

Vorbereitungskurs zur Verwalterzertifizierung

Teil 1 - Grundlagen Immobilienwirtschaft & kaufm. Grundlagen

Dozent: Uwe Effenberger





Copyright / Sperrvermerk / Hinweise

Dieses Skript wurde erstellt von:



EFFENBERGER
Bildung & Beratung
für Immobilienverwalter

www.effenberger-immobilien.de

info@effenberger-immobilien.de

Eine Weitergabe - auch auszugsweise - darf nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Erstellers erfolgen. Dies gilt auch für das Veröffentlichen bzw. Verbreiten im Internet, in sonstigen digitalen Medien sowie in der Cloud.

Missbrauch ist strafbar und wird strafrechtlich verfolgt.



Der Dozent

Uwe Effenberger

- Immobilien-Ökonom (GdW)
- Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)
- Immobilienverwalter (IHK)
- Wohnungseigentumsverwalter (IHK)
- Fachwirt Facility Management (GEFMA)
- QM- und UM-Auditor (TÜV & DQS)

- Immobilienverwalter seit über 30 Jahren
- Fachdozent & Berater
- Anerkannter Bildungsurlaubsträger (speziell für Verwalter)
- IHK-Prüfer für Immobilienkaufleute, Immobilienfachwirte, zertifizierte Verwalter
- Mitglied im IHK-Prüfungsaufgabenausschuss



www.effenberger-immobilien.de



Inhalte dieses Seminars

Kapitel gem. ZertVerwV, Anlage 1

Kapitel		Prüfungsrelevanz	Taxonomie
1.	Grundlagen der Immobilienwirtschaft		
1.1	<i>Gebäudepläne, Auszeichnungen und Baubeschreibung</i>	<i>Schriftlich</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich</i>	<i>Schriftlich</i>	<i>2</i>
1.3	<i>Umwelt und Energiethemen im Immobilienbereich</i>	<i>schriftlich</i>	<i>1</i>



Kapitel 1.1

Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen

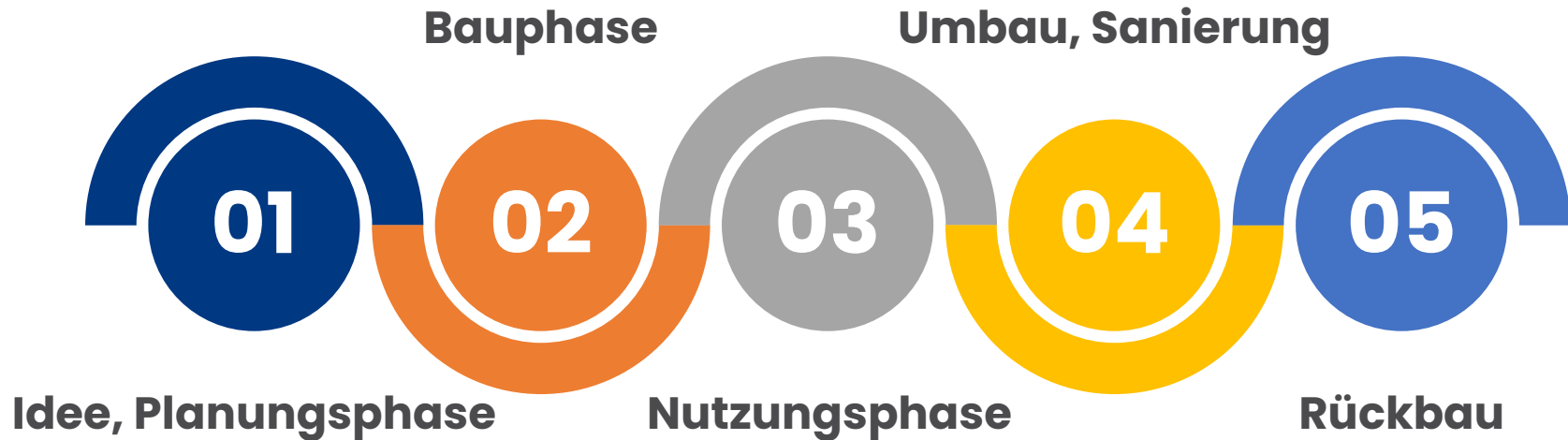


HOAI-Leistungsphasen -> Bauzeichnungen & Pläne



Bauzeichnungen bzw. Pläne spielen in allen HOAI-Leistungsphasen eine große Rolle

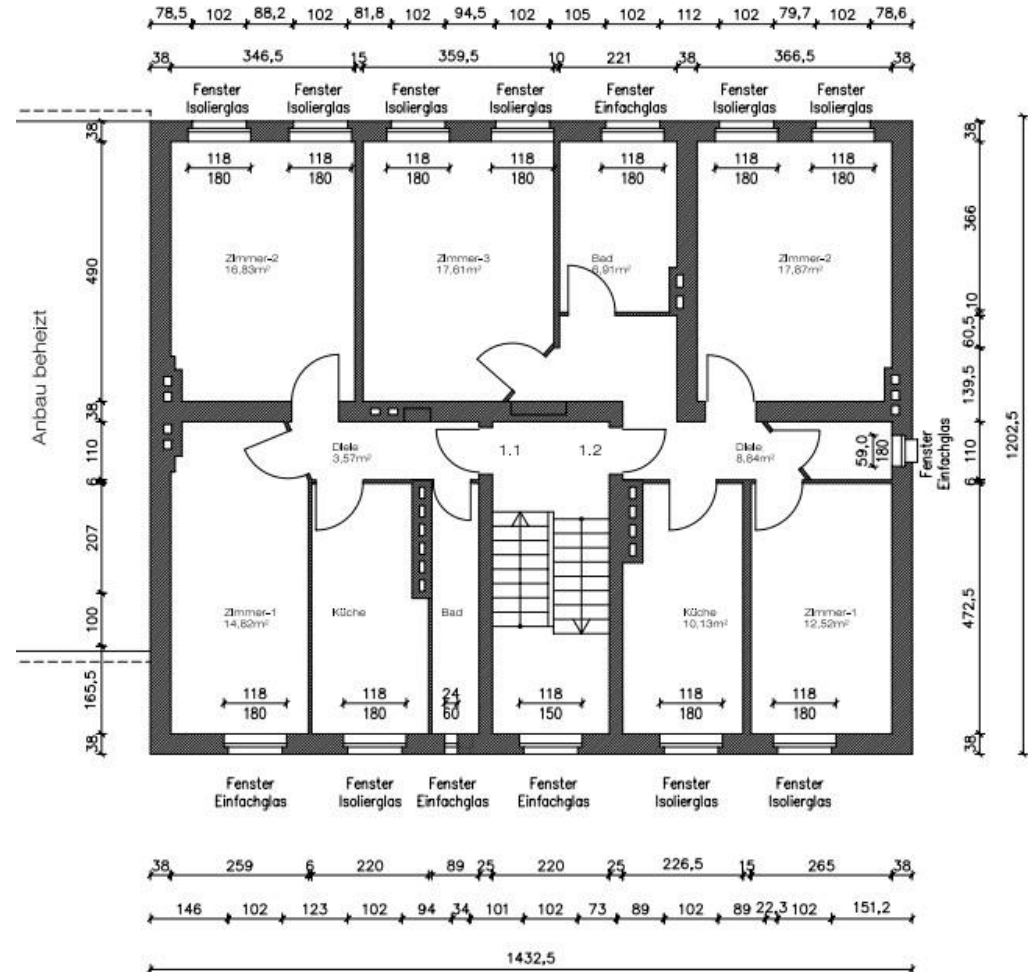
Lebenszyklus -> Bauzeichnungen & Pläne



Bauzeichnungen bzw. Pläne spielen in allen Lebenszyklusphasen eine große Rolle

Unterscheidung Gebäudeplan und Bauzeichnung

- ein **Gebäudeplan** ist nicht so detailliert, wie eine Bauzeichnung und dient meisten nur zur Orientierung
- in einer **Bauzeichnung** sind unter anderem die Etagen, Räume, Auf- und Abgänge, elektrische Leitungen, Be- und Entwässerungsanlagen (Sanitär- und Rohrleitungsplan) usw. eingezeichnet





Bauzeichnungen

- Die Bauzeichnung besteht aus: **Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Maße**
- Bauvorlagenverordnung oder Bauverfahrensverordnung: eine Bauzeichnung ist im **Maßstab 1:100** zu erstellen
- In den Bauzeichnungen sind u. a. darzustellen:
 - 1. Grundrisse aller Geschosse
 - 2. Schnitte mit Einzeichnung z.B. der Geschößhöhen
 - 3. die Maße sind anzugeben
 - 4. im Grundrissen und Schnitten sind Bauteile farbig darzustellen

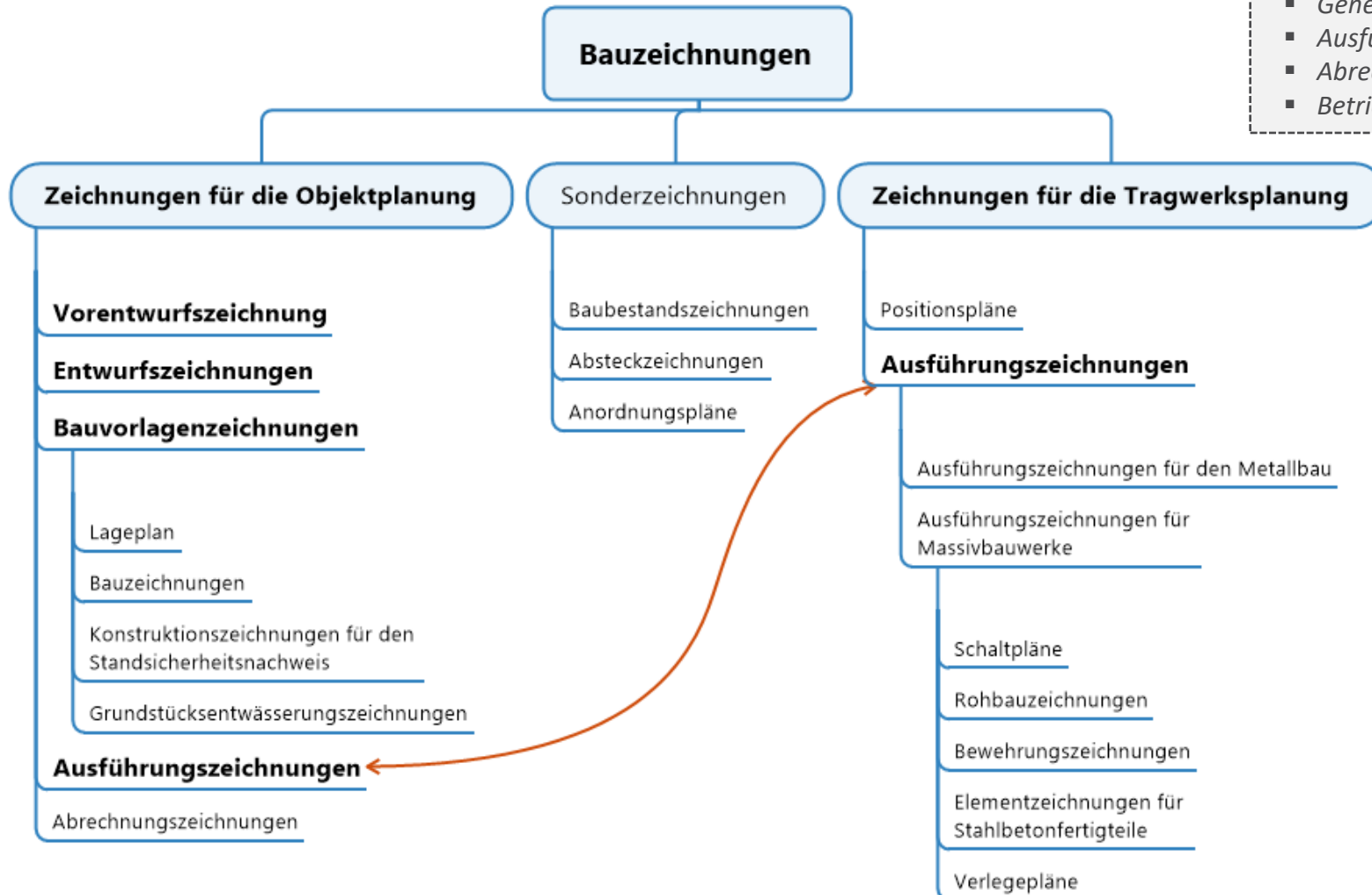
Die verschiedenen Bauzeichnungen

Gesetzliche Normierung in der DIN 1356

Maßstab 1 : 100

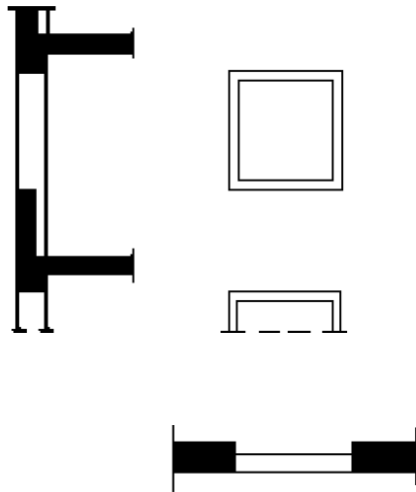
Verwendung:

- Entwurf
- Genehmigung
- Ausführung
- Abrechnung
- Betrieb



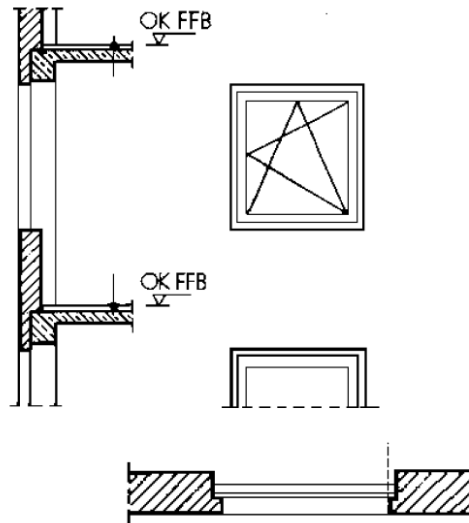
Vorentwurfszeichnung bis Ausführungszeichnung

Beispiel: Darstellung von Fenstern



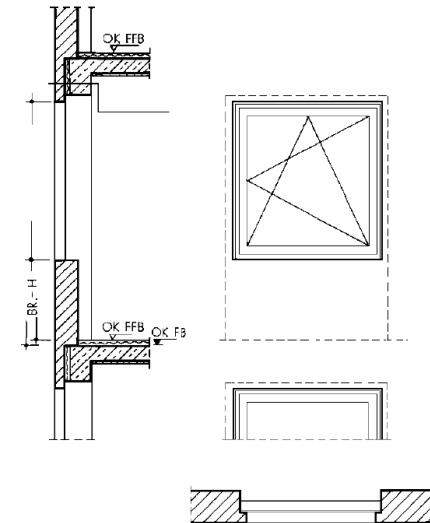
Vorentwurfszeichnung

M 1 : 200 1 : 100



Entwurfszeichnung

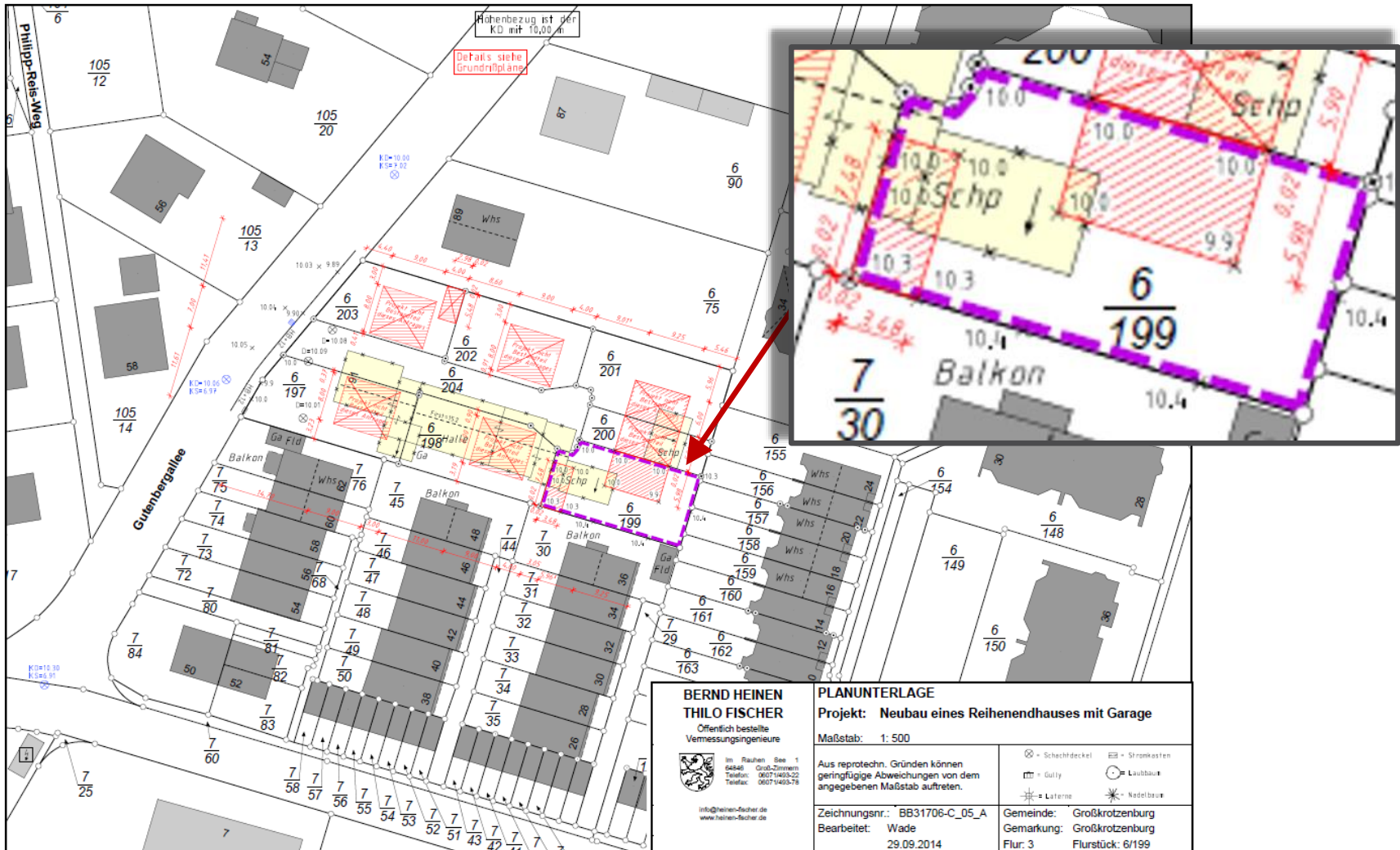
M 1 : 100 1 : 50



Ausführungszeichnung

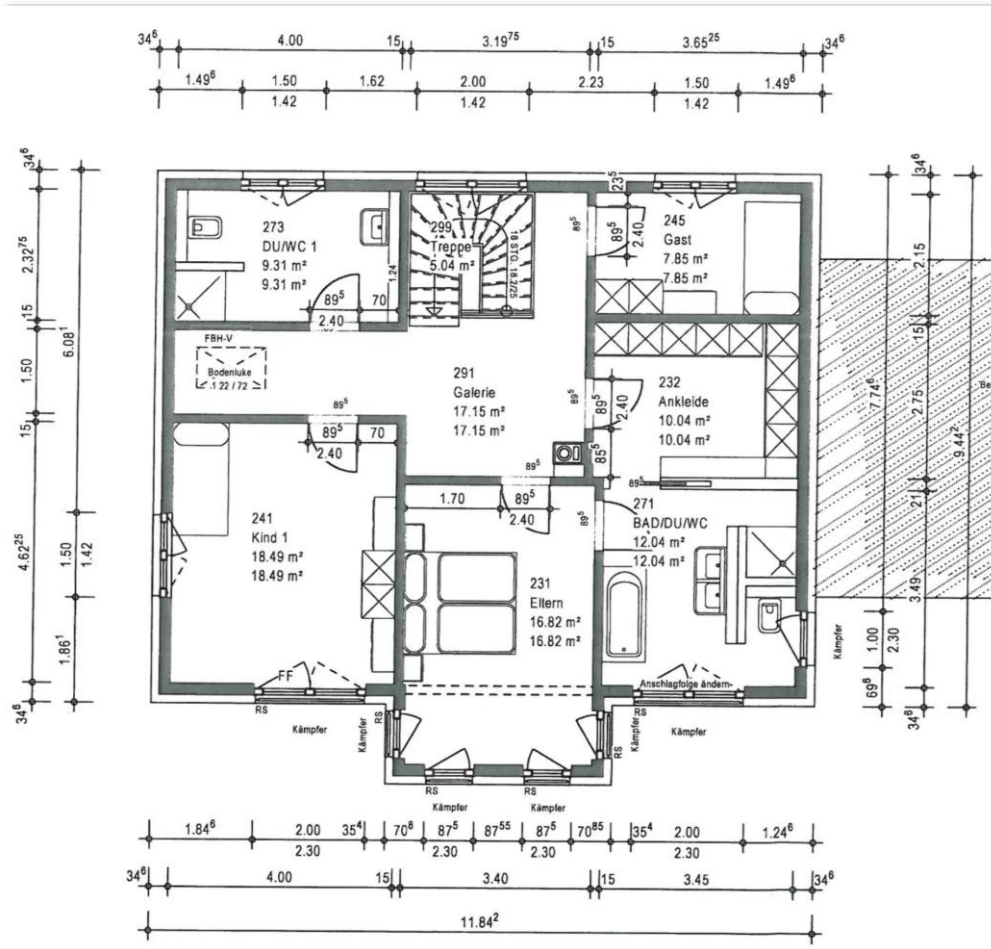
M 1 : 50 1 : 20

Bauvorlagezeichnung Lageplan / Liegenschaftsplan M 1:500



Bauvorlagezeichnung

Grundriss (CAD-Zeichnung)

