

29.08.2025

GEG 2024: Energieausweis für eine einzelne Wohnung in einem neu erbauten Mehrfamilienhaus ausstellen

Autorin: Melita Tuschinski, Dipl.-Ing./UT, Freie Architektin und Fachautorin, Stuttgart

Kurzinfo:

In diesem Praxisbeispiel handelt es sich um einen Neubau – ein Mehrfamilienhaus (MFH) – welches dieses Jahr fertiggestellt wurde. Für das gesamte Wohngebäude wurde nach Fertigstellung ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) ausgestellt. Nun stellt sich die Frage, warum eine Bilanzierung für eine einzelne Wohnung nicht möglich sei. Die neuen Eigentümer betonen, sie hätten ja nur eine einzige Wohnung im MFH gekauft. Sie hätten gerne nur für diese eine Wohnung einen Energieausweis ausgestellt.

Fragen:

1. Ist es zulässig gemäß GEG 2024 einen Energieausweis für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus auszustellen?

Aspekte:

Gebäudeenergiegesetz, GEG, 2024, Neubau, neu, planen, bauen, erstellen, Wohngebäude, Wohnbau, Haus, Mehrfamilienhaus, MFH, Energieausweis, Bedarfsausweis, gesamtes, Gebäude, Wohnung, Wohneinheit, Argumente, EU-Regelung, Eigentümer, Ausweis, separat, EPBD, EU-Gebäuderichtlinie, europäisch, Vorgabe,

ANTWORTEN:

Zunächst grundsätzlich:

Die Energieeinsparregeln 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 auch folgenden Grundsätze vorgeschrieben:

→ **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 [Gemischt genutzte Gebäude] 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...”

Ein Energieausweis wird demnach für ein gesamtes Gebäude ausgestellt.

Er ist für Teile von einem Gebäude auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach ihrer Nutzung getrennt zu behandeln sind. Dies ist der Fall, 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. In solchen Fällen werden zwei Energieausweise ausgestellt – einen für den Wohn- und der andere für den Nichtwohnteil.

1. Energieausweis nur für einen Gebäudeteil ausstellen

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 zu folgender Frage gegeben:

Können Energieausweise auch für Teile eines Wohngebäudes ausgestellt werden? Es handelt sich um den oben erläuterten Energieausweis-Grundsatz.

→ **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?

Antwort:

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, Eigentums-grenzen, 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. Dr. Justus Achelis, Vorsitzender der Projektgruppe "EnEV"

der Bauministerkonferenz informierte als Herausgeber die Leser und Nutzer der „Auslegungen zur Energieeinsparverordnung“.

☞ **Achtung:** 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 weiter oben zitierten Auslegung der Bauministerkonferenz fällt auf, dass sie speziell für Wohngebäude formuliert und veröffentlicht wurde. Angesichts der Vielfalt und der Komplexität von Nichtwohngebäuden ist diese Einschränkung verständlich. Das Prinzip gilt jedoch auch für Nichtwohnbauten.

2. Einstufung eines Gebäudeteils als selbstständiges Gebäude

Sehen wir uns an, was dafürspricht, einen Gebäudeteil als separates Gebäude einzustufen und demnach einen eigenen Energieausweis auszustellen. Dies ist beispielsweise der Fall bei Anbauten, Erweiterungen und Ausbauten im Baubestand. Dann kann es sein, dass der neu hinzukommende Gebäudeteil als ein selbstständiges Gebäude – auch mit eigenem Energieausweis – angesehen werden kann.

Für eine Einstufung eines Gebäudeteils als selbstständiges Gebäude und dementsprechend einem 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, ob ein Gebäudeteil – beispielweise eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wie im vorliegenden Praxisbeispiel - als selbstständiges Gebäude angesehen werden kann, hängt davon ab, ob die oben aufgezählten Konditionen erfüllt sind.

Dazu müsste auf die folgenden Fragen geantwortet werden. Damit die Wohnung als selbstständiges Gebäude angesehen werden kann, müssten die Antworten durchwegs JA lauten:

Fragen zu einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus	Antwort	eigenständiges Gebäude
1. Selbständige Nutzbarkeit: Kann die Wohnung auch selbstständig genutzt werden, unabhängig vom restlichen Mehrfamilienhaus?		
2. Trennbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang: Kann die Wohnung dermaßen vom restlichen Wohnhaus getrennt werden, dass sie räumlich und funktional separat genutzt wird?		
3. Abgrenzung durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche: Grenzt die wärmeabgebende Umfassungsfläche der Wohnung den Rest des Wohnhauses von ihr ab?		
4. Eigene Hausnummer: Besitzen die Wohnung und das MFH unterschiedliche Hausnummern?		
5. Eigentumsgrenzen: Ist die Wohnung vom Rest des Wohnhauses durch die Eigentumsgrenze getrennt?		
6. Eigener Eingang: Verfügt die Wohnung über einen eigenen Eingang?		
7. Trennung durch Brandwände: Ist die Wohnung vom restlichen Wohnhaus durch Brandwände getrennt?		
8. Eigenständige Wärmeversorgung: Verfügt die Wohnung über eine eigenständige Wärmeversorgungen?		

