

IBAT-Fachinformation Nr. 02/2008:

## Gebäudeenergieausweise nach EnEV 2007

### Wann müssen Energieausweise ausgestellt werden?

Energieausweise müssen ausgestellt werden, wenn Gebäude oder Gebäudeteile (Wohnungen, Nuteinheiten, Eigentumswohnungen) neu gebaut, verkauft, verpachtet oder vermietet oder geleast werden. Auf Nachfrage ist potentiellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis und die Modernisierungsempfehlungen vorzulegen. Für kleine Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und für denkmalgeschützte Gebäude müssen keine Energieausweise ausgestellt werden. Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang, einen Energieausweis auszustellen. Die Ausstellung von freiwilligen Energieausweisen, z. B. zur Vorbereitung einer energetischen Modernisierung, ist jedoch möglich.

### Wer hat Anspruch auf einen Energieausweis?

Eigentümer oder Käufer eines Neubaus erhalten den Energieausweis von ihrem Architekten oder Bauträger. Potenzielle Mieter oder Käufer sollten sich den Energieausweis, z. B. vor Vertragsverhandlungen, vom Gebäudeeigentümer vorlegen lassen. Nach der EnEV 2007 muss der Eigentümer den Energieausweis spätestens auf Verlangen „zugänglich machen“, er ist jedoch nicht verpflichtet, den Energieausweis von sich aus aktiv ins Verkaufs- oder Vermietungsgespräch einzubringen.

### Wie sieht ein Energieausweis aus?

Aufbau und Inhalt von Energieausweisen sollen einheitlich sein. Der Energieausweis enthält auf vier Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, das „Energie-label“ sowie leicht verständliche Vergleichswerte und Modernisierungsempfehlungen. Ein entsprechendes Formularmuster ist in den Anlagen 6 bis 10 der EnEV 2007 enthalten.

### Was ist ein Bedarfsausweis?

Für Neubauten sowie bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten in deren Verlauf eine ingenieurmäßige Berechnung des Primärenergiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, müssen Energieausweise auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt werden. Dabei wird u. a. die energetische Qualität der Außenwände, des Dachs sowie der Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung berücksichtigt und nach normierten Verfahren berechnet. Situationsbedingte Einflüsse, wie z. B. das Nutzerverhalten, werden nicht berücksichtigt.

### Was ist ein Verbrauchsausweis?

Der Verbrauchsausweis dokumentiert den Energieverbrauch eines Bestandsgebäudes und spiegelt daher auch immer das tatsächliche Nutzerverhalten wider. Bei der Berechnung müssen die drei vorhergehenden Kalender- bzw. Abrechnungsjahre betrachtet sowie eine Witterungsreinigung vorgenommen werden. Eine Vergleichbarkeit ist aufgrund der Berücksichtigung des Nutzerverhaltens nur beschränkt gegeben, weil beispielsweise ein identisches Gebäude, je nach dem ob es von einer Person oder einer Familie bewohnt wird, unterschiedliche Verbrauchswerte (für Heizung, Elektrizität, Warmwasser) aufweist.

### Wie wird ein Energieausweis ausgestellt?

Bei Neubauten werden die Planungsdaten für die Erstellung des Energieausweises genutzt. Bei bestehenden Gebäuden besucht in vielen Fällen ein fachkundiger Aussteller das Gebäude und nimmt vor Ort die notwendigen Gebäudedaten (wie z. B. Maße, Verbrauchsdaten, energetische Qualität der Außenbauteile und der Heizungsanlage) auf und erstellt auf dieser Grundlage den Energieausweis und die Modernisierungsempfehlungen. Nach der EnEV 2007 ist es aber auch möglich, dass der Eigentümer die notwendigen Daten selbst erhebt (z. B. mit Hilfe eines im Bundesanzeiger veröffentlichten Erhebungsbogens) und an den Aussteller übermittelt.

### Wie viel kann ein Energieausweis kosten?

Die EnEV enthält keinerlei Vorgaben bezüglich der Kosten von Energieausweisen. Der Preis ist zwischen Aussteller und Auftraggeber frei zu verhandeln.

### Wann brauchen Gebäude- oder Wohnungseigentümer einen Energieausweis?

Für Neubauten und wesentliche Umbauten war bereits seit 1995 ein Energiebedarfsausweis verpflichtend. Mit Inkrafttreten der EnEV am 01.10.2007 ist jetzt erstmals auch im Falle eines Verkaufs, einer Vermietung oder Verpachtung von Wohngebäuden bzw. Eigentumswohnungen die Ausstellung eines Energieausweises erforderlich (Fristen nebenstehend).

## Energiepass (1. Seite)



Bild: dena/BMVB; siehe auch [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de)

### Fristen für die Ausstellung von Energieausweisen bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Wohngebäuden:

ab 01.10.2007 bis 30.09.2008 besteht Wahlfreiheit zwischen bedarfs- oder verbrauchsorientiertem Ausweis

ab 01.10.2008 für Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen und Bauantrag vor dem 01.11.1977 ist der bedarfsorientierte Ausweis erforderlich; bei Bauantrag nach dem 01.11.1977 besteht weiterhin die Wahlfreiheit zwischen bedarfs- oder verbrauchsorientiertem Ausweis

ab 01.10.2008 für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungen besteht unabhängig vom Baujahr weiterhin Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis

### Fristen für die Pflicht zum Zugänglichmachen eines Energieausweises gegenüber potentiellen Käufern oder Mietern:

ab 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis 1965 fertiggestellt wurden

ab 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude