

# Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Digitale Diagnostik für die Bauwerksanalyse
- Eingefräste Fußbodenheizungsleitungen im Bestand
- Rissbildung durch Schwinden und Kriechen
- NRW streicht »allgemein anerkannten Regeln der Technik«
- Der typengemischte Gerüstbauvertrag
- Energiesparrechtliche Vorschriften in Theorie und Praxis

# Energiesparrechtliche Vorschriften im Praxis-Dialog

## Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) anwenden

*Dieser Beitrag bringt zwei weitere Praxisbeispiele zum GEG 2024<sup>1</sup> als Ergänzung zum Artikel »25 Jahre Vorschriften in der Praxis« aus der letzten Ausgabe.*

### 1.) Erstes Praxisbeispiel: »GEG 2024: Vorschriften bei der Ausstattung der Nordwand eines bestehenden Wohngebäudes mit einem Wärmedämmverbundsystem WDVS«



**Abb. 1:** Wohngebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977) erbaut wurden, können durch Dämmung der Außenwände die Wärmeverluste in der Heizperiode mindern. Foto: M. Tuschinski

**Kurzinfo:** In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um ein bestehendes Wohngebäude. Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt, die nördliche Außenwand mit einem zusätzlichen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) energetisch zu sanieren. Damit will sie die Wärmeverluste des Wohngebäudes gegen Norden mindern. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020, 2023, 2024) regelt die Anforderungen in solchen Fällen im § 48 (Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung). Dazu erlaubt das Gesetz die Bagatellgrenze von 10 Prozent (%). Nun stellt sich die Frage, ob die Eigentümergemeinschaft gesetzlich verpflichtet wäre, die gesamten Außenwände zu dämmen, da

<sup>1</sup> Im passwortgeschützten Bereich des Experten Portals GEG-info.de befinden sich Hunderte von Praxisbeispielen zur EnEV und zum GEG. Abonnenten können sie jederzeit abrufen und lesen. Acht Experten beantworten zurzeit Fragen zur GEG-Anwendung. Allerdings bieten sie in diesem Rahmen weder Beratung noch rechtsverbindliche Hinweise.

im Gesetz von »Gewerk« die Rede sei. Dieses würde jedoch die soweit anvisierten Sanierungskosten vervierfachen, was sich die Eigentümergemeinschaft jedoch keineswegs leisten könnte. Seit der Energieeinsparverordnung (EnEV) über alle bisherigen Versionen des GEG gehörte diese Fragestellung zu den häufigsten Missverständnissen, die nicht zuletzt leider dazu führten, dass eine geplante teilweise Sanierung von Außenwänden nicht mehr vorgenommen wurde.

#### Frage:

Was fordert das GEG im Fall der Sanierung der Nordwand des Wohngebäudes mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS)?

#### ANTWORT:

**Nachrüstpflichten:** Zunächst stellen wir ein Prinzip des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor, welches auch der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde lag. Um Energie im Baubestand einzusparen, führten sowohl die Verordnung als auch das Gesetz Nachrüstpflichten ein. Sie betreffen die Anlagentechnik zum Beheizen der Gebäude, als auch den Wärmeschutz der Außenhülle, welche das beheizte Bauvolumen umgibt. Das aktuelle GEG 2024 regelt diese Vorschriften in § 47 (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes). Eigentümer müssen diesen Pflichten nachkommen, wobei auch einige Ausnahmen – meist zeitlich befristet – gelten.

**Freiwillige Sanierung:** Wenn jedoch ein Eigentümer sich ohne eine gesetzliche Verpflichtung – beispielsweise im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen – entschließt, sein Haus oder Gebäude energetisch zu sanieren, so nahm die EnEV und danach auch das GEG die Gelegenheit wahr, bestimmte energetische Anforderungen zu stellen. Das Ziel war und ist es, durch diese Änderungen möglichst umfangreiche Energieeinsparungen zu generieren. Um die Eigentümer jedoch nicht zu überfordern, führte der Verordnungs- bzw Gesetzgeber auch Bagatellgrenzen ein. Was unter dieser Grenze lag und liegt, muss die vorgeschriebenen Anforderungen nicht erfüllen. Eine dieser Grenzen sind die 10 % Fläche, von denen weiter unten noch die Rede sein wird.

**Was schreibt das GEG bei baulichen Änderungen vor?** Zunächst müssen wir berücksichtigen, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG), genau wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) davor, einige Ausdrücke verwendet, die im täglichen Gebrauch in dieser Form nicht üblich sind. So wird die Eigentümergemeinschaft in diesem Praxisbeispiel davon sprechen, ihre Nordwand zu »sanieren«, »dämmen« bzw. »mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auszustatten«. Das GEG spricht hingegen von »Änderung« des Gebäudes und definiert auch, welche bau-



**Abb. 2:** Zu den Nachrüstpflichten im Baubestand zählt auch die Wärmedämmung von Leitungen und Armaturen, die Wärme durch unbeheizte Zonen führen. Foto: M. Tuschinski

lichen Eingriffe damit gemeint sind. Diese können dazu führen, dass die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften greifen. Im Prinzip strebt das GEG an, den Wärmefluss durch die wärmeabgebende Gebäudehülle möglichst zu minimieren, d. h. den Wärmeverlust zu senken. Die Hülle, welche das beheizte Bauvolumen des Gebäudes umgibt, wird durch die Außenbauteile gebildet. Dazu gehören nach oben das Dach, ringsum die Außenwände, Türen und Fenster sowie nach unten die Decken. Da es sich im vorliegenden Praxisbeispiel um die Nordwand handelt, die saniert werden soll, haben wir die Wärmegewinne durch Fenster und transparente Außenbauteile in unserer Antwort nicht berücksichtigt. Wie gut Außenbauteile den Wärmeverlust nach außen »bremsen« können, zeigt ihr jeweiliger Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) an. Gemessen wird er in Watt pro Quadratmeter und Kelvin ( $W/(m^2 \cdot K)$ ). Je kleiner dieser Wert ist, umso besser dämmt ein Außenbauteil und hilft den Wärmeverlust nach draußen zu mindern. Und damit sind wir kurzgefasst bei den Anforderungen des GEG. Wenn das Gesetz greift, schreibt es vor, welche U-Werte die betroffenen Außenbauteile bei Sanierung jeweils nicht überschreiten dürfen.