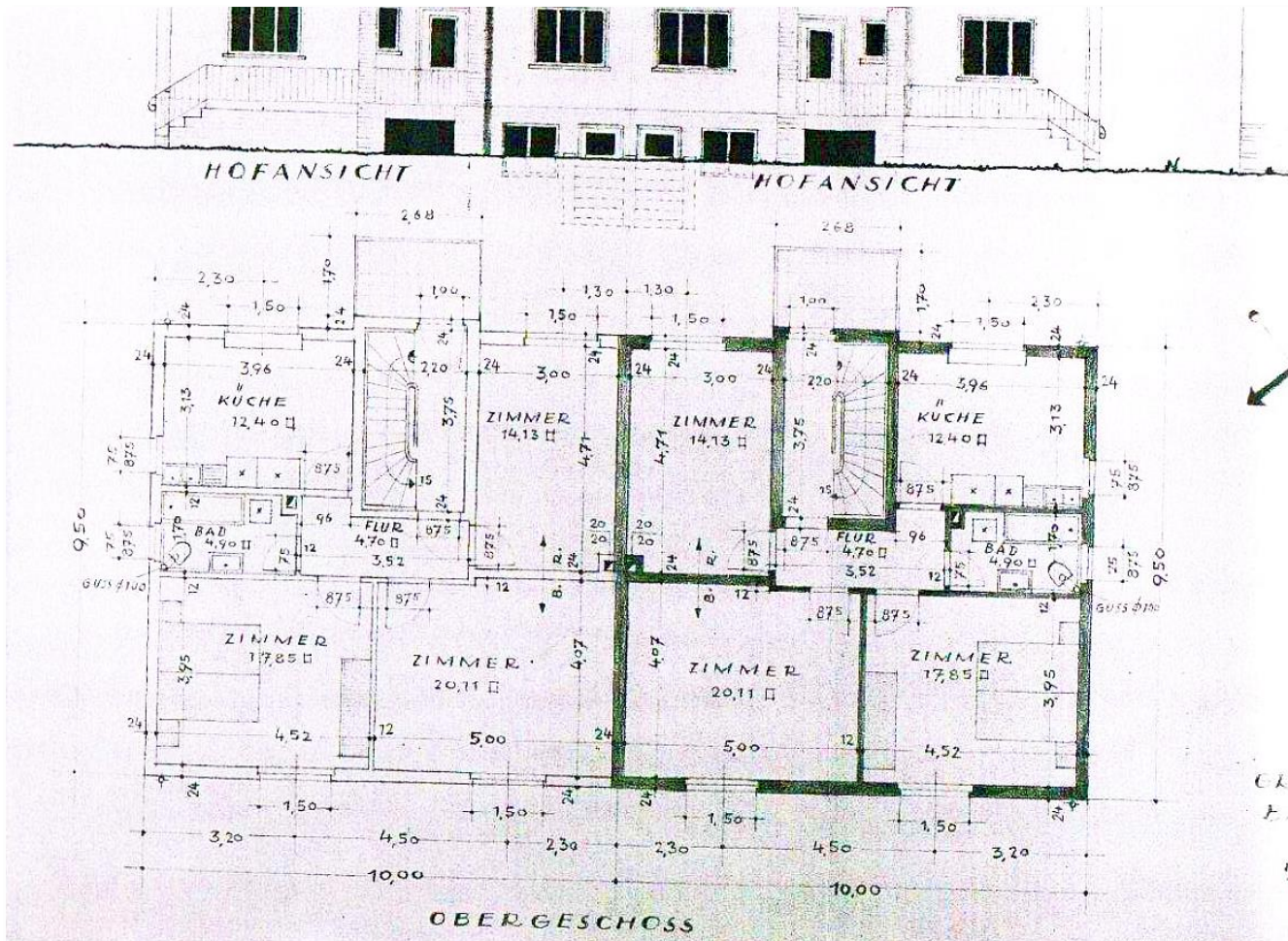


Typische Inhalte:

- alle Räume
- Maße und Zuschnitte der Treppen
- Maße der Fenster und Türen
- Abgasanlagen
- Räume für Feuerstätten
- Aufzugsschächte, Aufzüge
- Installationsschächte, -kanäle und Lüftungsleitungen
- usw.

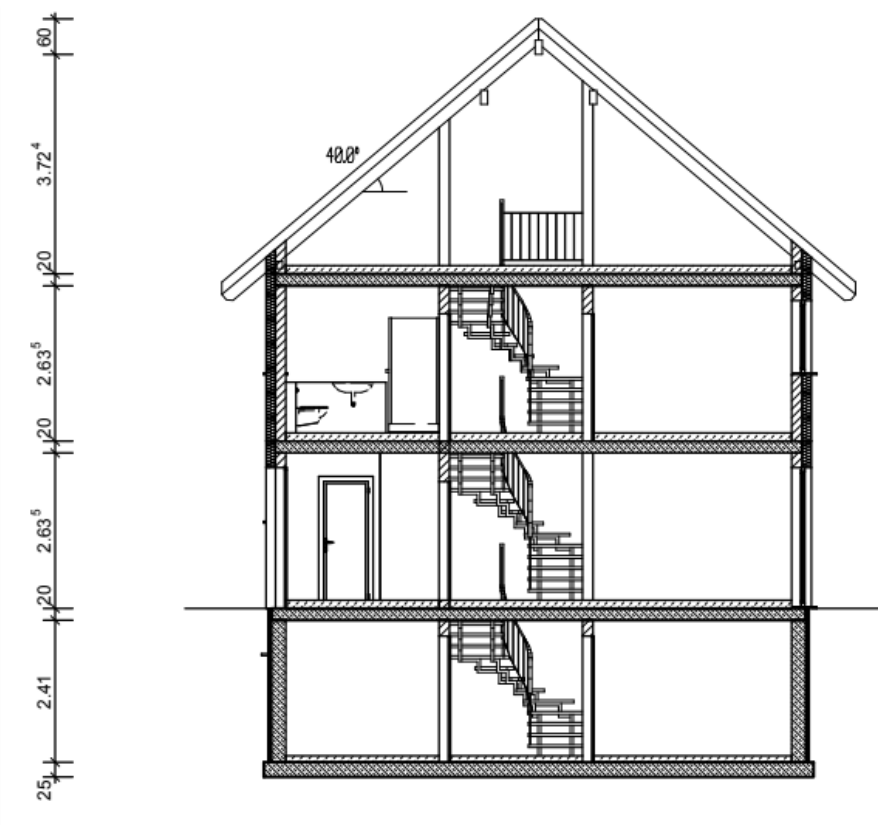
Bauvorlagezeichnung

Weiterer Grundriss (handgezeichnet)



Bauvorlagezeichnung

Schnittzeichnung

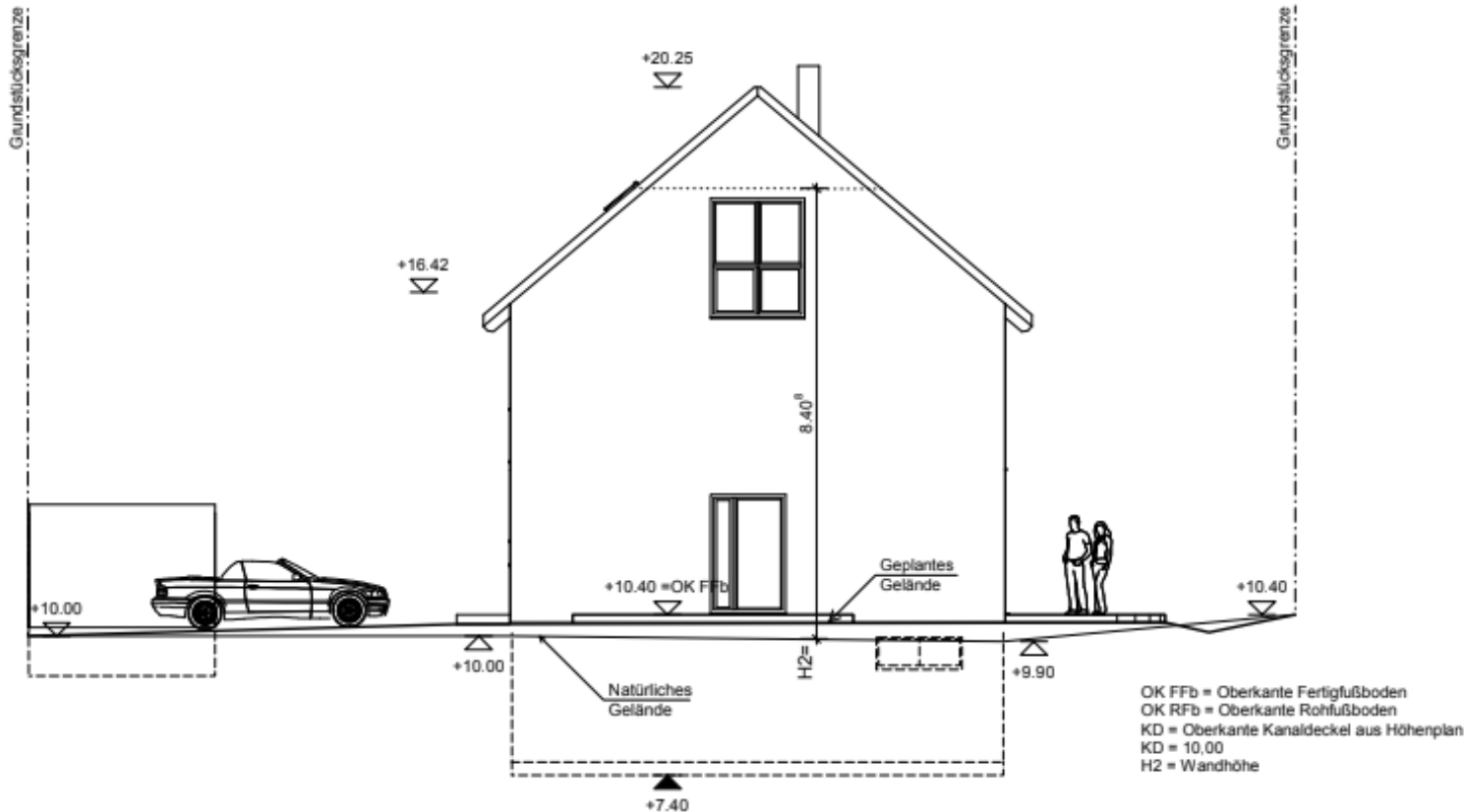


Typische Inhalte:

