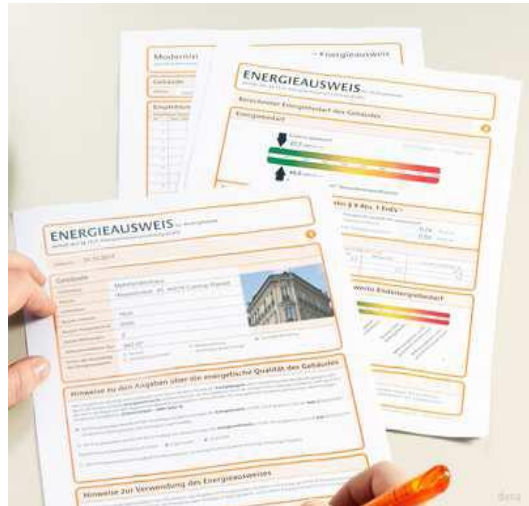


# Der Energieausweis - Alle Regeln, alle Pflichten

Seit dem **01.01.2009** muss im Falle des Verkaufs, der Vermietung, Verpachtung und dem Leasing ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer der Energiepass „zugänglich zu machen“, schreibt die seit dem **01.10.2007** geltende Energieeinsparverordnung vor.

Der Verkäufer oder Vermieter muss nicht von sich aus einen Energiepass vorlegen, sondern nur auf Verlangen – dann allerdings „unverzüglich“. Kann der Verkäufer oder Vermieter den Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegen, gilt das als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Strafe von bis zu 15 000 Euro geahndet wird.



Alle Energieausweise, auch die bisher schon ausgestellten, haben eine Gültigkeitsdauer von **zehn Jahren** ab Erstellungsdatum.

Die Ausweise werden von Architekten- und Ingenieurbüros, von hierfür qualifizierten Handwerkern und von Messdienstfirmen und Energieversorgungsunternehmen ausgestellt. Nach einem Aussteller kann man z.B. in der zentralen Aussteller-Datenbank der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unter <http://www.zukunft-haus.info/de/planner-handwerker/energieausweis/expertensuche.html> suchen.

## Zwei Arten von Energieausweis

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten: Als preiswerten **Verbrauchsausweis**, der für Kosten ab 15 Euro allein auf Grundlage von Verbrauchsmessungen erstellt wird und dessen Ergebnisse keine zuverlässige Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes geben. So berücksichtigt der Verbrauchsausweis nicht, ob eine Wohnung von einem Single oder von einer fünfköpfigen Familie bewohnt wird.

Wesentlich aussagekräftiger ist der **Bedarfsausweis**, den es ab etwa 150 Euro gibt. Er berechnet ingenieurtechnisch die Energiebedarfskennwerte eines Gebäudes und dessen energetische Qualität unabhängig vom individuellen Energieverbrauchsverhalten der Bewohner beurteilt wird.

Für Neubauten und kleinere Altbauten wird zukünftig der Bedarfsausweis gelten (siehe Ausnahmen), für größere Wohngebäude der Verbrauchsausweis.

## Bedarfs- oder Verbrauchsausweis? - Welcher Ausweis gilt für welche Wohngebäude?

Für Gebäude, mit weniger als 5 Wohnungen und deren Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde ist seit dem 1.10.2008 der Bedarfsausweis vorgeschrieben. Ausnahme: Für Gebäude, die durch Sanierungsmaßnahmen auf einen energetischen Stand gebracht worden sind, der mindestens dem Stand der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) entspricht, kann sowohl der Bedarfs- oder auch der Verbrauchsausweis erstellt werden. Ist der Bauantrag nach dem 01.11.1977 gestellt, besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Alle größeren Gebäude ab 5 Wohneinheiten, egal welchen Baujahres können in einem Bedarfs- oder auch in einem Verbrauchsausweis, der einfacher und kostengünstiger ist, erfasst werden.

Für Neubauten und Häuser nach umfassender Sanierung (mehr als 50 Prozent der Gebäudehülle wurde verändert) und/oder nach einer Modernisierung mit öffentlichen Mitteln: der ist bedarfsorientierte Energieausweis Pflicht.

Neu gebaute Nicht-Wohngebäude (zum Beispiel Bürogebäude, Geschäftshäuser) benötigen seit dem 01.10.2007 einen Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarfs. Dieser ist **ab dem 01.07.2009** auch für vor dem 2007 erstellte Nicht-Wohngebäude zu führen. Ausnahme: Für Altbauten besteht Wahlfreiheit zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis.

