nichtwohnbau) behandelt. In der Begründung der Bundesregierung zur EnEV 2007 wird die Erheblichkeitsgrenze für diese Fälle auf 10 % angesetzt: »... im Allgemeinen dürften aber Flächenanteile bis zu 10 % der Gebäudenutzfläche ... des Gebäudes noch als **unerheblicher Flächenanteil** anzusehen sein...«

So stellt sich auch bei dem vorliegenden Praxisbeispiel die Frage: Stellt der **denkmalgeschützte Anteil** des gesamten Baukomplexes lediglich einen **unerheblichen Teil** im Vergleich zur gesamten Nettogrundfläche des Komplexes dar? Die Neu-

mieter oder -käufer sind NICHT am alten Baudenkmal interessiert. Sie wollen ein Büro im neuen Anbau mieten oder kaufen. Sie alle verbindet ein großes Interesse an den energetischen Eigenschaften des Büroteils des Komplexes. Ihr Interesse am Energieausweis dürfte verständlicherweise schwerer »in die Waagschale fallen« als die Befreiung des Baudenkmals von der Energieausweis-Pflicht. Es könnte für dieses Praxisbeispiel allerdings soweit NUR ein Bedarfsausweis für das gesamte Gebäude, samt Baudenkmal, ausgestellt werden. Dies gilt, solange nicht alle gesetzlich vorgeschriebenen Verbrauchsdaten aller Büroeinheiten im Gebäude verfügbar sind, sodass die geforderten Daten als Grundlage zur Ausstellung des Verbrauchsausweises dienen.

Eine rechtsverbindliche Antwort kann letztendlich nur diejenige Baubehörde geben, die für den Baukomplex zuständig ist. Vorstellbar ist, dass sie sich mit der Denkmalbehörde in Verbindung setzen, denn die Befreiung von der Energieausweis-Pflicht laut Gesetz hat ihren Ursprung in der Ausnahme für Baudenkmäler. Doch sicherlich ließe sich mit dem Eigentümer pro Energieausweis argumentieren. Und nicht zuletzt: Es spricht nichts dagegen, auch für Baudenkmäler jeweils Energieausweise auszustellen. Wenn ein Baudenkmal energetisch geändert wird und der Nachweis erfolgt aufgrund des gesamten geänderten Gebäudes, dann ist anschließend sogar ein Bedarfsausweis nach GEG 2024 verpflichtend. Nichts spricht dagegen und sehr viel dafür, einen Energieausweis für diesen Bürokomplex auszustellen. Der Eigentümer muss von seiner Nützlichkeit überzeugt werden. Wenn er bereit ist, den Ausstellungsauftrag zu erteilen und die Kosten für die erbrachte Leistung zu übernehmen, wäre es für potenzielle Mieter und Käufer auf jeden Fall ein Gewinn.

**a2.) Was spricht für die Ausstellung eines Energieausweises?**

**Antwort:** Es handelt sich um einen Bürokomplex. Der neuere Bauteil umfasst die Büronutzung. Es ist sehr gut vorstellbar, dass

**Tab 1:** Übersicht über Vorschriften zu Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden

Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden ab 1. Jan. 2024 austauschen oder ersetzen				
Verzahnte Vorschriften: Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024, § 71, Abs. 1, 8 und 9) und Wärmeplanungsgesetz (WPG 2024, § 4)				
Kommune	Pflicht nach WPG	Zeitraumen	Wärmepläne	Geltende Anforderungen bei Heizungs-Austausch oder -Ersatz im Baubestand
<b>Große Gemeinde</b> über 100.000 Einwohner am 01.01.2024 angemeldet	Bis spätestens 1. Juli 2026 verpflichtet, Wärmepläne zu erstellen	1. Januar 2024 - 30. Juni 2026	Nicht erstellt	Keine Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizungserneuerung. *)
			Erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz gemäß Wärmeplan. Alternativ gilt - ab einem Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung - die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie. *)
	Ab 1. Juli 2026 müssen Wärmepläne erstellt sein	Ab 1. Juli 2026	Erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz gemäß Wärmeplan. Alternativ gilt - ab einem Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung - die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie. *)
			Nicht erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz. Alternativ gilt nach GEG die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizungserneuerung.
<b>Kleine Gemeinde</b> höchstens 100.000 Einwohner am 01.01.2024 angemeldet	Bis spätestens 1. Juli 2028 verpflichtet, Wärmepläne zu erstellen	1. Januar 2024 - 30. Juni 2026	Nicht erstellt	Keine Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizungserneuerung. *)
			Erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz gemäß Wärmeplan. Alternativ gilt - ab einem Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung - die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie. *)
	Ab 1. Juli 2028 müssen Wärmepläne erstellt sein	Ab 1. Juli 2028	Erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz gemäß Wärmeplan. Alternativ gilt - ab einem Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung - die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie. *)
			Nicht erstellt	Anschluss an ein Wärmenetz. Alternativ gilt nach GEG die Pflicht zu 65 % Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizungserneuerung.