- *höchster Grundwasserstand (HGW)*
- *Höhe der Fußbodenoberkante*
- *lichte Raumhöhen*
- *Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis*
- *Wandhöhen*
- *Dachneigungen*
- *usw.*

Bauvorlagezeichnung

Seitenansicht



Der Planer:

Fl. Wacksmann

Der Bauherr:

Projekt: Neubau eines Reihenhauses (inkl. Außenanlage) 91, Flur 3, Flurstück 6/76 6338 Großrotzenburg

Bauherr: Fa. Slenak Energieparkhaus GmbH
Luisen-Bücher-Str. 4
64331 Wehrstedt

Bauart: Südansicht

Projektnummer:

5/206

Plannummer:

Plan-1

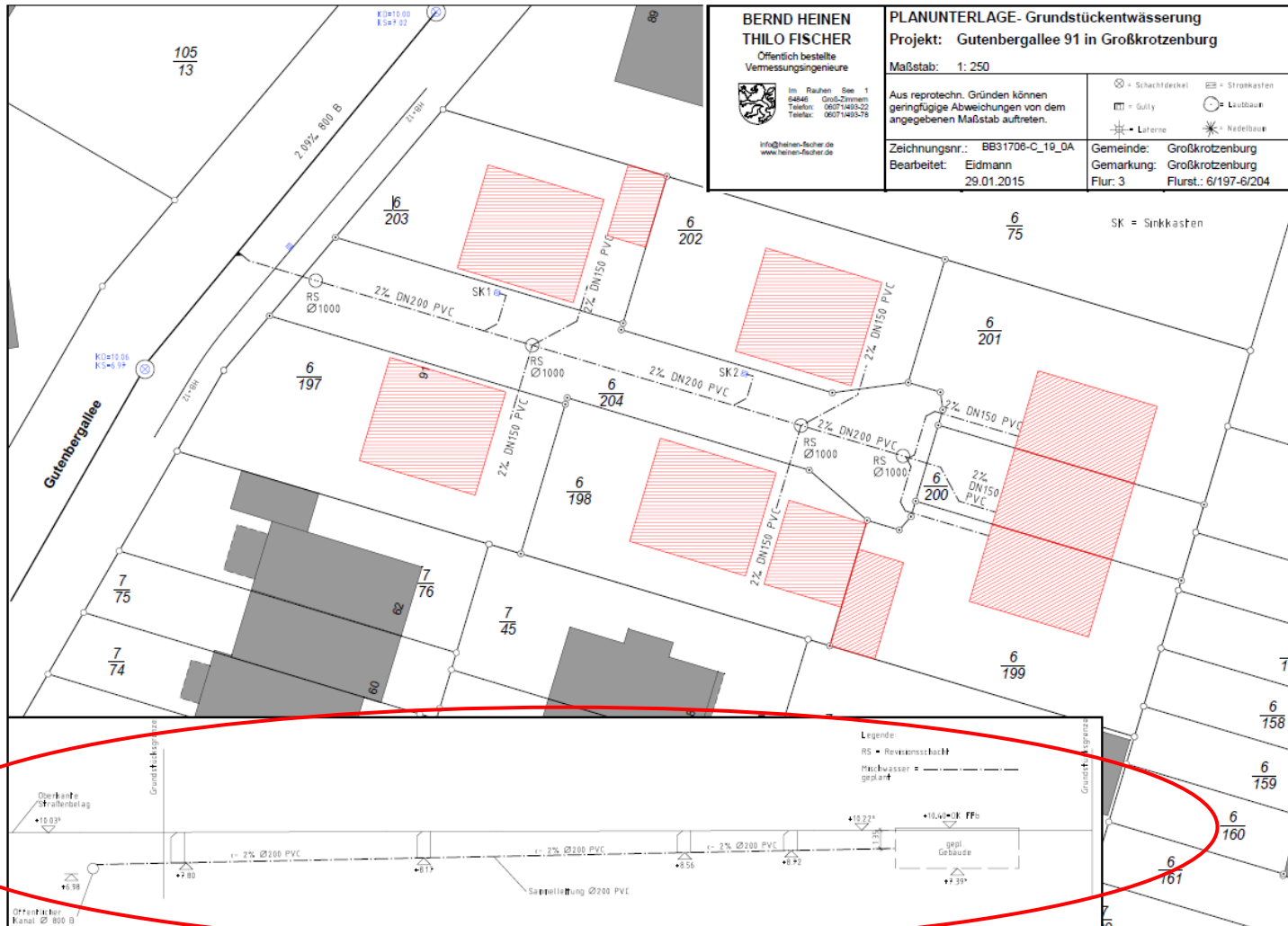
Maststab:

1:50

Gezeichnet:

05.10.2014

Bauvorlagezeichnung Grundstücksentwässerungsplan





Baubeschreibung

- Bestandteil des **Bauantrages** (Baugenehmigungsverfahren) und **Bauvertrages**
- Enthält alle wichtigen Daten für den Bau eines Gebäudes, wie z.B.
 - Bauherr
 - Leistungsumfang
 - Bauausführung
 - Baumaterialien
 - Ausstattung
 - Erfüllungsort
- Enthält den **baulichen Soll-Zustand**

Projekt: **Neubau von vier Reihenhäusern**
in 63150 Heusenstamm, Hohebergstrasse 88, 88a, 88b, 88c
Flur 5, Flurstücke 1206, 1207, 1208, 1209 und Garagenparzellen

Bauträger: BWS HAUSBAU GmbH
in 65835 Liederbach a.Ts., Im Kornfeld 11, Tel.: 06196 / 65 900 (Fax 65 90 10)

- * **EnEV 2009 / KfW 70 / EEWärmeG**
- * **Solaranlage.**
- * **Dezentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.**
- * **Fussbodenheizung.**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Erdarbeiten

Die Baugrube wird maschinell ausgehoben und der Aushub auf dem Grundstück gelagert und später unter lagenweisem Verdichten wieder eingebaut. Überschuß wird auf dem Gelände verfüllt oder soweit erforderlich zur Deponie abgefahren.

Rohbauarbeiten

Die Bodenplatte und die tragende Außen- und Innenwände im Keller werden als wasserundurchlässige Wanne aus Ortbeton unter tlw. Verwenden von Halbfertigteilen hergestellt.

Die tragende Wände in den Wohngeschossen werden aus Kalksandsteinen gemauert; nicht tragende Innenwände aus Kalksandsteinen und/oder Bimssteinen.

Für die Nachbarwände zwischen den Reihenhäusern werden in den Wohngeschossen zum Schallschutz Kalksandvollsteine verwendet und zwischen die Häuser werden Trennlagen aus Mineralwolle eingebaut.

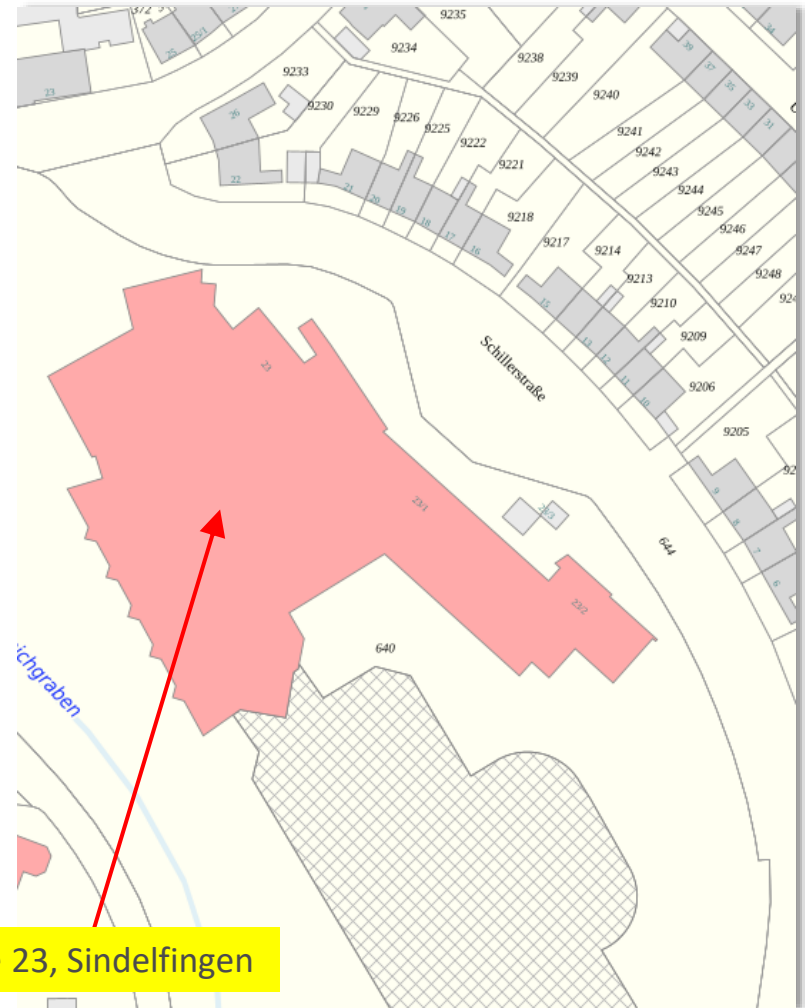
Die Geschoßdecken werden auf Halbfertigelementen örtlich betoniert.

Zimmermann

Für den Dachstuhl wird maschinell getrocknetes und hochwertig verarbeitetes Konstruktionsvollholz verwendet (keine chemische Behandlung). Die Traufen erhalten eine Aufsparrenschalung aus gehobelten Nut- und Federprofilbrettern aus Nadelholz.

Flurkarten (Hintergrundkarten)

siehe z.B. www.geoportal-bw.de bzw. www.geoportal.rlp.de



Beispiel: Schillerstraße 23, Sindelfingen



Erweiterte Sondereigentumsfähigkeit

§ 3 WEG

- (2) Das **Sondereigentum** kann auf einen **außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden**, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.
- (3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen **Räume in sich abgeschlossen sind** und **Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan** bestimmt sind.

Bedeutung für das Gemeinschaftseigentum

Relevanz ergibt sich aus dem § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG

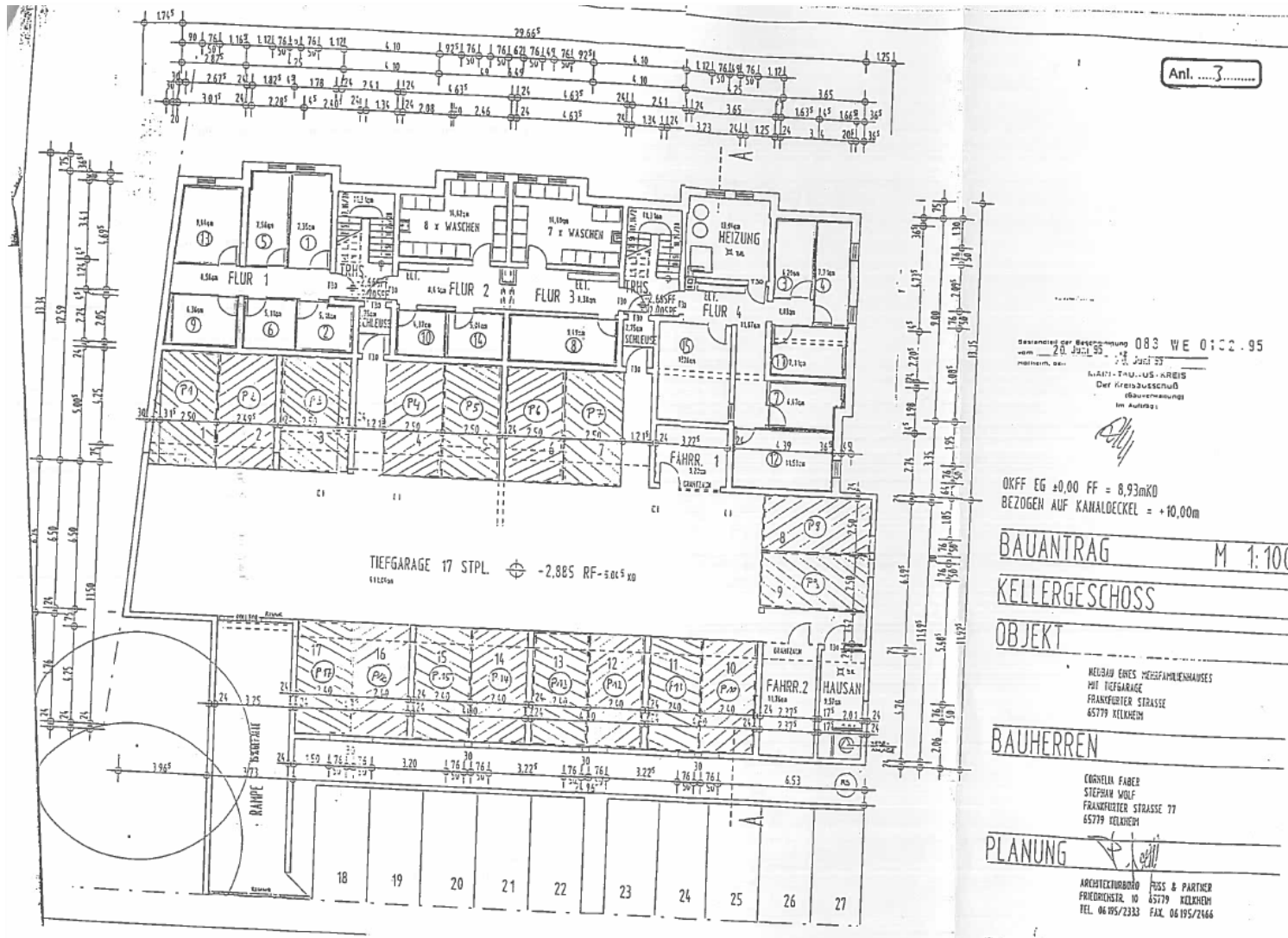
Sondereigentum muss zuerst „bewilligt“ werden.

Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

- eine **Bauzeichnung mit Unterschrift** und **Siegel oder Stempel durch die Baubehörde**
- einen **Aufteilungsplan**, aus dem die **Aufteilung des Gebäudes** sowie die **Lage und Größe** der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile hervorgeht
 - welche Räume zu welchem Sondereigentum gehören und wo die Grenzen von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum verlaufen, muss erkennbar sein
 - alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der **jeweils gleichen Nummer** zu kennzeichnen
- **Abgeschlossenheitsbescheinigung** der Baubehörde



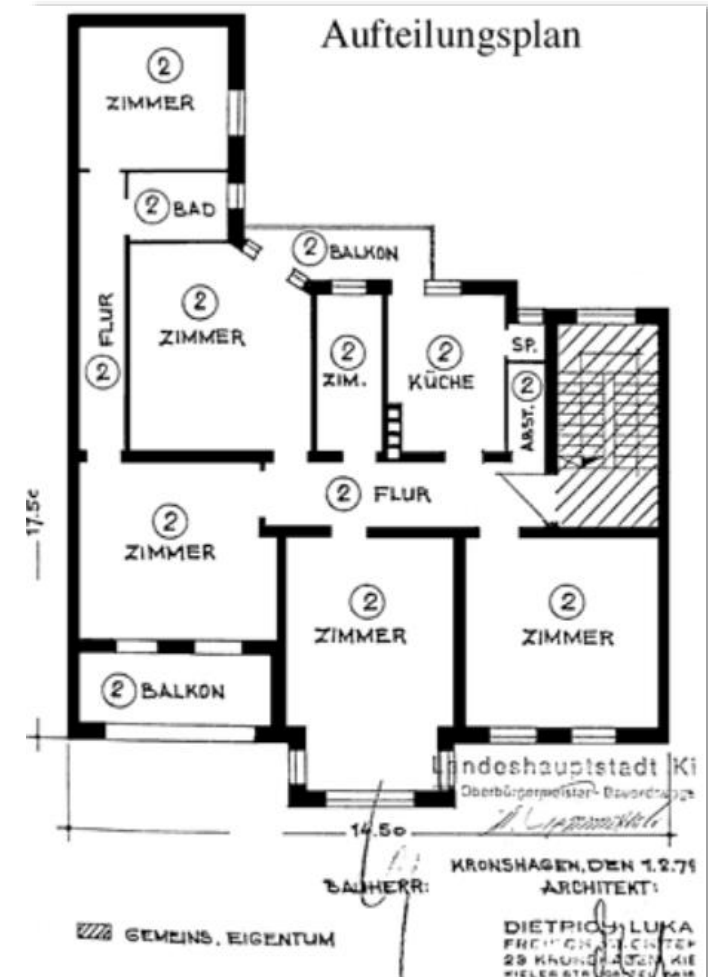
Aufteilungsplan



Aufteilungsplan

II. AUFTEILUNGSPLAN	
1.	Miteigentumsanteil von 114,31 ✓ 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, Kellerraum, mit insgesamt ca. m ² 67,58 ✓ Wohnfläche; sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hobbyraum Nr. 11 ✓
2.	Miteigentumsanteil von 131,64 ✓ 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, Kellerraum, mit insgesamt ca. m ² 77,82 ✓ Wohnfläche; sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hobbyraum Nr. 10 ✓
3.	Miteigentumsanteil von 116,76 ✓ 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, Kellerraum, mit insgesamt ca. m ² 69,02 ✓ Wohnfläche; sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Hobbyraum Nr. 9 ✓

Miteigentumsanteil



Aufteilungsplan

Wohnung Nr. 7 :

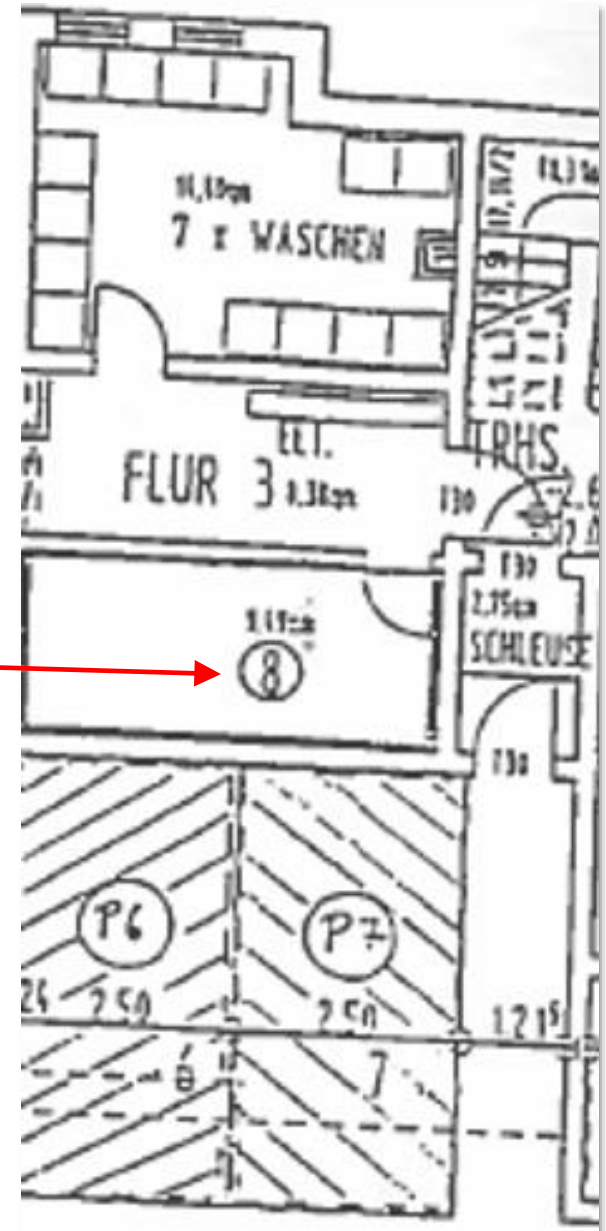
539/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und dem im Kellergeschoß gelegenen Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet ;

Wohnung Nr. 8 :

740/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und dem im Kellergeschoß gelegenen Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet ;

Wohnung Nr. 9 :

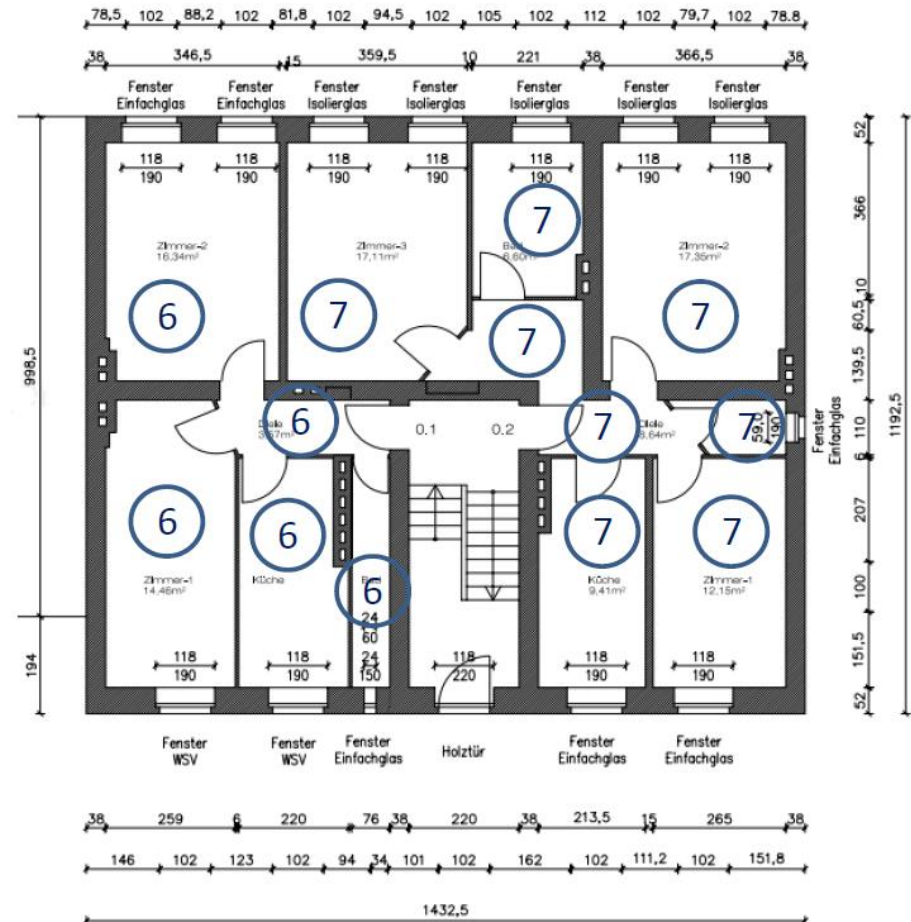
723/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung nebst Balkon und dem im Kellergeschoß gelegenen Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet ;



Bedeutung für das Gemeinschaftseigentum

Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Der Aufteilungsplan wird im **Maßstab 1:100** gezeichnet
- Numerisch separat und aufsteigend müssen die jeweiligen Bereiche gekennzeichnet werden





Übung 1

Welcher Maßstab ist für Bauzeichnungen anzuwenden?