### **Wie sieht er aus, der Energieausweis?**

Der Energieausweis für Wohngebäude ist ein mehrseitiges Dokument, siehe das Musterformular in der Anlage zur Energieeinsparverordnung 2007. Das Deckblatt ist für den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis gleich. Auf dem Deckblatt werden neben einem Gebäudefoto einige Angaben zum Gebäude verlangt. Außerdem ist der Anlass der Ausstellung anzugeben, also ob es sich um einen Neubau handelt, eine Modernisierung durchgeführt werden oder das Gebäude verkauft oder vermietet werden soll. Hier ist auch anzukreuzen, ob es sich um einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis handelt. Die zweite Seite enthält dann die wichtigsten Kenngrößen des Bedarfsausweises, die dritte Seite die Angaben zum Verbrauchsausweis. Auf der vierten Seite werden die vorher aufgeführten Kenngrößen erläutert. Schließlich kann der Energieausweis auch noch Modernisierungsempfehlungen enthalten.

### **Erläuterungen zu den Angaben im Bedarfsausweis**

Im Bedarfsausweis (2. Seite des Energieausweises) findet sich eine mit einem Farbband visuell herausgehobene Gesamtbewertung des Gebäudes. Zum Vergleich werden auf einem zusätzlichen Farbband die Werte (Endenergiebedarfswerte) anderer Durchschnittsgebäude (zum Beispiel Niedrigenergiehäuser oder ungedämmter Altbauten) angezeigt.

Die wichtigsten Kenngrößen im diese, Ausweis sind der (Jahres)**Primärenergiebedarf**, der Endenergiebedarf und die Angaben zur Gebäudehülle („Energetische Qualität der Gebäudehülle“), siehe auch „Die wichtigsten Kenngrößen für den Energiebedarf“. Außerdem wird der Einsatz erneuerbarer Energien erfasst sowie die Art der Lüftung, ob also die Lüftung mittels einer Lüftungsanlage erfolgt oder per Hand. Ein Pfeil auf einem Farbband weist darauf hin, wo das Wohngebäude auf dem grün (besonders energiesparend) bis rot (hoher Energieverbrauch) unterlegten Farbband einzuordnen ist. Auf diesem Farbband wird mit dem oberen Pfeil der Endenergiebedarf dargestellt, der untere Pfeil gibt den Primärenergiebedarf („die Gesamtenergieeffizienz“) wieder. Niedrige Werte im grünen Bereich signalisieren einen geringen Energiebedarf, hohe Werte im roten Bereich einen hohen Energiebedarf. Die Werte auf dem Farbband sollen als Grundlage für einen schnellen und vereinfachten Hausvergleich dienen.

### **Erläuterungen zu den Angaben im Verbrauchsausweis**

Der Verbrauchsausweis (siehe 3. Seite des Energieausweises) enthält als wichtigste Angabe den **Energieverbrauchskennwert**, der auf einem Farbband dargestellt wird. Zeigt der Pfeil auf den grünen Bereich, so ist in dieser Wohnung ein geringer Energieverbrauch zu erwarten, zeigt er auf den roten Bereich, ist mit einem hohen Energieverbrauch zu rechnen. Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnungen zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der gemessene Energieverbrauch für die Heizung

hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert mit Klimafaktoren umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein niedriger Wert (grüner Bereich) auf dem Farbband signalisiert einen geringen Verbrauch.

Anzukreuzen ist weiter, ob in diesem Wert der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten ist oder nicht. In einer weiteren Tabelle sollen die Verbräuche für Heizung und Warmwasser mit verschiedenen Kenngrößen differenziert dargestellt werden. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohnungen stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen. Dies trifft auch zu auf die Energieverbrauchskennwerte kleiner Gebäude.

Bitte beachten Sie:

### **Haftungsausschluss**

Der Inhalt wurde sorgfältig recherchiert, überprüft und bearbeitet. Die Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Qualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche, die sich auf Schäden ideeller und/oder materieller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen oder durch unvollständige und fehlerhafte Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern von Seiten der Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten den Leser den Rat eines Fachmanns in jedem Fall in Anspruch zu nehmen. Denn nur dieser kann im Hinblick auf Ihre persönliche Situation und in Kenntnis der gültigen Rechtslage individuellen Rat geben.