#### Zitat: GEG 2024, § 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung

»(1) Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen.«

⚡ **Achtung:** Das Gesetz verweist auf seine Anlage 7 (Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten von Außenbauteilen bei Änderung an bestehenden Gebäuden). In der Tabelle in dieser GEG-Anlage sind die Außenbauteile jeweils in »Bauteilgruppen« zusammengefasst. In unserem Praxisbeispiel interessiert die Bauteilgruppe »Außenwände«. Andere Bauteilgruppen sind nicht so homogen aufgebaut, beispielsweise die Bauteilgruppe »Dachfläche sowie Decken und Wände gegen unbeheizte

Dachräume«. Diese Einteilung in Bauteilgruppen ist sehr wichtig bei der Ermittlung der betroffenen Flächen und zum Verständnis der Bagatellgrenze. Dazu später!

**Wie erkennen wir, ob bei einer Änderung die GEG-Anforderungen greifen?** Für die Antwort auf diese Frage gilt es zu unterscheiden, welche Art von baulicher Änderung vorgesehen ist, welche Außenbauteile »angefasst« bzw. »geändert« werden und wie groß die gesamte und »direkt angefasste« Fläche ist, die »geändert« wird. Die Antworten finden wir im GEG-Zitat weiter oben sowie in der Anlage 7 des GEG:

- **Änderungsart:** Was wird konkret baulich vorgenommen bzw. »geändert«? In unserem Praxisbeispiel wird ein Wärmedämmverbundsystem auf die nördliche Außenwand angebracht. In Anlage 7 finden wir in der Zeile 1b die passende bauliche Änderung definiert: »Anbringen von ... Dämmschichten auf der Außenseite einer bestehenden Wand.« Somit fällt diese Art der baulichen Änderung unter das Gesetz. Doch es bleibt noch zu klären, wie groß die betroffene bzw. »angefasste« Fläche ist.
- **Änderungsfläche:** Wie groß ist die »angefasste, betroffene« Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche der Bauteilgruppe? Die zweite Bedingung, welche bestimmt, ob die Änderung unter das GEG fällt, betrifft die Fläche der Änderung im Vergleich zur Gesamtfläche der entsprechenden Bauteilgruppe des Gebäudes. Und damit sind wir bei einem weitverbreiteten Irrtum bezüglich der energetischen Anforderung bei Sanierung im Bestand nach EnEV oder GEG. Kommt das Prinzip der »Bagatellgrenze« zur Geltung? Was bedeutet dies konkret? Wörtlich heißt es im ersten Absatz des § 48 des GEG dazu: »... Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen.« Das GEG spricht von zwei unterschiedlichen Flächen. Ihre relative Größe entscheidet darüber, ob die gesetzlichen Anforderungen gelten.
- **Gesamtfläche:** Es ist zunächst von der »gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes« die Rede. In unserem Fall ist es die Bauteilgruppe »Außenwände«. Die Fläche der gesamten Bauteilgruppe Außenwände umfasst ALLE Außenwände des Mehrfamilienhauses.
- **Betroffene Fläche:** Dies ist die geänderte bzw. betroffene Fläche des Außenbauteils. Es ist diejenige Fläche, welche tatsächlich geändert bzw. »angefasst« wird anlässlich der baulichen Änderung. In unserem Praxisbeispiel soll die Nordwand mit einer WDVS saniert werden.
- **Flächenrelation:** Nun gilt es diese beiden Flächen zu vergleichen, um zu erkennen, ob die GEG-Anforderungen greifen. Nehmen wir an, das Haus hätte einen quadratischen Grundriss. Dann wäre es gut möglich, dass die Nordwand ein Viertel, d. h. 25 % der gesamten Außenwandfläche darstellt.
- **Bagatellgrenze:** Diese liegt bei höchstens 10 %. Wenn die betroffene Fläche höchstens ein Zehntel der Gesamtfläche darstellt, gelten die GEG-Anforderungen nicht. In diesem Fall müssen die Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz eingehalten werden, wie sie in der Norm DIN 4108 (Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden), Teil 2 (Mindestanforderungen an den Wärmeschutz), Ausgabe Februar 2013 geregelt sind.

In unserem Praxisbeispiel wird die Nordwand-Fläche um die 25 % der Gesamtfläche der Außenwand darstellen. Es ist schwer vorstellbar, dass eine Außenwand unter 10 % der gesamten Außenwandfläche darstellt. Also werden die energetischen GEG-Anforderungen greifen.

**Welche energetischen GEG-Anforderungen gilt es zu erfüllen?** Mit der Antwort auf diese Frage sind wir beim zweiten häufigsten Irrtum in Verbindung mit den energetischen Anforderungen bei Änderungen an der Gebäudehülle. Die folgende Vorschrift gilt nämlich NUR für die von der Änderung betroffene Fläche der Außenbauteile – bei unserem Praxisbeispiel ist es NUR die Nordwand. In der Anlage 7 zeigt uns die Tabelle, dass der U-Wert der mit einem WDVS ausgestatteten Nordwand des Wohngebäudes 0,24 (W/(m<sup>2</sup>·K)) nicht überschreiten darf. Leider ist seit Jahren der Irrtum verbreitet, dass die Anforderungen für alle Außenbauteile der gleichen »Kategorie« oder »Gewerke« gelten. NEIN! Es ist nur diejenige Fläche der entsprechenden Außenbauteile, die auch tatsächlich geändert wird. In unserem Fall sind es 25 % der gesamten Außenwand, d. h. nur die Nordwand, die saniert werden soll. Wie auch das GEG in § 48 Absatz (1) vorschreibt: »... sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten ...«

**Fazit:** Es war sehr interessant, für dieses Praxisbeispiel nachzuvollziehen, seit wann diese Bagatellgrenzen bei Anforderungen im Baubestand gelten und wie sie sich mit der Zeit gewandelt haben. Bei der allerersten EnEV 2002 regelte der § 8 (Änderung von Gebäuden) im Absatz (1), dass die energetischen Anforderungen nicht gelten: »... bei Außenwänden, außen liegenden Fenstern, Fenstertüren und Dachflächenfenstern weniger als 20 vom Hundert der Bauteilflächen gleicher Orientierung im Sinne von Anhang 1 Tabelle 2 Zeile 4 Spalte 3 oder bei anderen Außenbauteilen weniger als 20 vom Hundert der jeweiligen Bauteilfläche betreffen.«

Die Bundesregierung begründete in der Bundesrats-Drucksache 194/01 vom 07.03.2001 diese Bagatellregelung als Fortführung des zweiten Satzes der Wärmeschutzverordnung (WSVO 1995) § 8 Absatz (2) Satz 2. Doch die Art der Flächenbestimmung anhand der Orientierung der Außenbauteile führte zu vielen Fehlern. Deshalb brachte die EnEV 2009 folgende willkommene Vereinfachung in § 9 (Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden): »(3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.«

