

Fachzeitschrift für Forschung, Recht und Praxis

3 2022

immobilien & bewerten

Die neue ImmoWertV 2021
(Teil 5)

Sebastian Drießen

Bewertung von älteren
Fertighäusern

Stephanie Schäfer

Das schwimmende Gebäude –
Bestandsaufnahme
und Ausblick
Folge 5: Abschließende
Betrachtungen zum
schwimmenden Gebäude

Dieter Dresbach

Novellierung des
Gebäudeenergiegesetzes –
Wissenswertes in Kürze

Kerstin Nell

Empfehlenswert: „Energieausweise für die Praxis“

Das Fachbuch „Energieausweise für die Praxis“ ist ein Leitfaden auch für Immobiliensachverständige und Immobilienmakler sowie für Energie-Experten, die ihre Kunden kompetent und aktuell zu Energieausweis, Nachrüstverpflichtungen und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) beraten möchten.

○ von Kerstin Nell



ENERGIEAUSWEISE FÜR DIE PRAXIS – GEG 2020: AUSWEISE ERSTELLEN, LESEN, NUTZEN UND AUSHÄNGEN

Melita Tuschinski
 Michael Brieden-Segler (Mitautor)
 Hans-Dieter Hegner, (Begründer)
 erschienen am 20.12.2021
 4., vollständig überarbeitete Auflage
 464 Seiten
 Fraunhofer IRB Verlag
 Reguvis Fachmedien GmbH
 48,00 €
 ISBN 978-3-8462-1049-9

Auch wenn sich das neue GEG, das am 01.11.2020 in Kraft getreten ist, in weiten Teilen an Architekten, Planer, ausführende Firmen etc. richtet, so gibt es auch Abschnitte, die für Immobiliensachverständige und Immobilienmakler von enormer Bedeutung sind. Zum einen sind dies die Vorgaben rund um den Energieausweis, aber auch die Anforderungen an den Baubestand und dessen Anlagentechnik, die für eine kompetente Gutachtenerstellung sowie Fachberatung/-begleitung im Falle von Verkauf, Kauf, Vermietung oder Mieten einer Immobilie unerlässlich sind.

Inhalt

Das Buch gliedert sich in 9 übersichtlich strukturierte Kapitel, wobei das 9. Kapitel „Anhang“ online abrufbar ist und das GEG sowie die wesentlichen in dem Buch erläuterten Energieausweismuster, Vorlagen zur Datenabfrage, Förderrichtlinien etc. als Download zur Verfügung stellt. Die vorherigen 8 Kapitel befassen sich mit

1. Energieausweise für Gebäude
2. Gesetzliche Vorgaben des GEG kurzgefasst
3. Vorgaben des GEG zum Energieausweis
4. Szenarien zum Energieausweis in der Praxis
5. Aufgaben und Akteure zum Energieausweis
6. Energieausweise ausstellen
7. Perspektiven für Energieausweise
8. Literaturhinweise

Energieausweis

Wer das Buch liest, erfährt, wann, warum und für welche Gebäude ein Energieausweis ausgestellt werden muss, wie man

den Ausweis liest, was die einzelnen Fachbegriffe bedeuten und wie man sie seinen Kunden erklären kann.

Die Autorin, Dipl.-Ing./UT Melita Tuschinski, klärt über häufige Irrtümer in der Praxis auf, geht auf die Modernisierungsempfehlungen und die Pflichtangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen ein. Aber auch Bußgeldvorschriften und die Datenerfassung der Energieausweise werden behandelt. Ebenso erfährt man, wer ausstellungsberechtigt ist. Wer tiefer einsteigen möchte, kann auch die begründeten Berechnungsansätze für die Erstellung von Energieausweisen in Kapitel 6 inkl. Praxisbeispielen für Wohn- und Nichtwohngebäude nachlesen.

Für einige markante Fallbeispiele aus der Praxis sind verschiedene Szenarien beschrieben, die ein erfahrener Immobilienexperte sicherlich schon erlebt hat. Gegliedert sind diese in gesetzliche Vorgaben, den Ablauf und mögliche Fehlerquellen. Das Notwendige ist hier auf den Punkt gebracht.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 20.07.2022 hat der Bundestag u. a die Novellierung des GEG beschlossen, dessen Neuerungen am 01.01.2023 in Kraft treten werden (vgl. Beitrag „Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes – Wissenswertes in Kürze“ ab Seite 26 in dieser Ausgabe).

Dennoch ist das Buch auch über dieses Jahr hinaus in vielen Bereichen weiterhin auf dem aktuellen Stand, da viele Stellen, die in diesem Buch erläutert werden, von den Änderungen nicht betroffen sind.

Zu Beginn des 2. Kapitels geht die Autorin auf die geschichtliche Entstehung des GEG

ein, sodass ein Bezug zu älteren Bauunterlagen bei Bestandsobjekten möglich ist.

Bei den Zielen anfangend, erklärt sie weiter, welche Bauten überhaupt von den Anforderungen des Gesetzes betroffen sind und wie die Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie an die Anlagentechnik (heizen, kühlen, lüften, Warmwasser, Beleuchtung) im Wesentlichen aussehen. Aber auch finanzielle Förderung, die Regelung zu Bußgeldern und der Vollzug in der Praxis finden Erwähnung.

Die aktuelle Wissensvermittlung wird immer wieder durch einen Rückblick u. a. auf die damaligen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die damit verbundenen Studien und Untersuchungen ergänzt. Dies ermöglicht dem Leser ein gutes Verständnis für den heutigen Ist-Stand.

Auch wird dem Leser in den einzelnen Kapiteln immer wieder ein Blick über den Tellerrand angeboten: Welche Überlegungen gibt es seitens der Forschung, der deutschen Regierung und der EU? Wie sind die Zukunftspläne? Welchen Stellenwert hat der Energieausweis in Europa, und wie sind die Perspektiven für den Energieausweis in Deutschland?

Jedem Kapitel steht ein detailliertes Inhaltsverzeichnis voran, das dem Leser eine schnelle gezielte Suche nach Informationen leicht macht. Auch wer sich bisher nicht eingehend mit der Thematik des GEG und der Energieausweiserstellung beschäftigt hat, findet in den gut lesbaren Texten ohne „Fachchinesisch“ einen schnellen Einstieg. Am Rand finden sich zum jeweiligen Abschnitt Hinweise zum jeweiligen Paragraphen gemäß GEG.

Fazit

Für Immobilienmakler und Immobiliensachverständige sowie für alle, deren Berufsalltag Kauf und Verkauf, Vermietung und Mieten von Immobilien tangiert, wird sich dieses Buch als praktische Nachschlaghilfe, aber auch für den Einstieg in die Materie bewähren.

„Energieausweise für die Praxis“ ist aus der Praxis geschrieben, durch Grafiken, Interviews, Beispiele, unterschiedliche Blickwinkel, Fundamente aus der Vergangenheit und Perspektiven in die Zukunft abwechslungsreich, informativ und kurzweilig.



*Kerstin Nell
Neustadt/Wied*