- a. Maßstab 1 : 20**
- b. Maßstab 1 : 50**
- c. Maßstab 1 : 100**
- d. Maßstab 1 : 200**
- e. Dies entscheidet der Architekt gemäß Bauvorhaben**



Übung 2

Welche Pläne gehören komplett zu den Bauvorlagenzeichnungen?

- a. Bauzeichnungen, Absteckzeichnungen**
- b. Vorentwurfszeichnungen, Entwurfszeichnungen**
- c. Lageplan, Bauzeichnungen**
- d. Schaltpläne, Rohbauzeichnungen**
- e. Grundstücksentwässerungszeichnungen, Positionspläne**

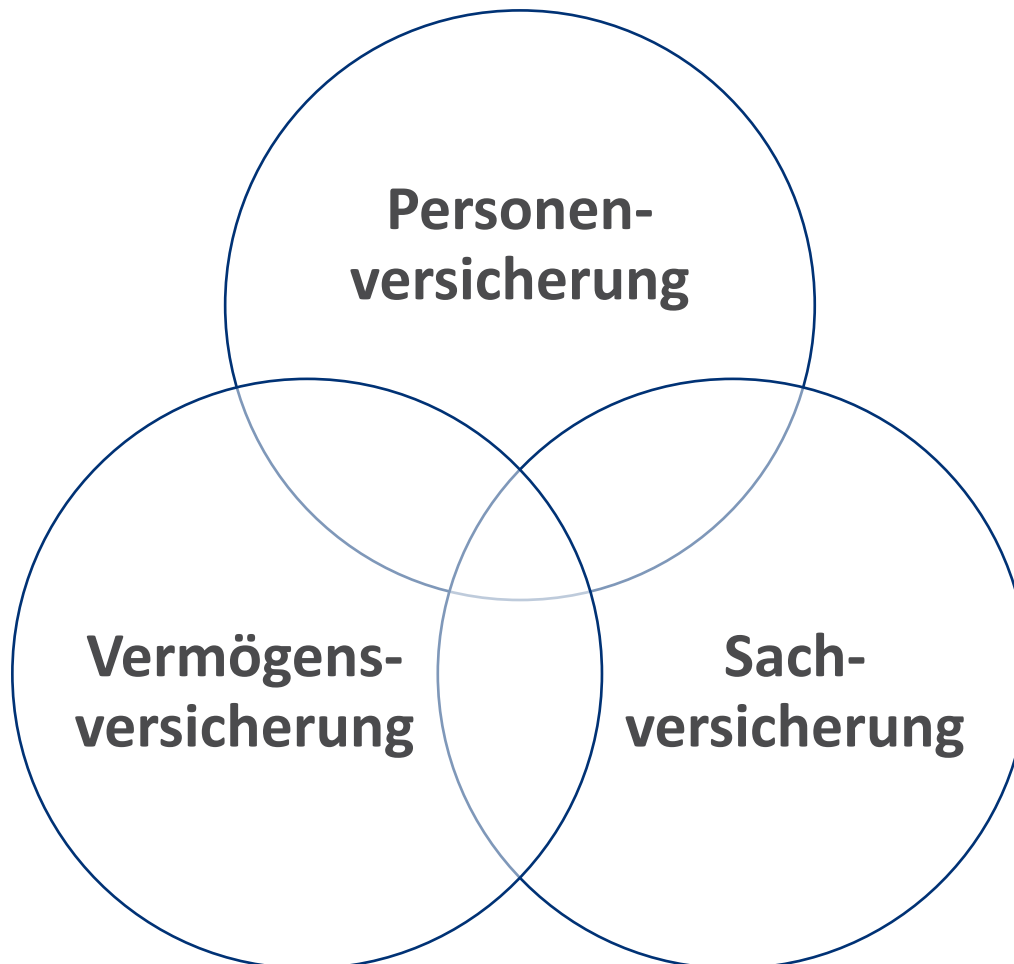


Kapitel 1.2

Grundsätzliches über Versicherungen



Arten von Versicherungen



Die WEG-relevanten Versicherungen lassen sich in drei Kategorien einteilen, wobei Mischformen möglich sind.



Pflichten des Versicherungsnehmers

Der Versicherungsnehmer hat folgende Obliegenheitspflichten:

1. vorvertragliche Anzeigepflicht
2. Meldepflicht
3. Zahlpflicht
4. Sorgfaltspflicht
5. Schadens-Anzeigepflicht
6. Mitwirkungspflicht (inkl. Schadens-Minderungspflicht)



Kapitel 1.2

Relevante Versicherungen im Immobilienbereich





Gebäude-Haftpflichtversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer (Prämien umlagefähig)

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Versicherte Risiken:

Schäden durch das Grundstück an Dritten oder an Gegenständen, die sich darauf befinden



Gebäude-Haftpflichtversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer (Prämien umlagefähig)

Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Versicherte Risiken:

Gewässerschäden durch auslaufendes Heizöl



Gebäude-Haftpflichtversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer (Prämien umlagefähig)

Photovoltaik-Haftpflichtversicherung

Versicherte Risiken:

Deckt Schäden, die durch die Photovoltaikanlage selbst entstehen, wie z.B.

- Personenschäden
- Sachschäden
- Einleitungsschäden für den Netzbetreiber (z.B. durch fehlerhafte Wechselrichter o.ä.)



Gebäude-Sachversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer (Prämien umlagefähig)

Wohngebäudeversicherung

Versicherte Risiken:

- Brand / Feuer
- Leitungswasser
- Sturm- und Hagelschäden

Der Abschluss muss zum gleitenden Neuwert erfolgen. Sichert nur Schäden am Gebäude oder an fest verbundenen Gebäudeteilen ab.

Derzeit Marktregulierung wegen Zunahme von Leitungswasser- und Elementarschäden.



Gebäude-Sachversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer, auch im Verbund mit der Wohngebäudeversicherung möglich (Prämien umlagefähig)

Elementarschadenversicherung

Versicherte Risiken:

- Hochwasser, Überflutung (auch aufgrund Witterungsniederschlag)
- Schneedruck, Erdbewegungen, Erdbeben
- Vulkanausbruch

Hochwasserszenarien

- Klassisches Hochwasser (versichert)
- Rückstauschäden (mit Rückstauklappensystem versicherbar)
- Grundwasserschäden (nicht versicherbar)



Gebäude-Sachversicherung

Abschluss durch WEG bzw. Gebäudeeigentümer (Prämien umlagefähig)

Elektronik- und Glasbruchversicherung

Versicherte Risiken:

- Elektronischäden
- Glasbruch

Sind **Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen** im Einsatz, reicht die Wohngebäudeversicherung oft nicht aus. Diese Versicherungen sind eine sinnvolle Ergänzung.



Sonstige Versicherung

Abschluss durch den Mieter bzw. Bewohner (Prämien nicht umlagefähig)

Hausratversicherung

Versicherte Risiken:

- Brandschäden
- Leitungswasserschäden
- Sturm- und Hagelschäden
- Elementarschäden

Sichert nur Schäden an Gebäudeinhalten ab (Inventar in der Wohnung), nicht am Gebäude.

Der Abschluss ist jedem Mieter bzw. Bewohner zu empfehlen.

Kapitel 1.2

Versicherungen für den Verwalter





Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

- **seit 08/2018 für Wohnimmobilienverwalter vorgeschrieben**

Versicherte Risiken:

- Deckt finanzielle Schäden (Vermögensschäden), die durch die Tätigkeit des Verwalters entstanden sind
 - Beispiele: nicht durchgeführte Erhöhungen, Abrechnungsfehler usw.



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Betriebshaftpflichtversicherung

Versicherte Risiken:

- Deckt Schäden (Sach- und Personenschäden), die aufgrund nicht durchgeführter Pflichten des Verwalters entstanden sind
 - Beispiel: Winterdienst wurde nicht beauftragt -> Passant stürzt



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter (ggf. kostenfreie Mitversicherung für Verbandsmitglieder)

Vertrauensschadenversicherung

Versicherte Risiken:

- Schützt vor Vermögensschäden aus unerlaubten Handlungen, die durch Mitarbeiter vorsätzlich verursacht werden



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Betriebsunterbrechungsversicherung

Versicherte Risiken:

- Deckt den **entgangenen Gewinn und auch die entstandenen Kosten** ab, die durch Betriebsunterbrechung (Leitungswasser, Feuer, Einbruchdiebstahl usw.) entstehen



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Inventarversicherung

Versicherte Risiken:

- Deckt Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Frost, Rohrbruch, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl **an technischer und kaufmännischer Einrichtung, sowie an Verwaltungsunterlagen** ab



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Betriebliche Elektronikversicherung

Versicherte Risiken:

- Deckt **Schäden an Computer- und Telefonanlagen, Faxgeräten etc.** ab, die durch unsachgemäße Handhabung, Kurzschluss oder Nässeschäden entstehen



Versicherungen des Verwalters

Abschluss durch den Verwalter

Cyber-Versicherung

Versicherte Risiken:

- Deckt Schäden durch **Cyber-Attacken**, wie z.B.
 - Viren & Phishing
 - Bedienungsfehler
 - Bedrohung



Gebäudebezogene Versicherungen

Kündigung der Versicherung

Kündigung durch die Versicherungsgesellschaft

- Bei zu hoher Schadensquote erfolgt Kündigung oder Änderungskündigung
 - Ziel: Kündigung durch Versicherungsnehmer
- Vergleichsangebote von Versicherungsmakler erstellen lassen