\*) Achtung: Wer ab 1. Januar 2024 eine Heizung mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff einbaut, die NICHT 65 % erneuerbare Energie nutzt, muss dafür sorgen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, aus grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird. Es gilt GEG 2024, § 71f (Anforderungen an Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate) Abs. 2 bis 4.

hier des öfteren Mieterwechsel stattfinden, d. h., dass eine Neuvermietung ansteht. Der neuere, erheblich größere Gebäudeteil mit den Büros stammt aus der Jahrtausendwende. Er wurde also noch zu Zeiten der letzten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1995) geplant und erbaut. Dies geschah noch vor der ersten EnEV ab 1. Februar 2002. Seither sind über 22 Jahre vergangen. Wer heute ein neues Büro mieten will achtet darauf, dass der Energie-Standard möglichst hoch ist und dass die Heiz- und Stromkosten entsprechend niedrig ausfallen. Dies alles spricht für die Ausstellung eines Energieausweises. Potenzielle Neumieter hätten damit ein Instrument zur Hand, mit dem sie die Angebote auf dem Immobilienmarkt vergleichen könnten.

### a3.) Welcher Energieausweis – Bedarf/Verbrauch – ist für den Bürokomplex zulässig?

**Antwort:** Solange die Stromverbräuche für die Beleuchtung der einzelnen Büros nicht wie gesetzlich gefordert vorliegen, kommt NUR ein Bedarfsausweis für den gesamten Bürokomplex infrage.

**Fazit:** Sehen wir uns die gesamte Situation einmal aus der Sicht eines potenziellen Neukunden an, der ein Büro in diesem Komplex mieten will. Er hat sich schon andere Angebote angesehen und vergleicht die Energiestandards der soweit besichtigten Objekte. Wie wir alle wissen, spielen die Energiekosten für Heizung und Strom eine immer größere Rolle. Also werden auch Bürosuchende gerne die Energiestandards bzw. Energieausweise der verschiedenen infrage kommenden Objekte vergleichen. Wenn der potenzielle Neumieter nun bei der Besichtigung in diesem Praxisbeispiel erfährt, dass wegen des kleinen denkmalgeschützten Bereichs dieser Bürokomplex von der Energieausweispflicht befreit ist, wäre dies sicher eine sehr unbefriedigende Situation angesichts der Konkurrenz am Immobilienmarkt. Dies ließe sich durch einen ausgestellten Energieausweis vermeiden.

### b) Zweites Praxisbeispiel: »GEG 2023/2024: Stromertrag gebäudenaher PV-Anlagen in der Bilanz für den Energie-Nachweis« anrechnen.<sup>2</sup>

**Kurzinfo:** In diesem Praxisbeispiel geht es um die Art und Weise, wie der Ertrag von PV-Anlagen – als elektrischer Strom aus erneuerbaren Energien, kurz: erneuerbarer Strom – im Zuge des Energie-Nachweises gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2023/2024 berücksichtigt wird. In der Praxis häufen sich die Fragen von Auftraggebern dazu. Das erste GEG 2020 regelte in § 23 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien), dass bei der Planung von Neubauten erneuerbarer Strom nur für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs angerechnet wird, wenn er »im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird und vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Strommenge in das öffentliche Netz eingespeist wird«. Diese Regel findet sich weder in der zweiten (GEG 2023) noch in der dritten, aktuellen Version (GEG 2024) des Gesetzes. Dadurch herrscht unter Auftraggebern bzw. Bauherren häufig die Meinung, dass eine PV-Anlage, auch wenn der erzeugte Strom dieser Anlage nicht selbst genutzt, sondern der Ertrag vollständig eingespeist würde, trotzdem in der Energiebilanz nach GEG einfließen würde. Dem Argument, dass es sich um die Bilanzierung des Gebäudes handle und nur tat-

sächlich der darin genutzte Strom anrechenbar sei, bringen sie als Gegenargument, dass sie grünen Strom erzeugen würden, der dementsprechend angerechnet werden könnte. Es stellt sich die Frage, was genau nach GEG 2023 und GEG 2024 gilt und wie Fachleute dies Bauherren erklären könnten.

