

# Energieausweis

Melita Tuschinski (Hrsg.)

## GEG 2023: Praxis-Dialog Nichtwohngebäude

[www.GEG-info.de](http://www.GEG-info.de)



# **6 Nichtwohnbau-Praxisbeispiele mit Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023)**

Energieeinsparrecht für Gebäude professionell anwenden  
LESEPROBE: Ergänzte Ausgabe: 25. September 2023

Praxis-Dialog für Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Planer,  
Energieberater und Verwalter im Rahmen des Online-Workshops  
zum Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) für Gebäude

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart  
[www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de) | [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

Melita Tuschinski (Hrsg.)

**GEG 2023 - Praxis-Dialog Nichtwohngebäude**

**Energieeinsparrecht für Gebäude professionell anwenden**

Praxis-Dialog für Architekten, Ingenieure, Sachverständige, Planer,  
Energieberater und Verwalter im Rahmen des Online-Workshops zum  
Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023)

© Gestaltung Titelseite: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München

© Foto Titelseite: olexa - Fotolia.com

© Herausgeber:

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstrasse 78, D-70173 Stuttgart, 3.OG

Telefon: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26

Telefax: + 49 (0) 711 / 6 15 49 27

E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de), [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)

**Wichtige Hinweise:**

Alle Angaben und Daten in dieser Publikation haben der Herausgeber und die Autoren nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig überprüft. Dennoch können wir inhaltliche Fehler nicht vollständig ausschließen. Daher erfolgen alle Angaben ohne jegliche Verpflichtungen oder Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Verantwortung und Haftung für inhaltliche Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten. Bitte beachten Sie auch, dass sämtliche Verwertungsrechte der Publikation ausschließlich bei dem Herausgeber liegen.

Bei einigen Fragen und Antworten finden Sie auch Links auf Webseiten in EnEV-online sowie auf externe Webseiten, für deren Inhalte wir nicht verantwortlich sind. Für alle unsere Informationen auf den Webseiten von EnEV-online gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen: <https://service.enev-online.de/portal/agb.htm>

**Diese Publikation ist ausschließlich für Abonnenten unseres Premium-Zugangs EnEV-online.de bestimmt.** Diese Broschüre finden sie im Premium-Bereich von EnEV-online. Premium-Zugang Info + bestellen: → <http://service.enev-online.de/news/premium.htm>



Melita Tuschinski  
[www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

---

Wir ergänzen diese  
Publikation fortlaufend.

Aktueller Stand:  
25. September 2023

## Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) professionell anwenden, ergeben sich häufig Probleme, zu denen Sie gerne auch eine zusätzliche Experten-Meinung wüssten.

## 6 Praxisbeispiele mit Fragen und Antworten

Fachleute und Auftraggeber haben uns gefragt und wir haben im Rahmen des Online-Workshops geantwortet. Diese Leseprobe umfasst die Übersicht sowie zwei komplette Antworten.

- **Überblick:** Verschaffen Sie sich einen Eindruck durch die Übersicht der Praxisbeispiele ausgehend von Seite 1.05.
- **Stichwortsuche:** Interessieren Sie bestimmte Themen wie "Energieausweis", "EnEV-Nachweis", "Neubau", "Sanierung" oder "Anlagentechnik"? Suchen Sie in dieser PDF-Datei nach Ihren eigenen Stichworten.

## Sie wollen alle Praxisbeispielen einsehen können?

Abonnieren Sie einen Premium-Zugang EnEV-online und eröffnen Sie sich den Zugriff auf alle Praxisbeispiele.

→ **Premium-Zugang: Jetzt informieren und online bestellen!**

## Fragen zu Ihren eigenen Praxisbeispiel?

Wir antworten im Online-Workshop unseren Premium-Zugang Abonnenten. → **Online-Workshop: Teilnahmebedingungen**

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und viel Erfolg!