Kündigung durch den Versicherungsnehmer

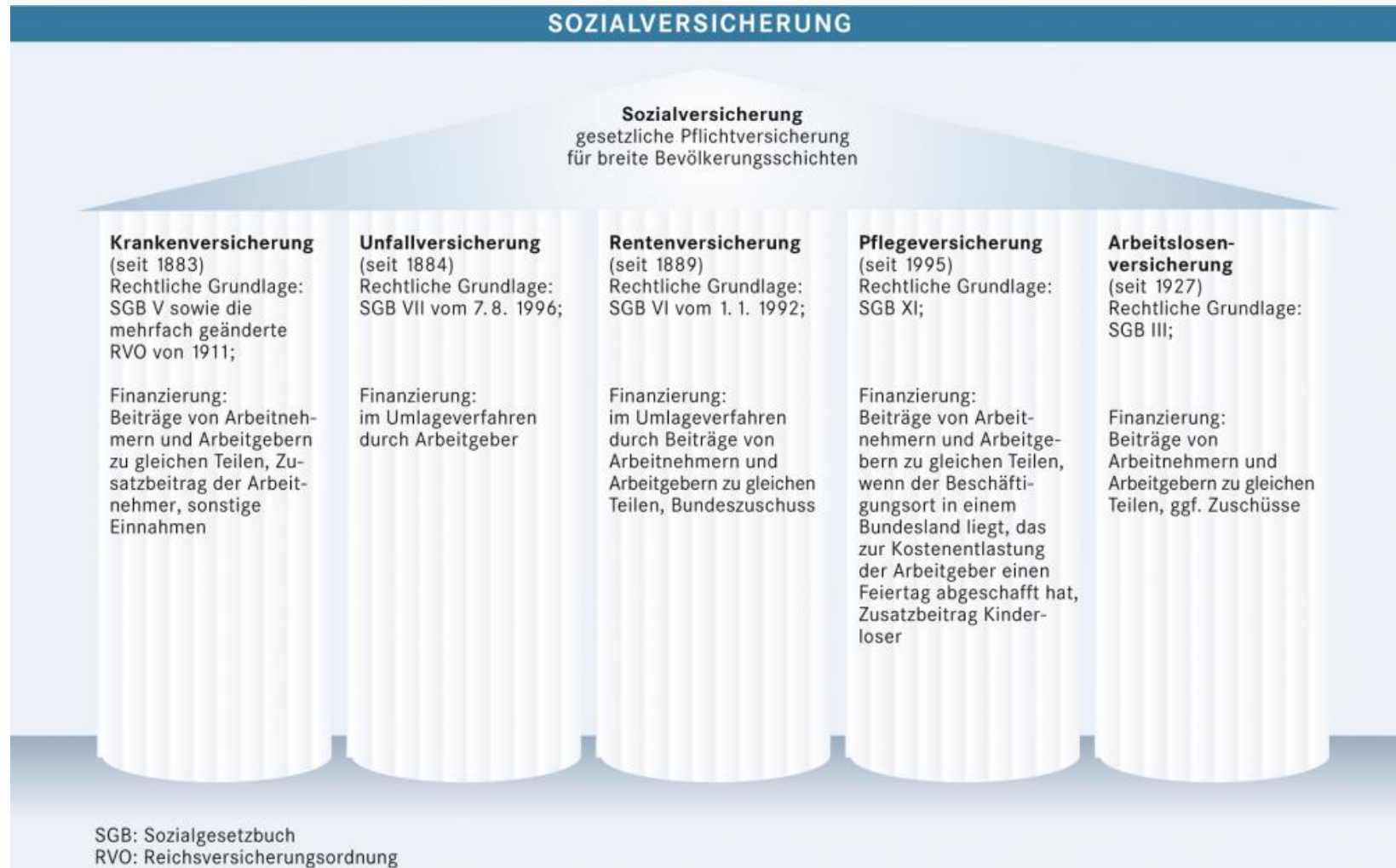
- Kündigung bis drei Monate vor Ablauf der Laufzeit
- Vorzeitige Kündigung bei Eintritt eines Schadensfalles
 - bis zu vier Wochen nach erfolgter Schadensregulierung
- Sonderkündigungsrechte bestehen bei Eigentümerwechsel und Beitragserhöhung

Kapitel 1.2

Sozialversicherung



Sozialversicherung



Quelle: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20660/sozialversicherung/>



Übung 3

Welche der nachfolgenden Versicherungen gehören zu den gebäudebezogenen Versicherungen?

- a) **Hausratversicherung des Mieters**
- b) **Elektronik- und Glasbruchversicherung**
- c) **Rechtsschutzversicherung des Vermieters**
- d) **Privathaftpflichtversicherung**
- e) **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung**



Übung 4

Welche Pflichten hat der Versicherungsnehmer?

- a) Die Pflicht zur unverzüglichen Behebung von Schäden**
- b) Die Pflicht zur unverzüglichen Anzeige von Schäden**
- c) Die Pflicht, bis zur Deckungszusage keinerlei Maßnahmen durchzuführen**
- d) Eine Schadens-Minderungspflicht**
- e) Eine Sorgfaltspflicht**



Kapitel 1.3

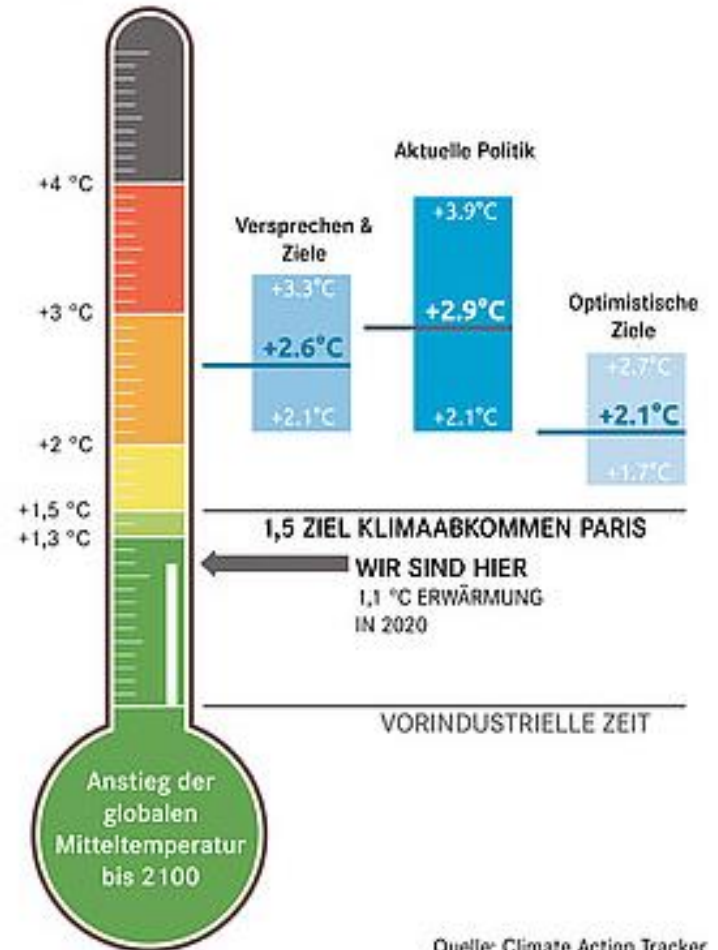
Umwelt- und Energiethemen



Das 1,5 Grad Ziel



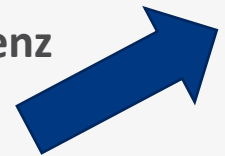
CLIMATE ACTION TRACKER



Gaspreis-Entwicklung

Gaspreis aktuell:
37,3 Cent

Tendenz



Stand: 19.09.2022

Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

Einführung neuer Fördermöglichkeiten

- Siehe Kapitel 4.8

Privilegierte Maßnahmen (seit 12/2020)

- Wohnungseigentümer und Mieter haben das Recht auf Errichtung einer Ladestation
 - § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Wohnungseigentümer)
 - § 554 Abs. 1 BGB (Mieter)

Einführung CO₂-Steuer (seit 01/2021)

- Ziel: sinkender Verbrauch und eine Lenkungswirkung hin zu klimafreundlichen Technologien und Produkten
- Höhe: 25 Euro € je Tonne CO₂ in 2021 (entspricht knapp 10 Cent pro Liter Kraftstoff oder Heizöl). Schrittweise Erhöhung auf 55 € je Tonne CO₂ bis 2025.

Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

Gebäudeenergiegesetz (seit 08/2020)

- Zusammenschluss mehrerer Gesetze bzw. Verordnungen aus dem Energiebereich
- enthält Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinspargesetz (EnEG) und Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG)

Betriebsverbot für Heizkessel älter als 30 Jahre (§ 72 GEG)

- Ausnahmen:
 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (seit 03/2021)

- Bei **Neubauten** oder im Zuge einer **umfangreichen Sanierung** eines Wohngebäudes mit **mehr als fünf PKW-Stellplätzen** muss jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet sein (§ 6 GEIG)

Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

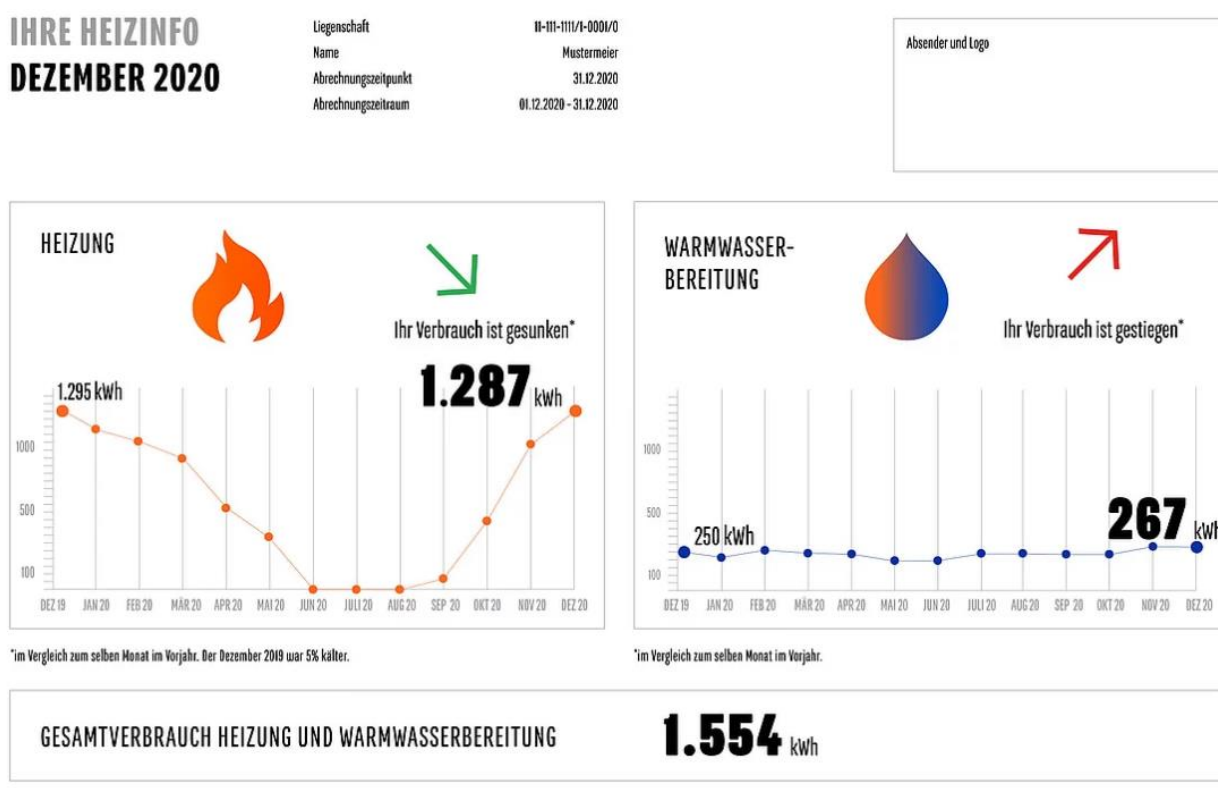
Novelle der Heizkostenverordnung (seit 12/2021)