Dieses Praxisbeispiel zeigt auf, wie Vorschriften in der Praxis missverstanden werden können und wie eine gute Absicht des Gesetzgebers durch Irrtümer vereitelt werden kann. Die gesetzliche Bagatellgrenze soll Eigentümer vor unverhältnismäßigen Ausgaben schützen und verhindern, dass sie die Sanierung deswegen schon gar nicht mehr durchführen. Diese Gefahr drohte auch in diesem Praxisbeispiel. Von einer EnEV-Novelle zur nächsten, bis hin zum aktuellen GEG, wurde die Formulierung für die Bagatellgrenze sprachlich weiter »geschliffen«, damit keine Missverständnisse mehr entstehen können. Doch wie dieses Praxisbeispiel zeigt, kann auch die aktuelle GEG-Regelung noch immer nicht alle Irrtümer ausschließen. Bezeichnenderweise hat das Deutsche Institut für Bautechnik zwei amtliche Auslegungen zu dieser Thematik – zur EnEV 2007 und zur EnEV 2014 – herausgebracht. Interessierte können diese im Experten-Portal GEG-info | EnEV-online nachlesen.

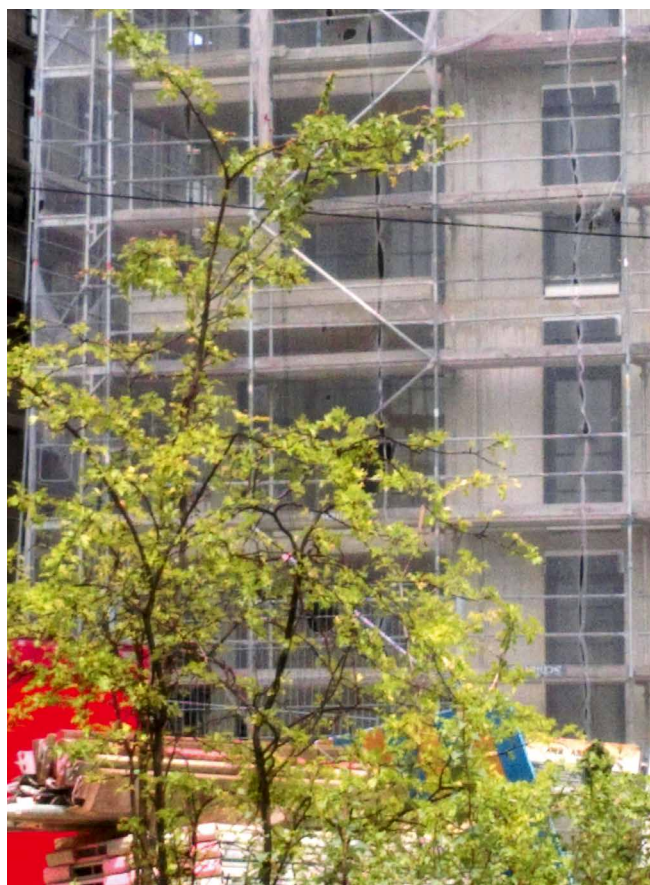
→ DIBt: Wie ist die Bagatellregelung praktisch anzuwenden?  
[https://enev-online.net/praxisdialog/080226\\_bagatell\\_regelung\\_anwenden.htm](https://enev-online.net/praxisdialog/080226_bagatell_regelung_anwenden.htm)

→ DIBt: »Bagatellregelung« in Zusammenhang mit einer Erneuerung des Außenputzes bei Teilflächen oder vergleichbaren anderen Maßnahmen

[https://www.enev-online.com/enev\\_2014\\_praxisdialog/140811\\_19.10\\_dibt\\_bagatellregelung\\_sanierung\\_aussenbauteile.htm](https://www.enev-online.com/enev_2014_praxisdialog/140811_19.10_dibt_bagatellregelung_sanierung_aussenbauteile.htm)

## 2) Zweites Praxisbeispiel: »GEG 2024: Energieausweis für Klinikkomplex erbaut 2018-2022 mit neuer Erweiterung mit Bauantrag 2022«

**Kurzinfo:** In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um einen Klinikkomplex bestehend aus etlichen Gebäudeteilen, die nur durch externe Gänge miteinander verbunden sind.



**Abb. 3:** Für Neubauten haben sich die energetischen Anforderungen seit dem Jahr 2000 stetig verschärft. Foto: M. Tuschinski

- **1.BA (Bauabschnitt):** Ein einzelnes Gebäude für die Energieversorgung.
- **2.BA:** Dieser Baukomplex besteht aus drei Gebäudeteilen. Da sie zu derselben Klinik gehören, sind alle Gebäudeteile unter derselben Postadresse, d. h. auch der gleichen Hausnummer, eingetragen. Dieser Baukomplex wurde 2018 bis 2022 errichtet. Geplant wurde er gemäß den energetischen Anforderungen der zuletzt gültigen Version der Energieeinsparverordnung (EnEV ab 2016). Die Gebäudeteile werden durch eine gemeinsame Heizung versorgt. Nach Fertigstellung wurde für jeden der drei Gebäudeteile bzw. Bauten jeweils ein (provisorischer) Energieausweis aufgrund des berechneten Energiebedarfs ausgestellt. Nun stellt sich die Frage, ob der gesamte

Baukomplex als ein Gebäude angesehen werden muss oder kann. Dementsprechend müsste ein gemeinsamer Energieausweis erstellt werden.

- **3.BA:** Aktuell wird ein weiterer Baukomplex errichtet. Der Bauantrag wurde 2022 eingereicht, demnach wird er gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) geplant und errichtet. Er grenzt an einen Gebäudeteil des 2.BA und wird an die gleiche Heizungsanlage angeschlossen. Dieser Baukomplex besteht aus zwei Gebäuden, verbunden durch einen schmalen Gebäudetrakt. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei dem 3.BA um eine Erweiterung des gesamten Baukomplexes 2.BA handelt. Im Vergleich zur Nutzfläche des gesamten Baukomplexes 2.BA stellt die Erweiterung 3.BA nur einen Bruchteil dar. Die 3.BA-Gebäude sollen als Erweiterungsbauten des 2.BA angesehen werden. Somit wäre nur die Wärmeschutzfähigkeit der Außenhülle nachzuweisen. Diese wird anhand des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) bestimmt.

**Fragen:** Ist es zulässig, den gesamten 2.BA-Baukomplex als ein Gebäude anzusehen? Kann der 3.BA-Baukomplex als Erweiterung des 2.BA-Komplexes gelten? Wenn beides stimmt, müsste nach Fertigstellung ein gemeinsamer Energieausweis für den 2.BA und den 3.BA ausgestellt werden? Der 2.BA wäre allerdings als ein »bestehendes Gebäude« zu betrachten, geplant und erbaut gemäß EnEV ab 2016. Der 3.BA wäre als eine Erweiterung geplant und errichtet nach GEG 2020. Wie würde der Energieausweis ausgestellt?