Melita Tuschinski  
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin  
Autorin und Herausgeberin [www.EnEV-online.de](http://www.EnEV-online.de)

## Übersicht der Praxisbeispiele

PRAXISBEISPIEL WOHNBAU	KAPITEL
■ Fenster eines geplanten Neubaus mit vorgehängten Lochblechen verschatten	2.001
■ Dämmpflichten nach GEG für Rohre von Wärmepumpen	2.002
■ Energieausweis für kombiniertes Hallen- und Freizeitbad im Bestand: Notwendigkeit und Berechnung	2.003
■ Energieausweis für Bürogebäude Baujahr 2010 erstellen	2.004
■ Randbedingungen nach GEG 2020 / 2023 für stichprobenweise energetische Inspektion von Klimaanlage im Nichtwohnbau	2.005
■ Regeln für die allgemeinen Angaben im Energieausweis: Baujahr Gebäude und Baujahr Wärmeerzeuger	2.006

20.09.2023

# Regeln für die allgemeinen Angaben im Energieausweis: Baujahr Gebäude und Baujahr Wärmeerzeuger

**Autor: Dominik Krause, Rechtsanwalt und Notar,  
Dr. Monnerjahn und Hirt Rechtsanwälte und Notar, Bremen  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart**

## **Kurzinfo:**

Im Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) werden auf der ersten Seite unter „Gebäude“ eingangs einige allgemeine Daten zum Gebäude angegeben. Dazu gehört auch das Baujahr des Gebäudes sowie das Baujahr des Wärmeerzeugers. In der Begründung zur Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) – als der Energieausweis erstmalig im bekannten Format vorgeschrieben wurde – finden sich keine näheren Erläuterungen dazu. Im Internet findet man bei der Suche nach „Baujahr“ ganz unterschiedlicher Theorien. Deshalb stellt sich die Frage nach einer rechtlichen Klärstellung sowohl für Gebäude, als auch für die Wärmeerzeuger.

## **Fragen:**

1. Welcher Zeitpunkt wird im Energieausweis nach GEG 2023 angegeben bei der Frage nach dem Baujahr des Gebäudes?
2. Welcher Zeitpunkt wird im Energieausweis nach GEG 2023 angegeben bei der Frage nach dem Baujahr des Wärmeerzeugers?

## **Aspekte:**

Gebäudeenergiegesetz, GEG, 2020, 2023, Energieausweis, Angabe, Gebäude, Baujahr, Wärmeerzeuger, Vorschrift, Baurecht, Bauordnung, Land, Länder, Bundesländer,

## I. ANTWORTEN - Dominik Krause, Rechtsanwalt und Notar

### BAUJAHR DES GEBÄUDES im Energieausweis angeben

#### Zunächst grundsätzlich:

Anders als bei manch einem beweglichen Produkt - beispielsweise einem PKW - gibt es bei den meisten Gebäuden keine verlässliche Grundlage für die exakte Bestimmung des Baujahrs. Es gibt im Allgemeinen insbesondere kein offizielles oder amtliches Dokument, in dem das Baujahr festgelegt wird - anders als beim PKW.

#### 1. Baujahr des Gebäudes für die Angabe im Energieausweis ermitteln

Üblicherweise und dem Wortsinn nach bezeichnet ein Baujahr das Jahr, in dem etwas gebaut worden ist. "Gebaut worden" ist auch nur etwas, dass fertiggestellt wurde. Entsprechend ist darauf abzustellen, wann ein Gebäude soweit errichtet ist, dass es seinen Nutzungszweck erfüllen kann. Das Fehlen kleinerer Restarbeiten oder die Erstellung der Außenanlagen ist dafür grundsätzlich nicht erforderlich.

Eine offizielle Dokumentation gibt es allerdings nicht. Recherchiert man im Internet wird oft auf eine "Fertigstellungsanzeige" in der Bauakte verwiesen. Diesen Begriff findet man in den Landesbauordnungen hingegen zumeist nicht wieder. Gemeint ist damit die Möglichkeit der Baubehörde, dem Bauherrn aufzuerlegen, die Aufnahme der Nutzung anzuzeigen, beispielsweise § 76 (Bauüberwachung), Abs. 1 Satz 2 der Niedersächsischen Landesbauordnung (NBauO).

→ **Zitat:** Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
§ 76 - Bauüberwachung

„(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. **Sie kann verlangen, dass Beginn und Ende bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.**“

Die Behörde muss eine solche Anzeige nicht verlangen. Bei den meisten Bauvorhaben wird eine solche Anzeige aber als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen, so dass der Bauherr sie auch zu erfüllen hat. Diese Erklärung wird üblicherweise "Fertigstellungsanzeige" genannt. Von den früher gängigen und auch heute noch gegebenen Möglichkeiten, eine Bauabnahme durchzuführen § 77 (Bauabnahme) NBauO) machen Baubehörden nahezu keinen Gebrauch mehr.

