

Energieausweis

Häufig gestellte Fragen:

1. Was ist ein Energie Ausweis für Gebäude?

Ein Energie Ausweis ist ein „Gutachten“ zu den derzeitigen energetischen Eigenschaften eines Gebäudes, das nach einem festgelegten Schema erstellt wird.

Anhand der Bewertung kann die energetische Qualität von Gebäuden gleicher Nutzung verglichen werden. Dazu dient eine Farbskala von rot nach grün, auf der das Ergebnis des Gebäudes mit einem Pfeil markiert wird. Der rote Bereich umfasst unsanierte Altbauten und der grüne Bereich Häuser mit sehr geringem Energiebedarf.

Außerdem enthält der Energie Ausweis kurze Hinweise, ob und wie die energetische Qualität des Gebäudes mit kostengünstigen Maßnahmen verbessert werden kann. (Modernisierungsempfehlung)

2. Warum werden Energie Ausweise eingeführt?

Heizung und Warmwasser machen einen großen Teil der Betriebs- bzw. Mietnebenkosten von Gebäuden aus. Ob ein Haus eher ein „Energiefresser“ oder eine „Spardose“ ist, verrät der Energie Ausweis. Das auch Energiefuss genannte Dokument macht die energetische Qualität von Gebäuden - ähnlich wie bei Haushaltsgeräten - mit einfachen Mitteln transparent. So können auch Käufer und Mieter ohne Baufachkenntnisse abschätzen, ob tendenziell eher hohe oder niedrige Energiekosten zu erwarten sind.

Experten sagen voraus, dass sich die Energieeffizienz von Gebäuden zu einem wichtigen Werbeargument entwickeln wird. Mit guten Werten können Immobilienbesitzer belegen, dass sie auf die Werthaltigkeit ihres Gebäudes achten und in die energetische Sanierung investiert haben. Dabei dient der Energie Ausweis lediglich der Information. Eine Sanierungspflicht oder eine bestimmte Höhe der Energiekosten kann daraus nicht abgeleitet werden.

3. Wann muss ein Energie Ausweis ausgestellt werden?

Seit 1995 werden für Neubauten Wärme- bzw. Energiebedarfsausweise (Energie Ausweise) ausgestellt. Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein Energie Ausweis ausgestellt werden, wenn eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt.

Zukünftig müssen auch für Bestandsbauten Energie Ausweise vorgelegt werden, wenn diese verkauft werden oder wenn ein Mieter oder Leasingnehmer wechselt. Für Wohngebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, beginnt die Energie Ausweis - Pflicht ab 01. Juli 2008.

Eigentümer von später gebauten Wohnhäusern müssen Kauf- oder Mietinteressenten ab 1. Januar 2009 einen Energie Ausweis vorlegen.
Für Nichtwohngebäude gilt dies ab 1. Juli 2009.

Bei öffentlichen Gebäuden mit Publikumsverkehr, die von Behörden oder sonstigen Einrichtungen genutzt werden, muss der Energie Ausweis ab Juli 2009 zusätzlich ausgehängt werden.
Diese Aushänge - Pflicht gilt nur für Gebäude mit mehr als 1000 m² Nutzfläche.

Von der Energie Ausweis - Pflicht ausgenommen sind einzelne Gebäudetypen wie Baudenkmäler, kleine Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche und Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden.

4. Wer benötigt einen Energie Ausweis?

Jeder, der eine Wohnung, ein Wohnhaus oder ein beheiztes Nichtwohngebäude verkaufen oder neu vermieten will, muss den Interessenten einen Energie Ausweis vorlegen. Eigentümer von neu errichteten Gebäuden erhalten den Energie Ausweis bei Fertigstellung. Wer nicht verkaufen oder neu vermieten will, benötigt dagegen keinen Energie Ausweis.

5. Was beinhaltet der Energie Ausweis?

Der Energie Ausweis informiert darüber, wie viel Energie ein Gebäude unter Normbedingungen benötigt. Aus verschiedenen Angaben bzw. Untersuchungen ermittelt der beauftragte Experte ein Gesamtbild der energetischen Qualität des Gebäudes. Deshalb können Energie Ausweise nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden - nicht für einzelne Wohnungen.

Der Energie Ausweis beinhaltet drei wesentliche Informationen:

- Energiekennwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteils,
- Vergleichskennwerte von anderen Gebäuden,
- Hinweise auf mögliche kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (Modernisierungsempfehlungen).