**ANTWORTEN:**

**Zunächst grundsätzlich.** Energiesparrechtliche Anforderungen für Gebäude: In den letzten Jahren haben sich die energiesparrechtlichen Anforderungen an Gebäude sehr dynamisch entwickelt. Dies geschieht nicht zuletzt auch wegen der Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance Building Directive – EPBD), die 2003 erstmals in Kraft trat und inzwischen 2010, 2018 und zuletzt 2024 novelliert wurde. Deutschland, wie auch alle anderen EU-Mitgliedsländer, ist verpflichtet, die entsprechenden energetischen Anforderungen in seinen gesetzlichen Regelungen für Gebäude fristgerecht umzusetzen.

EnEV 2014 und EnEV ab 2016: Seit 1. Mai 2014 galt die letzte Version der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) für Gebäude und ihre Anlagentechnik. Damit nicht alle zwei Jahre eine neue Fassung in Kraft tritt, hatte der Bund ab 1. Januar 2016 eine Verschärfung für Neubauten eingebunden. In der Baupraxis sind diese Anforderungen als »EnEV ab 2016« bekannt. Diese »Version« verschärfte den Energiestandard für Neubauten. Im Vergleich zu den Anforderungen der EnEV 2014 sank der erlaubte Primärenergiebedarf für die Anlagentechnik um 25 Prozent und der geforderte Wärmeschutz der Gebäudehülle stieg um 20 Prozent. Der EnEV-2014-Standard stellte also 100 Prozent dar. GEG 2020: Am 1. November 2020 löste das erste Ge-

bäudeenergiegesetz (GEG 2020) die bis dahin geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 bzw. EnEV ab 2016) sowie das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG 2011) ab. Der Energie-Standard für Neubauten wurde weitergeführt gemäß EnEV ab 2016 vorgeschrieben. GEG 2023 und GEG 2024: Am 1. Januar 2023 trat die erste Novelle des Gebäudeenergiegesetzes – das GEG 2023 – in Kraft. Dieses verschärfte die energetischen Ansprüche bei Neubauten im Vergleich zum GEG 2020. Der erlaubte Primärenergiebedarf sank auf 55 Prozent im Vergleich zum 100-prozentigen Maßstab der EnEV 2014. Das aktuell geltende GEG 2024 führt seit dem 1. Januar 2024 diesen verschärften Energie-Standard weiter.

Geltender Energie-Standard: Für Bauvorhaben galt all diese Jahre und gilt auch weiterhin: Je nachdem, wann die Bauantragstellung erfolgt ist, gelten die Anforderungen derjenigen Energiesparregelung, die an dem bestimmten Tag in Kraft war. Dies ist besonders wichtig, wenn eine neue Regelung in Kraft tritt, die die energetischen Anforderungen verschärft.

**Bauantragstellung ist erfolgt:** Noch ein wichtiger Hinweis zu der verwendeten Formulierung »Bauantragstellung ist erfolgt«. Diese wurde und wird auch heute von den GEG-Versionen verwendet. Wir verweisen dazu auf das Interview vom 30. Januar 2024 mit Dominik Krause, Rechtsanwalt und Notar in Bremen. Es ist der Beitrag 2.02 in unserer GEG-2024-Praxisbroschüre: → [https://geg-info.de/geg\\_praxishilfen/](https://geg-info.de/geg_praxishilfen/) Lesen Sie hier seine Antworten auf zwei unserer Fragen:

»Frage: Was ist eigentlich ausschlaggebend: das Datum, wann der Bauherr einen Bauantrag eingereicht hat, oder das Datum, wann die Behörde den Antrag als eingegangen registriert hat?

RA Krause: Das Datum des Eingangs. Es ist das Datum, an dem der Antrag zu Geschäftszeiten abgegeben oder vor 24:00 Uhr in einen entsprechenden fristwahrenden (Nacht-)Briefkasten eingeworfen wurde.

Frage: Was bedeutet »die Bauantragstellung ist ERFOLGT«?

RA Krause: Auch hier: Grundsätzlich ist es der Eingang des Antrags mit der Ergänzung, dass es sich um einen grundsätzlich bearbeitbaren Antrag handeln muss. Stellen sich später Fragen nach weiteren Unterlagen (Bauvorlagen) oder müssen gegebenenfalls Details der Planung angepasst werden, um eine Genehmigung zu erhalten, bleibt es grundsätzlich bei dem Datum des Eingangs. Nur wenn ein völlig unzureichender Antrag, gegebenenfalls auch ein nicht unterzeichneter Antrag, vorliegt, dürfte das Eingangsdatum des ursprünglichen Antrags nicht ausreichen.«

**Relevante Energiesparrechtliche Regelungen:**

**1. Geltende Vorschriften für ein Bauvorhaben:** Die Bauantragstellungen für die Bauabschnitte dieses Praxisbeispiels erfolgten zu unterschiedlichen Zeiten und müssen demnach die entsprechenden unterschiedlichen energetische Anforderungen erfüllen.

**Tabelle 1:** Übersicht der drei Bauabschnitte, mit ihrem jeweils aktuellen Baustatus, der Anzahl ihrer Gebäudeteile, dem Zeitpunkt der Bauantragstellung sowie den geltenden energiesparrechtlichen Anforderungen für den Energie-Nachweis und den Energieausweis.

Name	Baustatus	Gebäudeteile	Bauantrag	Anforderungen	Energieausweis
1.BA*	2018 – 2022 errichtet	1 Gebäude für Energieversorgung	2018	EnEV ab 2016	Kein Energieausweis
2.BA*	2018 – 2022 errichtet	3 Gebäudeteile	2018	EnEV ab 2016	EnEV ab 2016
3.BA*	Erweiterung wird gebaut	2 Gebäudeteile	2022	GEG 2020	GEG 2020

\* Abkürzung für „Bauabschnitt“

**Erster und zweiter Bauabschnitt (1.BA und 2.BA):** Der Bauantrag erfolgte 2018, gebaut wurde bis 2022. Bei der Antragstellung 2018 war die verschärfte, letzte Version der Energieeinsparverordnung (EnEV ab 2016) in Kraft. Es gelten demnach die entsprechenden verschärften energetischen Anforderungen der letzten EnEV. Ab 2020 galt die erste Version des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 020).