→ **Zitat:** Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

§ 77 - Bauabnahme

„(1) Soweit es zur Wirksamkeit der Bauüberwachung, insbesondere zur Beurteilung von kritischen Bauzuständen, erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Baudurchführung die Abnahme

1. bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten,
2. der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und
3. der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung (Schlussabnahme)

angeordnet werden.“

## 2. Rückgriff auf das Bauordnungsrecht

Da das GEG keine abweichenden Regelungen trifft, bietet sich der Rückgriff auf das Bauordnungsrecht an.

Als Baujahr wäre also dasjenige Kalenderjahr zu werten, in dem das Gebäude soweit fertiggestellt ist, dass die Nutzung aufgenommen werden kann. Idealerweise ist dies durch eine entsprechende Anzeige dokumentiert. Anderenfalls müsste auf Abnahmeprotokolle mit den ausführenden Firmen abgestellt werden.

## II ANTWORTEN – Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

### BAUJAHR DES WÄRMEERZEUGERS im Energieausweis angeben

#### 3. Baujahr des Wärmeerzeugers ermitteln

Im Energieausweis gibt der Aussteller unter „Baujahr Wärmeerzeuger“ das Jahr an, in dem die jeweiligen Wärmeerzeuger (Heizung) gebaut wurde. Dieses Jahr trägt der Aussteller in den Energieausweis ein.

Die Angabe zum Baujahr des Wärmeerzeugers findet sich auf dem Typenschild der Heizung, neben der Gerätebezeichnung und der Nennleistung.

Ist das Gebäude an ein Wärmenetz angebunden, gibt der Aussteller im Energieausweis das Baujahr der Fernwärme-Übergabestation an. Sollte es nicht möglich sein das Baujahr der Übergabestation zu ermitteln, kann der Aussteller eine Schätzung vornehmen und das entsprechende Baujahr eintragen.

#### FAZIT:

**Als Gebäude-Baujahr** wäre also das Kalenderjahr zu werten, in dem das Gebäude soweit fertiggestellt ist, dass die Nutzung aufgenommen werden kann. Idealerweise ist dies durch eine entsprechende Anzeige dokumentiert. Anderenfalls müsste auf Abnahmeprotokolle mit den ausführenden Firmen abgestellt werden.

**Als Wärmeerzeuger-Baujahr** wird das Jahr angegeben, in dem die Heizung gebaut wurde. Diese Angabe findet sich auf dem Typenschild der Heizanlage. Bei Gebäuden, die an eine Fernwärme angeschlossen sind, wird im Energieausweis das Baujahr der Übergabestation eingetragen.

#### Quellen:

**GEG 2020:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze, im Bundesgesetzblatt, Teil I, Jahrgang 2020, Nr. 37, 13.08.2020, Seite 1728-1794, [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), nichtamtliche Html-Fassung → [www.geg-info.de/geg](http://www.geg-info.de/geg)

**GEG 2023:** Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor, Artikel 18a (Änderung des GEG), Bundesgesetzblatt, Teil I, Jahrgang 2022, Nr. 28, vom 20.07.2022, Seite 1237–1324, [www.bundesgesetzblatt.de](http://www.bundesgesetzblatt.de), nichtamtliche Html-Fassung: [www.geg-info.de/geg\\_novelle\\_2023](http://www.geg-info.de/geg_novelle_2023)

**Wichtige rechtliche Hinweise:**

Bitte beachten Sie: Sämtliche Verwertungsrechte dieser Publikation liegen beim Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart. Sie dürfen diese Publikation weder an Dritte weitergeben, noch gewerblich nutzen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Antworten der Autoren den Wissensstand des angegebenen Datums widerspiegeln. Sämtliche Antworten, bzw. Informationen wurden von den Autoren nach bestem Wissen erteilt. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der erteilten Informationen übernehmen wir keine Haftung. Ebenso wenig können wir für die Fehlerfreiheit der veröffentlichten Informationen und Materialien einstehen.

**Weitere Informationen:**

Institut für Energie-Effiziente  
Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski  
Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin

Bebelstraße 78, 3. OG  
D-70193 Stuttgart

Tel.: + 49 (0) 711 / 6 15 49 26  
E-Mail: [info@tuschinski.de](mailto:info@tuschinski.de)  
Internet: [www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de)