Form und Inhalt der Energie Ausweise sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 geregelt. Beispielseiten von Energie Ausweisen finden Sie auf den Seiten des Bundesbauministeriums: www.bmvbs.de

6. Was ist der Unterschied zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis?

Der Energie Ausweis wird immer für das gesamte Gebäude ausgestellt. Er ist zehn Jahre gültig.

Dabei gibt es zwei Arten:

- Beim „Verbraucherausweis“ wird die energetische Qualität anhand des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasserbereitung der letzten drei Jahre ermittelt. Über eine Witterungsbereinigung werden die Daten anhand eines Klimafaktors gemittelt, damit beispielsweise besonders kalte oder milde Winter die Bewertung nicht beeinflussen.
- Beim „Bedarfsausweis“ werden bei der Bewertung verschiedene Faktoren berücksichtigt, die den Energiebedarf des Gebäudes bestimmen. Dazu gehören beispielsweise der Wärmeschutz der Gebäudehülle, die Energieverluste der Heizungsanlage und bei Nichtwohngebäuden auch Beleuchtung und Klimaanlage. Dadurch ist dieses Verfahren teurer, zeigt aber auch Einsparpotentiale besser auf.

Anhand des Energieverbrauchs lässt sich das Gebäude schneller bewerten und der Energie Ausweis etwas kostengünstiger erstellen. In diesem Fall ist aber der Einfluss der Gebäudenutzer auf das Ergebnis größer - manche Bewohner bevorzugen eine behagliche wärme Raumtemperatur, während anderen 18°C reichen.

7. Welcher Energie Ausweis - Typ gilt für wen?

Der Bedarfsausweis muss für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen ausgestellt werden, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung nicht erfüllen. Dies gilt nicht für Gebäude, die seitdem entsprechend energetisch verbessert wurden.

Bis 30. September 2008 durfte der Energie Ausweis für diese Gebäude auch auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt werden.

Eigentümer aller anderen Wohngebäude und Nichtwohngebäude können zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis frei wählen.

8. Wer darf Energie Ausweise ausstellen?

Energie Ausweise dürfen nur von qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden, die gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 dazu berechtigt sind. Energie Ausweise für bestehende Wohngebäude dürfen u.a. von Architekten, Ingenieuren, Energieberatern, staatlich anerkannten / geprüften Technikern oder Handwerkern ausgestellt werden.

Zum Ausstellen von Energie Ausweisen für Nichtwohngebäude sind umfangreiche bau- und anlagentechnische sowie bauphysikalische Fachkenntnisse notwendig. Daher ist die Ausstellungsberechtigung hier auf Absolventen von Studiengängen des Baubereichs mit entsprechenden Fachkenntnissen beschränkt.

9. Wie läuft eine Energie Ausweis - Ausstellung ab?

Eigentümer von Gebäuden beauftragen einen zugelassenen Experten, den Energie Ausweis für ihr Gebäude auszustellen. Der Energie Ausweis - Aussteller fragt die erforderlichen Daten ab oder vereinbart einen Termin vor Ort, um diese direkt am Haus aufzunehmen.

Nach der Erfassung der Daten ermittelt der Baufachmann die Kennwerte zur Bewertung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes und stellt den Energie Ausweis aus. Dazu gibt es spezielle Berechnungsprogramme.

Der Energie Ausweis wird immer für das gesamte Gebäude ausgestellt und dem Eigentümer übergeben oder zugeschickt. Bei Bedarf erläutert der Energie Ausweis - Aussteller die Ergebnisse und die Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

10. Welche Angaben müssen vorliegen, um einen Energie Ausweis zu erstellen?

Für die Erstellung des Verbraucherausweises werden die Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasserbereitung der letzten drei Jahre benötigt. Außerdem werden Angaben zur Wohnfläche sowie zum Baujahr des Gebäudes und der Heizungsanlage abgefragt.

Für die Bewertung der energetischen Qualität anhand des Energiebedarfs müssen Angaben über die Abmessungen und Lage des Hauses vorliegen. Dazu dienen beispielsweise Zeichnungen des Gebäudes (Grundrisse, Ansichten, Schnitte). Zusätzlich werden Daten zur Heizungsanlage und zur Wärmedämmung der Bauteile benötigt.

Für die Erstellung des Bedarfsausweises sieht sich der Energie Ausweis - Aussteller das Gebäude an, um eventuell vorhandene Schwachstellen in der Gebäudehülle zu erkennen und um die Heizungsanlage zu begutachten. Auf diese Weise können individuelle Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude erstellt werden.