**Dritter Bauabschnitt (3.BA):** Der Bauantrag erfolgte 2022 zu Zeiten der ersten Version des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Demnach gelten für diesen Bauabschnitt die energetischen Anforderungen des GEG 2020. Gebaut wurde auch während des verschärften GEG 2023 und bis in diese Tage, wo das GEG 2024 in Kraft ist. Wie bereits erwähnt, gelten jeweils die energetischen Anforderungen derjenigen Vorschriften, die am Tag der erfolgten Bauantragstellung in Kraft waren. Dazu schrieben vor Jahren das erste GEG 2020 und heute das gültige GEG 2024 wie folgt vor:

**Zitat: GEG 2020, § 111 Allgemeine Übergangsvorschriften**

»(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die grundlegende Renovierung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, falls die Bauantragstellung oder der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte. Für diese Vorhaben sind die Bestimmungen der mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zugleich abgelösten oder geänderten Rechtsvorschriften in den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder des Antrags auf Zustimmung oder der Bauanzeige jeweils geltenden Fassungen weiter anzuwenden ...  
(2) Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die größere Renovierung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist dieses Gesetz in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, des Antrags auf Zustimmung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden...«

☛ **Achtung:** Damit greift diese grundsätzliche Regel: Die zum Zeitpunkt der erfolgten Bauantragstellung gültigen Energiesparregeln sind rechtsverbindlich. Auch die Führung des Energie-Nachweises und die Erstellung von Energieausweisen erfolgen gemäß den entsprechenden Regelungen.

**2. Geltende Regelungen für die Nachweis-Berechnung:** Wie bereits erwähnt und auch aus der Tabelle 1 ersichtlich, gelten für die einzelnen Bauabschnitte folgende Regelungen:

**1.BA und 2.BA:** EnEV ab 2016 gilt für energetische Anforderungen, Energie-Nachweis und Energieausweis.

**3.BA:** GEG 2020 gilt für energetische Anforderungen, Energie-Nachweis und Energieausweis.

Die Energie-Nachweise müssen demnach gemäß EnEV ab 2016 und GEG 2020 geführt werden. In diesem Praxisbeispiel kommt noch hinzu, dass das aktuell geltende GEG 2024 einen viel höheren Energie-Standard für Neubauten vorschreibt als es die EnEV ab 2016 und das GEG 2020 dazumal forderten.

**3. Ausstellung von Energieausweisen:** Rufen wir uns zunächst ins Gedächtnis, zu welchen Anlässen ein Energieausweis verpflichtend ausgestellt wird. Gemäß der Energieeinsparverordnung, seit der Version EnEV 2007 und ab 2020 nach GEG, war und ist der Energieausweis grundsätzlich Pflicht für folgenden Situationen. Dass es gewisse Detailunterschiede gibt, wollen

wir an dieser Stelle nicht ausführen. Die Pflicht, einen Energieausweis auszustellen, wird von folgenden Tatbeständen ausgelöst:

- Fertiggestellter Neubau – ein bedarfsorientierter Energieausweis zur Vorlage bei der Baubehörde wird ausgestellt.
- Geändertes Bestandsgebäude mit energetischem Nachweis anhand des gesamten geänderten Bestandsgebäudes – ein bedarfsorientierter Energieausweis als Nachweis gegenüber der Baubehörde wird ausgestellt.
- Ein Gebäude oder eine selbstständige Nutzungseinheit im Gebäude sollen verkauft, neu vermietet, verpachtet oder verleast werden und es liegt kein gültiger Energieausweis für das Gebäude vor – ein bedarfs- oder verbrauchsbasierter (wenn erlaubt) Energieausweis zur Information für potenzielle Käufer, Neumieter, Neupächter oder neue Leasingnehmer wird ausgestellt.
- Öffentliches Gebäude mit behördlicher Nutzung und starkem Publikumsverkehr – ein bedarfs- oder verbrauchsbasierter (wenn zulässig) Energieausweis zur Information des Publikums wird für den öffentlichen Aushang ausgestellt.

Bezogen auf das vorliegende Praxisbeispiel wäre beispielsweise der Verkauf eines der drei Gebäudeteile des 2.BA ein Argument für die Ausstellung von drei separaten Energieausweisen. Im GEG 2024 § 112 (Übergangsvorschriften für Energieausweise) ist im ersten Absatz festgelegt, dass im Fall, dass der Bauantrag gestellt wurde, bevor das GEG 2024 in Kraft getreten ist, im Energieausweis auf Seite 1 angegeben werden muss, nach welchem GEG der Ausweis erstellt wurde. Wie diese Erstellung konkret erfolgt, hängt von der eingesetzten Software ab.

**Zitat: GEG 2024, § 112 Übergangsvorschriften für Energieausweise**

»(1) Wird nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis gemäß § 80 Absatz 1, 2 oder Absatz 3 für ein Gebäude ausgestellt, auf das vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltende Rechtsvorschriften anzuwenden sind, ist in der Kopfzeile zumindest der ersten Seite des Energieausweises in geeigneter Form die angewandte Fassung der für den Energieausweis maßgeblichen Rechtsvorschrift anzugeben.«

**4. Energieausweis für ein Gebäudeteil ausstellen:** Die Energiesparregeln für Gebäude – die Energieeinsparverordnung (EnEV) seit der Version EnEV 2007 und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit der ersten Version GEG 2020 – haben für den Energieausweis stets Folgendes vorgeschrieben: Ein Energieausweis wird für ein Gebäude ausgestellt. Er ist für Teile von einem Gebäude auszustellen, wenn es sich im Sinne der anzuwendenden Energiesparregel um ein »gemischt genutztes Gebäude« handelt. Mit anderen Worten: Das Gebäude dient teilweise zum Wohnen und teilweise zu anderen Zwecken, die nicht der Wohnnutzung ähneln. Letzteres könnten beispielsweise Verwaltung, kulturelle Veranstaltungen, Schule oder Hochschule, Gesundheit, Gewerbe, Industrie usw. sein. Die Bauministerkonferenz der Länder hat am 2. November 2021 eine amtliche Auslegung zum GEG 2020 § 79 (Grundsätze des Energieausweises), Absatz 2 Satz 1 veröffentlicht. Unter dem Titel »Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude« wird die Antwort auf folgende Frage gegeben: Können Energieausweise auch für Teile eines Wohngebäudes ausgestellt werden? Es handelt sich um den weiter oben erläuterten Grundsatz des Energieausweises.

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. ...