**Frage:** Inwieweit kann der Ertrag von erneuerbarem PV-Strom in die Energiebilanz nach GEG 2023 und GEG 2024 für neu zu errichtende Gebäude berücksichtigt werden?

### ANTWORTEN:

**Zunächst grundsätzlich:** Das erste Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) regelte, dass der erneuerbare Strom zunächst selbst genutzt werden muss und nur der Überschuss ins Netz eingespeist wird. Doch mit den beiden Novellen des Gesetzes (GEG 2023, 2024) wurde die Anrechnung des Stroms aus erneuerbaren Quellen neu geregelt. Die Vorgabe der prioritären Stromeigenutzung wurde in den beiden nachfolgenden GEG-Versionen gestrichen. Sehen wir uns die entsprechenden Vorschriften und die Begründungen der Bundesregierung näher an.

**GEG 2023/2024: Erneuerbaren Strom im GEG-Nachweis berücksichtigen:** Die Erste Version des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) trat am 1. November 2020 in Kraft. Bereits die erste Novelle (GEG 2023) brachte eine radikale Vereinfachung der Anrechnung des Stroms aus erneuerbaren Quellen. § 23 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien) umfasste nun lediglich zwei Absätze. Der erneuerbare Strom wurde nach wie vor im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude erzeugt. Doch die Regeln, wie Fachleute bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes den EE-Strom berücksichtigen, wurden vereinfacht. Sie stellen den monatlichen Ertrag der Anlage zur Erzeugung des EE-Stroms dem Strombedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien sowie bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung gegenüber. Der vierte Absatz des Paragraphen wurde redaktionell angepasst. Sonstigen Haushalts- bzw. Nutzerstrom mussten und müssen Fachleute in der Energiebilanz nicht berücksichtigen.

**Zitat: GEG 2023/2024, § 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien:**

»(1) Strom aus erneuerbaren Energien, der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude erzeugt wird, darf bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichtenden Gebäudes nach § 20 Absatz 1 oder Absatz 2 und nach § 21 Absatz 1 und 2 nach Maßgabe des Absatzes 2 in Abzug gebracht werden.

(2) Zur Berechnung der abzugsfähigen Strommenge nach Absatz 1 ist der monatliche Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien dem Strombedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien sowie bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung gegenüberzustellen. Der monatliche Ertrag ist nach DIN V 18599-9:2018-09 zu bestimmen. Bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind die monatlichen Stromerträge unter Verwendung der mittleren monatlichen Strahlungsintensitäten der Referenzklimazone Potsdam nach DIN V 18599-10:2018-09 Anhang E sowie der Standardwerte zur Ermittlung der Nennleistung des Photovoltaikmoduls nach DIN V 18599-9:2018-09 Anhang B zu ermitteln.«

2 10.09.2024. Autoren: Michael Brieden-Segler und Melita Tuschinski, Abdruck auszugsweise.

