

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Einleitung und Zielsetzung	11
2 Bedeutung des GEG für Vermieter und Eigentümer	13
3 Grundlagen und Anwendungsbereich des GEG	15
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
4 Anforderungen an Gebäude und technische Anlagen	23
4.1 Anforderungen an Neubauten	23
4.1.1 Primärenergiebedarf	24
4.1.2 Mindestwärmeschutz und Wärmebrücken	24
4.1.3 Aneinander gereihte 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 Raumlufttechnikanlagen	38
4.3.2 65%-EE-Vorgabe (»Heizungsgesetz«)	39
5 Der Energieausweis	55
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

6 Praxisleitfaden für Eigentümer und Vermieter	65
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
7 Anhang	87
7.1 Gesetzestext des GEG	87
7.2 Literaturverzeichnis	188
Stichwortverzeichnis	191
Der Autor	195