Gültig bis:  **Registriernummer 2** (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“) 1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Hauptnutzung/ Gebäudekategorie		
Adresse		
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude 3		
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4		
Nettogrundfläche 5		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3		
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Verwendungs:	
Art der Lüftung/Kühlung 3	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtillüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis:  **Registriernummer:**  1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Hauptnutzung / Gebäudekategorie		
Adresse		
Gebäudeteil 1		
Baujahr Gebäude 3		
Baujahr Wärmeerzeuger 1, 4		
Nettogrundfläche 3		
Wesentliche Energieträger für Heizung 1		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser 1		
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Verwendungs:	
Art der Lüftung 1	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtillüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung 1	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage 1	Anzahl: <input type="text"/> Nichtsteriles Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="text"/>	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

**Abb. 4 + 5:** Muster für Energieausweis für neu errichtetes Nichtwohngebäude – nach EnEV ab 2016 (oben) und nach GEG 2020 (unten). Im Energieausweis wird oben auf der Seite jeweils eingetragen, nach welcher Version der EnEV oder des GEG die Ausstellung erfolgt ist. Quelle: Bekanntmachung des Bundesministeriums für Justiz, [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

**Zitat: Bauministerkonferenz: Auslegung zu GEG 2020, § 79 Absatz 2 Satz 1**

»Leitsatz: Ein Energieausweis wird für ein Gebäude ausgestellt. Eine Ausstellung für Gebäudeteile kommt nur in Betracht, wenn diese wegen ihrer unterschiedlichen Nutzung nach § 106 GEG 2020 getrennt behandelt werden müssen.

Frage: Können Energieausweise auch für Teile eines Wohngebäudes ausgestellt werden?

Antworten:

1. ...
2. Für die Ausstellung von Energieausweisen kommt es darauf an, was unter einem Gebäude im Sinne des § 79 Absatz 2 GEG 2020 zu verstehen ist. Was ein Gebäude ist, ergibt sich aus der allgemeinen Bedeutung des Wortes »Gebäude« sowie der Anforderung an Beheizung und Kühlung nach § 2 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GEG 2020. Zur Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Wohnungen können bestimmte Umstände – meistens mehrere gemeinsam – als Anhaltspunkte herangezogen werden. Für ein Gebäude können beispielsweise sprechen: Die selbstständige Nutzbarkeit, ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang, die Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche, eigene Hausnummer, Eigentumsgrenzen, eigener Eingang, die Trennung durch Brandwände.
3. ...«

Zunächst noch etwas Grundsätzliches zu diesen amtlichen Auslegungen.

Zu EnEV-Zeiten hatte das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) diese herausgegeben und veröffentlicht. Diese Auslegungen der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz waren niemals und sind auch heute **nicht rechtsverbindlich**. Die Autorin bezeichnet sie als »amtliche Auslegungen«, denn die Bauämter orientieren sich erfahrungsgemäß daran. Bei dieser hier zitierten Auslegung fällt auf, dass sie speziell für Wohngebäude formuliert und veröffentlicht wurde. Angesichts der Vielfalt und der Komplexität von Nichtwohngebäuden ist diese Einschränkung verständlich. Sehen wir uns trotzdem an, was dafürspricht, einen Gebäudeteil als separates Gebäude einzustufen und demnach einen eigenen Energieausweis auszustellen.

**Einstufung eines Gebäudeteils als selbstständiges Gebäude:**

Für eine Einstufung eines Gebäudeteils als selbstständiges Gebäude und dementsprechend für einen eigenen Energieausweis könnten laut der Auslegung der Bauministerkonferenz folgende Aspekte sprechen

1. selbstständige Nutzbarkeit,
2. trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
3. Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche,
4. eigene Hausnummer,
5. Eigentumsgrenzen,
6. eigener Eingang,
7. die Trennung durch Brandwände.

Die Entscheidung, den Baukomplex 2.BA des zweiten Bauabschnittes als ein oder drei Gebäude anzusehen, hängt davon ab, ob die oben aufgezählten Konditionen erfüllt sind. Dazu müsste auf die folgenden Fragen geantwortet werden. Wo die Antwort aus der Kurzinfo zum Praxisbeispiel erkenntlich ist, ist sie hier entsprechend angefügt.

1. Können die drei Gebäudeteile auch jeweils selbstständig genutzt werden?
2. Können die drei Gebäudeteile räumlich getrennt und separat unterschiedlich genutzt werden?
3. Sind die drei Gebäudeteile durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche voneinander abgegrenzt?
4. Verfügt jeder der drei Gebäudeteile über eine eigene Hausnummer? NEIN!
5. Gehören die drei Gebäudeteile unterschiedlichen Eigentümern? JA! Das bedeutet, man könnte sich auch separat verkaufen oder vermieten.
6. Verfügt jeder der drei Gebäudeteile über einen eigenen Eingang?
7. Sind die drei Gebäudeteile durch Brandwände voneinander getrennt?

Wenn alle Antworten auf diese Fragen vorliegen, wird sich zeigen, ob der Baukomplex als einer oder als drei Gebäude angesehen werden kann. Nach Fertigstellung des Baukomplexes 2.BA wurde für jeden der drei Gebäudeteile jeweils ein provisorischer Energieausweis aufgrund des berechneten Energiebedarfs ausgestellt. Es empfiehlt sich, die Entscheidung für einen oder für drei Energieausweise für diesen Baukomplex mit dem zuständigen Bauamt abzusprechen.

**5. Was gibt die EU-Gebäuderichtlinie hinsichtlich des Energieausweises vor?** In diesem Kontext ist es sehr interessant sich anzusehen, was die EU-Gebäuderichtlinie – als europäische Vorgabe für die deutschen Energiesparregeln für Gebäude, einschließlich Energieausweis – vorschreibt. Fachleute kennen die EU-Gebäuderichtlinie unter ihrer englischen Abkürzung – EPBD (Energy Performance Building Directive). Sie umfasst die europäischen Vorschriften, welche das GEG teilweise in Deutschland umsetzt. Doch die EU-Gebäuderichtlinie muss nicht 1:1 umgesetzt werden. Den EU-Mitgliedsländern eröffnen die europäischen Vorgaben einen Spielraum, den diese auch gerne nutzen, so auch zu folgenden Aspekten. Die EU-Gebäuderichtlinie trat erstmals als Version 2003 in Kraft. Seither wurde sie 2010, 2018 und zuletzt 2024 geändert. In ihrer neuesten, aktuell gültigen Version (EPBD 2024) bringt die EU-Richtlinie beispielsweise im Artikel 19 (Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz), in Absatz 11 und 12, folgende Optionen zur Energieausweis-Ausstellung.

**Zitat: EPBD 2024, Artikel 19: Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz**

»(11) Für Gebäudeeinheiten kann der Energieausweis ausgestellt werden

- auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude oder
- auf der Grundlage der Bewertung eines anderen vergleichbaren Gebäudeteils mit den gleichen energiebezogenen Merkmalen in demselben Gebäude.