## Zitat aus der Begründung der Bundesregierung zum GEG 2023/GEG 2024:

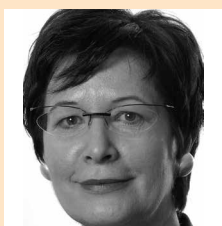
»BMWK: Entwurf Novelle GEG, Bearbeitungsstand: 29.04.2022 15:34, Formulierungshilfe zum Gesetzentwurf der Bundesregierung Änderung GEG: Zu § 23 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien. In § 23 werden die Absätze 2 und 3 gestrichen, da sich in der Praxis erwiesen hat, dass das dort vorgeschriebene Bewertungsverfahren zu widersprüchlichen Ergebnissen führen kann. Das schon bestehende vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude wird beibehalten, jedoch infolge der Anhebung des Neubaustandards angepasst. Da es sich an bekannten und bewährten Kriterien für die bisherige EH-55-Förderung orientiert und gegenüber der gegenwärtigen gesetzlichen Regelung eine einfachere Struktur aufweist, dürfte dies tendenziell zu einer Vereinfachung in der Anwendung führen. Auch durch den Wegfall der Absätze 2 und 3 in § 23 wird das Berechnungsverfahren für die anzurechnende Menge von Strom aus erneuerbaren Energien erleichtert. Die Berechnungen von Strom aus erneuerbaren Energien nach § 23 Absatz 2 und 3 können bei mehrgeschossigen Gebäuden zu widersprüchlichen Ergebnissen führen, bei denen der so anrechenbare PV-Ertrag über der des von der PV-Anlage erzeugbaren Stroms liegen kann. Eine Berechnung nach den Absätzen 2 und 3 ist daher schon im Rahmen einer Förderung nach dem Förderprogramm »Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)« nicht mehr zulässig. Auch bei marktgängigen Softwareprodukten ist diese Form der Bilanzierung bereits implementiert. Das Streichen der Absätze 2 und 3 führt zudem zu einer Vereinfachung im Nachweisverfahren.«

**Fazit:** Mit dem GEG 2023 und GEG 2024 wurde die komplexe Regelung des GEG 2020 geändert. Die erste GEG-Version bestimmte, dass erneuerbarer Strom zunächst selbst genutzt werden muss und nur der Überschuss ins Netz eingespeist wird. Diese Vorgabe der prioritären Stromeigenutzung wurde im GEG 2023 und GEG 2024 gestrichen. Demzufolge kann nun auch »im un-

### Die Autorin

#### Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Die Autorin ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Druck- und Online-Medien. Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 2000 gibt sie das Experten-Portal GEG-info | EnEV-online heraus, welches sie als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEIG-online.de und WPG-info.de über neue Praxis-Regelungen.



Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin  
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart  
Tel. 0711/615 49 26  
info@tuschinski.de  
www.tuschinski.de | www.GEG-info.de | www.GEIG-online.de



**Abb. 4:** Die Bundesregierung will 2026 ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) auf den Weg bringen. Foto: M. Tuschinski

mittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude« erzeugter EE-Strom von PV-Anlagen im Bilanzierungsverfahren berücksichtigt werden, die Volleinspeiser ins öffentliche Stromnetz sind. Obwohl der Strom also nicht direkt im Gebäude genutzt wird, können die GEG-spezifischen Strombedarfe (wie Pumpenstrom oder auch Strom für eine Wärmepumpe) im monatlichen Bilanzierungsverfahren berücksichtigt werden. Mit dieser Regelung werden Cloud-Lösungen für PV-Anlagen berücksichtigt.

## 6. Ausblick 2026

Am 10. Dezember 2025 hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung auch über die Fortschreibung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beraten. Die Ergebnisse wurden den Medienvertretern im Rahmen einer Pressekonferenz von Bundeskanzler Friedrich Merz vorgestellt. Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, werde die Bundesregierung das Heizungsgesetz abschaffen. Bausachverständige und andere professionelle GEG-Anwender wissen, dass es kein »Heizungsgesetz« gibt. Gemeint ist die Version GEG 2024 mit den geänderten Anforderungen an Heizungsanlagen in Gebäuden. Bis Ende Februar 2026 werde die Bundesregierung die Novelle des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) beschließen. In der Fachwelt herrscht dazu eine große Verwirrung, denn das »abzuschaffende Heizungsgesetz« bzw. die Version GEG 2024, regelt auch die energetischen Anforderungen an Neubauten. Das neue Modernisierungsgesetz werde technologieoffener, flexibler und einfacher gestaltet. Die Fraktionsvorsitzenden gemeinsam mit den Fachpolitikern der Fraktionen und den beiden zuständigen Bundesministerinnen würden bis Ende Januar 2026 entsprechende Eckpunkte erarbeiten. Auf ihrer Basis werde die Bundesregierung dann umgehend den Kabinettsentwurf für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz erstellen. Im Online-Portal werden die Autorin und die ihr zuarbeitenden Experten weiterhin informieren.

<https://doi.org/10.60628/1614-6123-2026-1-56>