Wenn alle Antworten auf diese Fragen vorliegen, wird sich zeigen, ob die eine Wohnung, die hier zur Diskussion steht, als eigenständiges Gebäude angesehen werden kann. Dann könnte auch ein separater Energieausweis ausgestellt werden.

3. Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie zum Energieausweises

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 ist für die Bürger der EU-Mitgliedsstaaten nicht direkt rechtsverbindlich. Jedes Land setzt die europäischen Vorgaben in seinen eigenen Gesetzen und Verordnungen entsprechend um. Diese EU-Richtlinie umfasst diejenigen europäischen Vorschriften, welche in Deutschland teilweise durch das GEG umgesetzt werden.

Doch die EU-Gebäuderichtlinie muss von den Mitgliedsländern nicht 1:1 umgesetzt werden. Die europäischen Vorgaben eröffnen einen Spielraum, den die EU-Mitgliedsstaaten auch gerne nutzen. Gerade zum Energieausweis und zur hier diskutierten Problematik ist es sehr interessant, was die EU-Richtlinie vorschreibt.

Zur Erinnerung, hier die Geschichte der EU-Gebäuderichtlinie:

Die „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ trat erstmals als Version 2003 in Kraft. Seither wurde dies Richtlinie 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 Ge-

staltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden, sofern diese Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert werden kann.“

Angesichts dieser komplizierten EU-Regelungen muss man dem deutschen Verordnungs- und Gesetzgeber recht geben, dass er sie nicht in deutsches Recht übernommen wurden.

Es wäre viel zu kompliziert und unsicher nach diesen Methoden den Energieausweis auszustellen. Soweit also die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2024).

Fazit:

- **Energieausweis für ein ganzes Gebäude:**

In Deutschland wird seit 2007 der Energieausweis grundsätzlich jeweils für ein ganzes Gebäudes ausgestellt, auch wenn die EU-Gebäuderichtlinie stets auch die Option eröffnete, für einen Gebäudeteil einen Energieausweis zu erstellen.

- **Gemischt genutzte Gebäude:**

Eine Ausnahme hierzulande zu dieser genannten gesetzlichen Regelung ist nach wie vor im Falle von sogenannten „gemischt genutzten Gebäuden“ anzuwenden. In diesen Gebäuden findet eine funktionelle Trennung statt - in Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung im Sinne des GEG 2024. Für diese separaten Gebäudeteile gelten jeweils die energetischen Anforderungen für Wohn-, respektive Nichtwohngebäude. Ebenso wird für jedes Gebäudeteil ein separater Energieausweis ausgestellt – einer für den Wohn- und der andere für den Nichtwohnteil.

- **Aneinandergereihte Gebäude / Reihenhäuser:**

Ein besonderes Augenmerk verdienen Reihenhäuser in diesem Kontext. Das GEG 2020 und GEG 2024 regeln diese Belange in § 17 (Aneinandergereihte Bebauung). Wenn sie gleichzeitig errichtet werden, dürfen sie gemäß GEG hinsichtlich der Anforderungen an die Wärmeverluste über Wärmebrücken, des sommerlichen Wärmeschutzes, des Gesamtenergiebedarfs und des baulichen Wärmeschutzes wie ein einziges, gemeinsames Gebäude behandelt werden. Mit anderen Worten: Der Energie-Nachweis erfolgt dermaßen, als ob die Reihenhäuser ein einziges Gebäude wären. Doch für die Ausstellung von Energieausweisen gilt

der anfangs vorgestellte Grundsatz, dass jedes Haus einen separaten Energieausweis erhält. Diese werden hinsichtlich ihrer Energieeffizienz recht unterschiedlich ausfallen. Dies erklärt sich aus den Wärmeverlusten durch die Trennwände zwischen den Reihenhäusern. Die beiden „End-Häuser“ erleiden größere Wärmeverluste durch ihre externen Abschlusswände der Häuserreihe.

- **Gebäudeteile als selbstständige Gebäude ansehen:**

Bei Erweiterungen im Baubestand kommt es häufig vor, dass ein Anbau, eine Aufstockung oder ein Ausbau, als selbstständiges Gebäude angesehen werden kann. Ob diese Sachlage tatsächlich zutrifft, kann anhand der Antworten auf die Fragen unter Nummer 2. (Einstufung eines Gebäudeteils als selbstständiges Gebäude) festgestellt werden. Wenn dies zutrifft, ist ein separater Energieausweis für den betreffenden Gebäudeteil auszustellen. Es empfiehlt sich allerdings, diese Entscheidung - einen Gebäudeteil als selbstständiges Gebäude anzusehen - auch mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.

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, In Kraft seit 1. November 2020. www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche Html-Fassung → 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, nichtamtliche Html-Fassung: www.geg-info.de/geg_novelle_2023

GEG 2024: Verkündet als Artikel 1 (Änderung des Gebäudeenergiegesetzes) des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung, Bundesgesetzblatt, Teil I, Jahrgang 2023, Nr. 280, vom 19. Oktober 2023, Seite 1-26, www.bundesgesetzblatt.de, nichtamtliche HTML-Fassung → www.geg-info.de/geg_2024

Arbeitshilfen zum GEG 2024: BMWK und BMWS: Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung, Stand 1.1.2024 mit Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach GEG 2024, § 71 Absatz 11, Download: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pflichtinformation-geg.html>

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
Internet: www.tuschinski.de