(12) Für Einfamilienhäuser kann der Energieausweis auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden, sofern diese Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert werden kann.«

Angesichts dieser EU-Regelungen muss man dem deutschen Verwaltungs- und Gesetzgeber recht geben, dass sie nicht in deutsches Recht übernommen wurden. Es wäre viel zu kompliziert und unsicher, nach diesen Methoden den Energieausweis auszustellen. So weit also die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2024).

**6. Energetische Anforderungen beim Bauen im Bestand.** Wann gilt eine Erweiterung im Baubestand als selbstständiger Neubau? Es handelt sich um den Baukomplex des dritten Bauabschnitts (3.BA). Der Bauantrag wurde 2022 eingereicht, demnach wird er gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) geplant und errichtet. Er grenzt an einen der beiden Gebäudeteile des Bauabschnitts 2.BA und wird an die gleiche Heizungsanlage angeschlossen. Der 3.BA-Baukomplex besteht aus zwei Gebäudeteilen, verbunden durch einen schmalen Gebäudetrakt. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei dem 3.BA um eine Erweiterung des Baukomplexes 2.BA handelt. Im Vergleich zur Nutzfläche des gesamten Baukomplexes 2.BA stellt die Erweiterung 3.BA nur einen Bruchteil dar. Es stellt sich die Frage, ob es zulässig ist, die beiden 3.BA-Gebäude zusammen als einen Erweiterungsbau des zweiten Bauabschnitts (2.BA) anzusehen. Dazu hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) bereits zu Zeiten des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009) am 11. Mai 2010 einen Anwendungshinweis veröffentlicht. Die EEWärmeG-2009-Anforderungen galten nur im Neubau. Die Autorin ist der Ansicht, dass diese Erkennungs-Methode auch für Erweiterungen nach GEG passt.

**Zitat: BMU: Anwendungshinweise zum Vollzug des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes: Anwendung auf An- und Umbauten (Hinweis 2/2010)**

»1. Begriff »Gebäude« i. S. des § 3 Abs. 1 EEWärmeG

Ein Gebäude i. S. des § 3 Abs. 1 EEWärmeG wird »neu errichtet«, wenn durch eine bauliche Maßnahme ein neues Gebäude geschaffen wird. Das EEWärmeG enthält keine Legaldefinition des Begriffs »Gebäude«. Anhaltspunkte für den Gebäudebegriff können dem Bauordnungsrecht entnommen werden. Gebäude sind nach der Definition in § 2 Abs. 2 der Musterbauordnung (MBO) »selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen«. Diese bauordnungsrechtliche Begriffsbestimmung kann grundsätzlich auch für die Zwecke des EEWärmeG herangezogen werden, auch wenn das Bauordnungsrecht ein Dach genügen lässt und keine Außenwände verlangt: Das Vorhandensein von Außenwänden ist jedoch selbstverständliche Voraussetzung des Gebäudebegriffs des EEWärmeG.

(Neu geschaffene) Teile eines Gebäudes, wie Wohnungen und andere Nutzungseinheiten, sind begriffsnotwendig keine »Gebäude« i. S. des § 3 Abs. 1 EEWärmeG. Vielmehr befinden sie sich in einem Gebäude und sind Teil dieses Gebäudes. Zur Abgrenzung eines »neuen Gebäudes« von einem »neuen Teil eines bereits errichteten Gebäudes« können bestimmte Umstände – meistens mehrere gemeinsam – als Anhaltspunkte herangezogen werden. Für das Vorliegen eines neuen Gebäudes können z. B. sprechen:

- die selbständige Nutzbarkeit,
- ein trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang,
- die Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche,
- eine eigene Hausnummer,
- die Eigentumsgrenzen,
- ein eigener Eingang,
- die Trennung durch Brandwände oder
- eine eigenständige Wärmeversorgung.

2. Anbauten

Anbauten an bestehende Gebäude fallen nur unter die Nutzungspflicht des § 3 Abs. 1 EEWärmeG, wenn der Anbau ein selbständiges neues Gebäude bildet, also der Anbau selbst die Voraussetzungen eines Gebäudes im o. a. Sinne erfüllt. Dies ist im Einzelfall anhand der Gesamtschau der Umstände zu beurteilen.«

Wir werden auf die hier genannten Argumente zurückkommen, wenn wir auf die einzelnen Fragen zum Praxisbeispiel antworten.

## Antworten auf die einzelnen Fragen

### 1. Ist es zulässig, den gesamten 2.BA-Baukomplex als ein Gebäude anzusehen?

Antwort: Als Praxishilfe lassen sich die Anwendungshinweise des BMU zum EEWärmeG heranziehen. Es kommt darauf an, wie die Antworten auf folgende Fragen ausfallen. Bereits bekannte Antworten und Konsequenzen sind eingefügt.

## 2. Kann der 3.BA-Baukomplex als Erweiterung des 2.BA-Komplexes gelten?

Antwort: Die Entscheidung mit den entsprechenden Konsequenzen wird auch hier davon abhängen, wie die Antworten auf die folgenden Fragen zu den Gebäudeteilen des dritten Bauabschnittes (3. BA) in Bezug auf den zweiten Bauabschnitt (2. BA) ausfallen. Jedenfalls sollte auch hier die Entscheidung mit den entsprechenden Argumenten mit dem zuständigen Bauamt abgesprochen werden.

## 3. Wenn beides stimmt, müsste nach Fertigstellung ein gemeinsamer Energieausweis für den 2. BA und den 3. BA ausgestellt werden?

Antwort: Sehen wir uns die beiden Möglichkeiten an:

- Die Bauten des 3. BA werden als selbstständiger Neubau angesehen: Nach Fertigstellung wird ein bedarfsbasierter Energieausweis ausgestellt, zur Vorlage bei der zuständigen Baubehörde. Er kann bei Bedarf auch als Information für potenzielle Käufer, Neumieter oder neue Leasingnehmer gelten.

- Die beiden Gebäudeteile des 3. BA gelten als Erweiterung der 2. BA-Bauten: Das bedeutet, dass man für die Erweiterung selbst keinen Energieausweis ausstellen kann. Wenn wegen einer anstehenden Neuvermietung oder eines Verkaufs ein Energieausweis notwendig werden sollte, so wäre der Ausweis für das gesamte Bestandsgebäude, einschließlich der neuen Erweiterung, auszustellen. Nicht zuletzt liefert auch die Begründung der Bundesregierung zur allerersten Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) sehr gute Argumente, warum für Erweiterungen im Bestand keine Energieausweise verlangt werden, auch wenn sie die Neubau-Anforderungen erfüllen müssen. In § 8 (Änderung von Gebäuden) forderte die EnEV 2002: *»(3) Bei der Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens um zusammenhängend mindestens 30 Kubikmeter sind für den neuen Gebäudeteil die jeweiligen Vorschriften für zu errichtende Gebäude einzuhalten.«* Das begründete die Bundesregierung folgendermaßen:

**Tabelle 2 + 3:** Die Entscheidung wird auch hier davon abhängen, wie die Antworten auf diese Fragen ausfallen. Jedenfalls sollte die Entscheidung mit den entsprechenden Argumenten mit dem zuständigen Bauamt abgesprochen werden.