- Die Novellierung beinhaltet die Änderungen, die die europäische Energieeffizienzrichtlinie (Energy Efficiency Directive, EED) für ihre Mitgliedsstaaten vorschreibt. Diese sind:
 1. **Fernauslesbare Messgeräte** (§ 5 HeizkostenV)
 2. Anbindung der Funkmesstechnik an ein **Smart Meter Gateway** (§ 5 HeizkostenV)
 3. Messtechnik muss **interoperabel** sein (§ 5 HeizkostenV)
 4. **Monatliche Verbrauchsinformationen** an die Nutzer (§ 6a HeizkostenV)
 5. **Zusätzliche Informationen** in der Heizkostenabrechnung (§ 6a HeizkostenV)

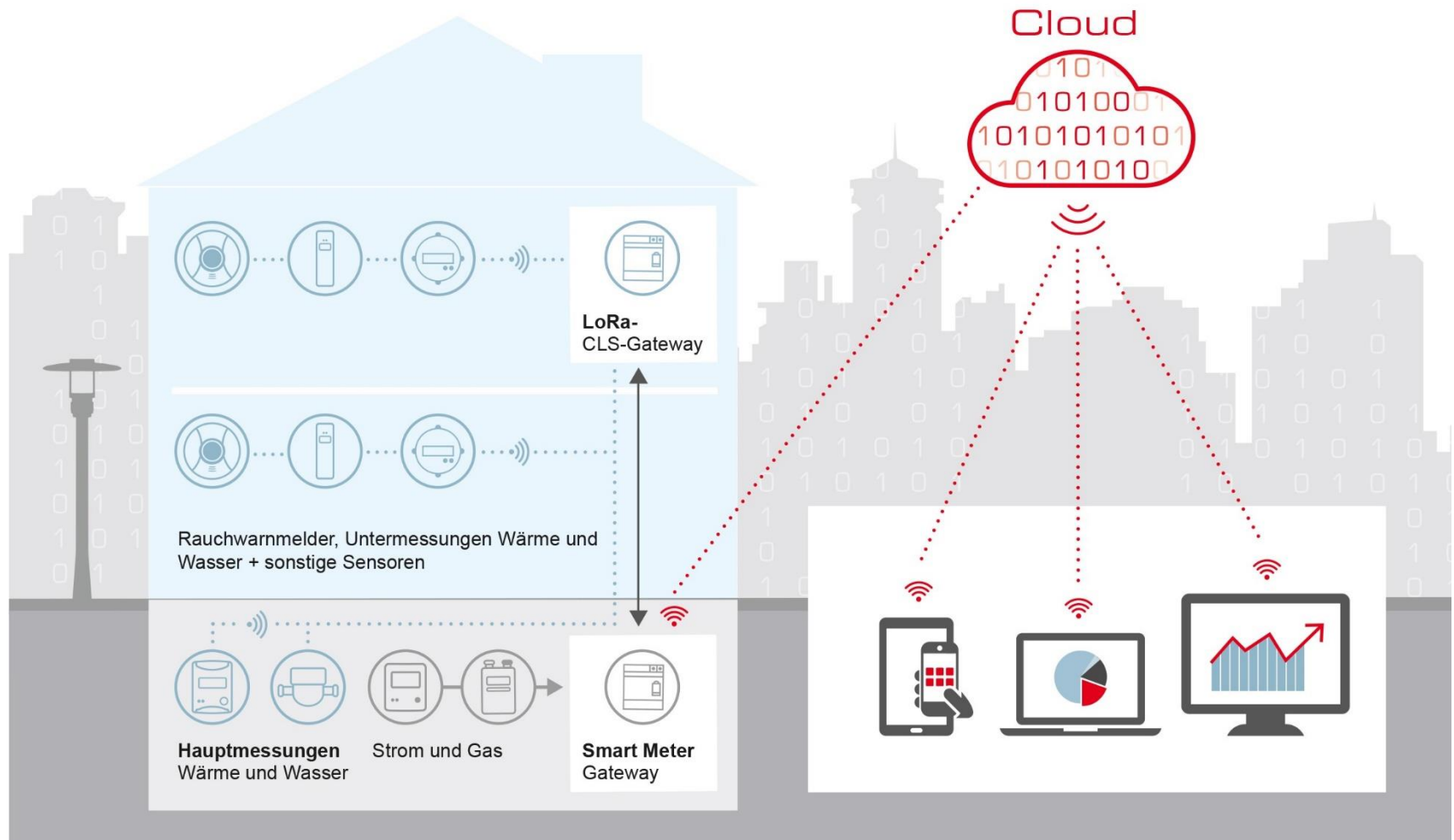


Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

Novelle der Heizkostenverordnung (seit 12/2021)



Funktionsweise eines Smart-Meter-Gateway



Quelle: Minol

Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

Energieausweise nach GEG §§ 79 ff. (seit 05/2021)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse		
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}		
Anzahl der Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _N)	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelfeferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingun-

Das gilt weiterhin:

- Verbrauchsausweis (Bestandsgebäude) oder Bedarfsausweis (i.d.R. Neubau)
- Vorlagepflicht bei Vermietung, Verkauf, Neubau und Verpachtung
- Pflicht zur Neuerstellung bei umfangreichen Änderungen (z.B. nach energetische Sanierung)
- Gültigkeit 10 Jahre
- Keine Pflicht für denkmalgeschützte Gebäude

Politische Maßnahmen zu Energie und Umwelt

Energieausweise nach GEG §§ 79 ff. (seit 05/2021)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp		Gebäudefoto (freiwillig)	
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl der Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _N)	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Geliferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

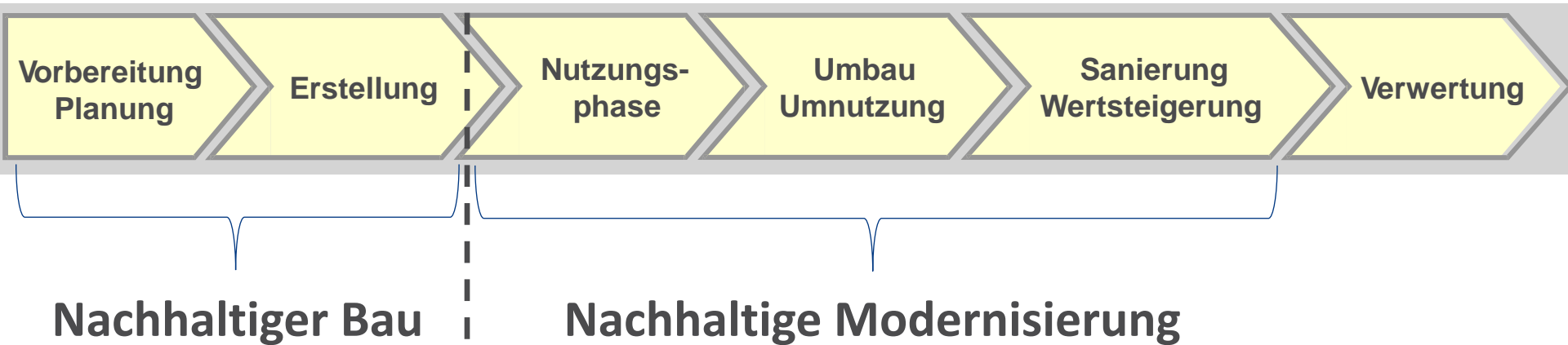
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingun-

Das ist neu:

- Daten zu CO₂-Emissionen
- Angabe der Inspektionsterminen von Klimaanlage
- Erhöhte Sorgfaltspflicht für den Ersteller des Energieausweises
- Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz (z.B. Modernisierung)
- Angaben auch in Inseraten Pflicht (gilt jetzt für Eigentümer und Immobilienmakler)

Nachhaltiger Bau und Modernisierung



Überlegungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit:

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- Ressourcenschonender Umgang mit allen Bauteilen
- Reduzierung der Lebenszyklus-Kosten
- Verwendung von umweltschonenden Baustoffen
- **Positiver Aspekt: Bezug von Fördermitteln**



Übung 5

Welche Aussagen zur aktuellen Heizkostenverordnung sind richtig?

- a) Die Heizkostenverordnung ist grundsätzlich nur eine Empfehlung**
- b) Bewohner haben das Recht auf monatliche Verbrauchsinformationen, sofern Funkzähler im Einsatz sind**
- c) Die Heizkostenverordnung gilt auch für die Verteilung der Abwasserkosten (Kanalgebühr)**
- d) Neue eingebaute Messtechnik (Neuausstattung) muss ab sofort Smart Meter Gateway kompatibel sein**
- e) Alle bestehenden Messgeräte müssen ab sofort bzw. unverzüglich an ein Smart Meter Gateway angebunden werden**



Übung 6

Welche Änderungen gelten in Energieausweisen erst seit Mai 2021?

- a) Vorlagepflicht bei Vermietung, Verkauf, Neubau und Verpachtung**
- b) Angabe von Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz (z.B. Modernisierung)**
- c) Angabe von Daten zu CO₂-Emissionen**
- d) Pflicht zur Neuerstellung bei umfangreichen Änderungen (z.B. nach energetische Sanierung)**
- e) Angaben auch in Inseraten Pflicht (gilt für Eigentümer und Immobilienmakler)**



Fragen?



Uwe Effenberger

Immobilienseminare
Bildungsurlaub für Immobilienverwalter
Beratung von Immobilienverwaltern

info@effenberger-immobilien.de
www.effenberger-immobilien.de

