

## **Auslegung zu § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG 2020 (Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude)**

### **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. Nach § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG 2020 wird ein Energieausweis für ein Gebäude ausgestellt. Eine Ausstellung für Gebäudeteile kommt nach § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG 2020 nur für gemischt genutzte Gebäude in Betracht, wenn die unterschiedlichen Nutzungen (also teils Wohnnutzung bzw. teils Nichtwohnnutzung) in solchen Gebäuden nach den Regeln des § 106 GEG 2020 materiell-rechtlich getrennt behandelt werden müssen.
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. Unter Berücksichtigung der o. g. Anhaltspunkte lässt sich Folgendes sagen:
  - a) Eine Gebäudereihe wie eine Reihenhausezeile mit mehreren Häusern besteht aus mehreren Gebäuden. Baugleichheit, die bei Reihenhäusern sicher nicht selbstverständlich ist, würde, selbst wenn sie vorläge, aus mehreren Gebäuden noch nicht ein Gebäude machen. § 17 GEG 2020 sieht vor, dass bei der gleichzeitigen Erstellung aneinander gereihter Gebäude diese hinsichtlich der energetischen Anforderungen der §§ 12, 14, 15 und 16 GEG 2020 wie ein Gebäude behandelt werden dürfen. § 17 Satz 2 GEG 2020 legt fest, dass die Vorschriften des Teiles 5 über den Energieausweis hiervon unberührt bleiben. Dies bedeutet, dass bei der Ausstellung von Energieausweisen eine Behandlung einer Gebäudereihe als ein Gebäude gerade nicht vorgesehen ist. Der Energieausweis ist demzufolge für jedes einzelne Reihenhaus auszustellen.
  - b) Vergleichbares gilt für zwei Doppelhaushälften, selbst wenn sie eine gemeinsame Heizungsanlage aufweisen sollten. Der Energieausweis ist für jede Doppelhaushälfte gesondert auszustellen. Zu berücksichtigen ist, dass sowohl Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften häufig nicht baugleich sind und auch nicht den gleichen Modernisierungszustand aufweisen. Letzterem kommt auch mit Blick auf die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis besondere Bedeutung zu, da diese Empfehlungen dem etwaigen Modernisierungsbedarf des jeweiligen Gebäudes Rechnung tragen müssen.

- c) Eine Eigentumswohnung kann schon vom Begriff her kein Gebäude sein. Sie befindet sich vielmehr in einem Gebäude und ist Teil dieses Gebäudes. Der Energieausweis ist für das Gebäude und nicht für die einzelnen Wohnungen auszustellen.