Fragen zu den drei Gebäudeteilen des 2. BA	Antwort	1 Gebäude	3 Gebäude
1. Selbstständige Nutzbarkeit: Können die drei Gebäudeteile auch separat, selbstständig genutzt werden?			
2. Trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang: Können die drei Gebäudeteile dermaßen abgetrennt werden, dass sie für unterschiedliche Zwecke genutzt werden können?			
3. Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche: Grenzt die wärmeabgebende Umfassungsfläche die drei Gebäudeteile voneinander ab?			
4. Eigene Hausnummer: Besitzen die drei Gebäudeteile unterschiedliche Hausnummern?	NEIN	X	
5. Eigentumsgrenzen: Gehören die drei Gebäudeteile unterschiedlichen Eigentümern?	JA		X
6. Eigener Eingang: Verfügen die drei Gebäudeteile jeweils über eigene Eingänge?			
7. Trennung durch Brandwände: Sind die drei Gebäudeteile durch Brandwände voneinander getrennt?			
8. Eigenständige Wärmeversorgung: Verfügen die drei Gebäudeteile über eine eigenständige Wärmeversorgung?	NEIN	X	

Fragen zu den Gebäuden des 3. BA in Bezug zum 2. BA	Antwort	Erweiterung zu 2. BA	Eigenständiger Neubau
1. Selbstständige Nutzbarkeit: Können die beiden Gebäudeteile des 3. BA auch separat, selbstständig genutzt werden?			
2. Trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang: Können die beiden Gebäudeteile des 3. BA dermaßen vom 2. BA abgetrennt werden, dass sie für unterschiedliche Zwecke genutzt werden können?			
3. Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche: Grenzt die wärmeabgebende Umfassungsfläche die Gebäudeteile des 3. BA vom 2. BA ab?			
4. Eigene Hausnummer: Besitzen die Gebäudeteile des 3. BA und 2. BA unterschiedliche Hausnummern? ?	NEIN	X	
5. Eigentumsgrenzen: Gehören die Gebäudeteile des 3. BA und 2. BA unterschiedlichen Eigentümern?			
6. Eigener Eingang: Verfügen die Gebäudeteile des 3. BA jeweils über eigene Eingänge?			
7. Trennung durch Brandwände: Sind die Gebäudeteile des 3. BA von denen des 2. BA durch Brandwände voneinander getrennt?			
8. Eigenständige Wärmeversorgung: Verfügen die Gebäudeteile des 3. BA über eine eigenständige Wärmeversorgung?	NEIN	X	

**Zitat:** Entwurf der Bundesregierung für die EnEV 2002, BR-Drs. 194/01 vom 07.03.2001

»Begründung zu § 8 (Änderung von Gebäuden) Absatz 3: Satz 1 Stellt klar, dass bei einer bestimmten Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens (z. B. durch Anbauen oder Dachausbauten bzw. Aufstockungen) der hinzugekommene beheizte Bereich den Anforderungen, die an neue Gebäude gestellt werden, genügen muss. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit ist auch hier generell gegeben. Auch wenn bauliche Erweiterungen hinsichtlich der Anforderungen den Neubauten gleichgestellt werden, soll und kann ein Energiebedarfsausweis (§ 13 Abs. 1) bzw. ein Wärmebedarfsausweis (§ 13 Abs. 3) nicht verlangt werden, weil dieser nur den hinzukommenden Teil des Gebäudes beschreiben würde und deshalb den Zweck eines solchen Ausweises (Transparenz für den Nutzer) nicht erfüllen würde ...«

**Fazit:** Es ist kein Energieausweis vorgeschrieben aufgrund der Bestandserweiterung. Ein Energieausweis wird nur fällig, wenn ein Verkauf oder eine Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing ansteht. Wenn dies eintritt, wird der Ausweis für den gesamten Baukomplex 2.BA erstellt, d. h. samt der 3.BA-Erweiterung.

#### 4. Der zweite Bauabschnitt 2.BA wäre allerdings als ein »bestehendes Gebäude« zu betrachten, geplant und erbaut gemäß EnEV ab 2016. Der 3.BA wäre eine Erweiterung, geplant und errichtet nach GEG 2020. Wie würde der Energieausweis ausgestellt?

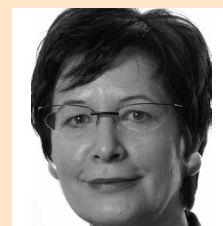
Antwort: Der Energieausweis würde ausgestellt wie für jedes sonstige bestehende Gebäude. Ein bedarfsorientierter Energieausweis nach GEG 2024 würde aufzeigen, dass die beiden Bauabschnitte 2.BA und 3.BA zusammen die aktuellen Anforderungen an Neubauten nicht erfüllen, was auch der Realität entspricht. Das GEG 2023 hat die Anforderungen verschärft und diese Bauabschnitte wurden gemäß EnEV ab 2016 und GEG 2020 geplant und gebaut. Wenn die Verbrauchsdaten zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises wie gefordert vorliegen, kann für das erweiterte Nichtwohngebäude 2.BA samt 3.BA auch ein verbrauchsorientierter Energieausweis ausgestellt werden.

**Fazit:** Aktuell sitzen wir wieder einmal »zwischen den Stühlen«: Noch gilt das GEG 2024, doch in wenigen Monaten soll voraussichtlich das neue GMG 2026 in Kraft treten. Die Konsequenzen für die Planung und die Nachweise zeigt das zweite Praxisbeispiel deutlich auf. Gemäß der Erfahrung »Selten kommt was Besseres nach!« versuchen Bauherren und Bauträger aktuell noch schnell »ihre Schäfchen ins Trockene zu bringen«, d. h. ihre Bauanträge einzureichen. Für Bausachverständige ergeben sich dadurch neue Auftrags-Chancen. Viel Erfolg!

#### 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 Portal EnEV-online.de heraus, welches sie als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEG-info.de und GEIG-online.de über neue Regelungen in der Praxis.



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

<https://doi.org/10.60628/1614-6123-2026-2-60>