

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	9
<b>1     Einleitung und Zielsetzung .....</b>	<b>11</b>
<b>2     Bedeutung des GEG für Vermieter und Eigentümer .....</b>	<b>13</b>
<b>3     Grundlagen und Anwendungsbereich des GEG .....</b>	<b>15</b>
3.1 Hintergrund, Entstehung und Ziele des GEG .....	15
3.2 Anwendungsbereich .....	16
3.2.1 Wohn- und Nichtwohngebäude .....	16
3.2.2 Ausnahmen und Befreiungen .....	17
<b>4     Anforderungen an Gebäude und technische Anlagen .....</b>	<b>23</b>
4.1 Anforderungen an Neubauten .....	23
4.1.1 Primärenergiebedarf .....	24
4.1.2 Mindestwärmeschutz und Wärmebrücken .....	24
4.1.3 Aneinandergereihte Gebäude .....	24
4.1.4 Auswirkungen auf der Erstellung des Energieausweises .....	25
4.1.5 Anforderungen an die Gebäudehülle und Nutzung erneuerbarer Energien .....	26
4.2 Anforderungen an Bestandsbauten .....	26
4.2.1 Dämmung oberster Geschossdecken .....	26
4.2.2 Nachrüstung von Heizungen .....	27
4.2.3 Verschlechterungsverbot für Außenbauteile .....	31
4.2.4 Änderungsvorgaben .....	31
4.2.5 Prüfungspflichten von Heizungsanlagen .....	35
4.3 Anforderungen an technische Anlagen .....	38
4.3.1 Verschlechterungsverbot für bestehende Heizungs-, Kühl- und Raumlufteinrichtungen .....	38
4.3.2 65%-EE-Vorgabe (»Heizungsgesetz«) .....	39
<b>5     Der Energieausweis .....</b>	<b>55</b>
5.1 Einführung in den Energieausweis und seine Typen .....	55
5.1.1 Unterschiede zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis .....	55
5.1.2 Pflichten zur Vorlage und Aushändigung bei Verkauf und Vermietung .....	57
5.2 Erstellung und Nutzung des Energieausweises .....	59
5.2.1 Inhalt des Energieausweises .....	59
5.2.2 Gültigkeit und Fristen .....	63
5.2.3 Sanktionen bei Verstößen .....	63

<b>6</b>	<b>Praxisleitfaden für Eigentümer und Vermieter</b>	<b>65</b>
6.1	Modernisierungsmaßnahmen	65
6.1.1	Wesen	65
6.1.2	Pflicht zur Ankündigung	66
6.1.3	Inhalt der Ankündigung	66
6.1.4	Härteeinwand des Mieters	67
6.2	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (ohne Heizungstausch)	68
6.3	Mieterhöhung wegen Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe	69
6.4	Sonderfall: Mieterhöhung nach Einbau einer Wärmepumpe	71
6.5	Ansprüche des Mieters	73
6.6	Musterformulare für Eigentümer und Vermieter	74
6.6.1	Musterschreiben: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	74
6.6.2	Musterschreiben: Duldung durch den Mieter	77
6.6.3	Musterschreiben: Mieterhöhung nach Durchführung einer energetischen Modernisierung	77
6.6.4	Musterschreiben: Mieterhöhung nach Heizungsmodernisierung	80
6.7	Ausblick auf zukünftige Entwicklungen	81
6.7.1	Geplante Gesetzesänderungen und zukünftige Anforderungen	81
6.7.2	Technische Innovationen und Trends in der Energieeffizienz	83
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>87</b>
7.1	Gesetzestext des GEG	87
7.2	Literaturverzeichnis	188
	Stichwortverzeichnis	191
	Der Autor	195