11. Was sagt der Energie Ausweis über einzelne Wohnungen/Eigentumswohnungen aus?

Der Energie Ausweis wird lediglich einmal für das gesamte Gebäude ausgestellt, da er zeigen soll, wie gut die wärmedämmenden Eigenschaften der Außenhülle und die Qualität der Heizungsanlage sind. Dies ist nur für das gesamte Gebäude möglich.

Daher lässt sich aus dem Energie Ausweis auch nicht die voraussichtliche Höhe der Heizkosten für Wohnungen ableiten.

12. Was gilt für Gebäude mit gemischter Nutzung?

Energie Ausweise werden in der Regel für das gesamte Gebäude ausgestellt. Ausnahmen gibt es für Wohngebäude, bei denen ein nicht unerheblicher Teil nicht für Wohnzwecke genutzt wird oder wenn umgekehrt ein Teil von Nichtwohngebäuden zum Wohnen genutzt wird. In diesen Fällen muss je ein Energie Ausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil erstellt werden.

13. Was kostet ein Energie Ausweis?

Der Aufwand für den Energie Ausweis hängt vom jeweiligen Gebäude ab, daher gibt es keine „Gebührenordnung“ oder sonstige Vorgaben. Die Kosten werden zwischen dem Eigentümer und dem ausstellenden Fachmann im Rahmen eines Werkvertrages festgelegt.

Mit welchen Kosten in etwa zu rechnen ist, zeigt der Feldversuch zu Energie Pässen der Deutschen Energie Agentur (dena): Für Ausweise, die auf Basis des Bedarfs erstellt wurden, lagen die Kosten meist zwischen 200 und 300 €.

Eigentümergeinschaften tragen die Kosten für den Energie Ausweis per Umlage gemeinsam, auch wenn nur eine Wohnung verkauft oder neu vermietet werden soll.

Für Kunden der EVB ist der Energie Ausweis bis zum 31.12.2010 kostenlos.

14. Wie lange ist ein Energie Ausweis gültig?

Energie Ausweise sind laut EnEV 2007 zehn Jahre ab dem Tag der Ausstellung gültig.

Die seit 1995 für Neubauten ausgestellten Wärme- bzw. Energiebedarfsausweise und bestimmte Energiepässe für Altbauten (z.B. der dena - Energiepass) gelten als Energie Ausweis und sind ebenfalls zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum gültig.

Nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen kann es sinnvoll sein, schon vor Ablauf der zehnjährigen Frist einen neuen Energie Ausweis ausstellen zu lassen. Durch die Sanierung kann sich die energetische Qualität des Gebäudes - und damit die Bewertung im Energie Ausweis - verbessert haben.

15. Welche Rechte können Mieter/Kaufinteressenten aus dem Energie Ausweis ableiten?

Der Energie Ausweis dient lediglich zur Information des Hausbesitzers und der Interessenten über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Der Eigentümer muss potentiellen Mietern oder Käufern einen Energie Ausweis vorlegen. Anhand der Bewertung im Energie Ausweis können diese verschiedene Gebäude hinsichtlich der energetischen Qualität vergleichen.

Aus der Bewertung im Energie Ausweis lassen sich weder zukünftige Energieverbrauch noch die Energiekosten der Nutzer ableiten. Dies liegt u.a. daran, dass ein höherer Energieverbrauch auch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen sein kann. Deshalb können Mieter keine Mietminderung geltend machen, wenn mehr Energie als angegeben verbraucht wird. Sie haben auch keinen Anspruch auf die Durchführung von energetischen Sanierungen.

17. Zeigt der Energie Ausweis, was am Gebäude zu verbessern ist und wie viel dies kostet?

Der Energie Ausweis beinhaltet Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, wenn diese kostengünstig durchzuführen sind. Die dadurch zu erwartende Verbesserung der energetischen Qualität kann optional als Variantenvergleich aufgeführt werden.

Im Energie Ausweis sind keine Angaben über Kosten der Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Es werden daher auch keine Aussagen über die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen getroffen.

18. Muss ein Eigentümer sein Gebäude nach einer schlechten Bewertung im Energie Ausweis sanieren?

Aus der energetischen Bewertung des Gebäudes im Energie Ausweis lässt sich keine Sanierungspflicht ableiten. Ein schlechtes Ergebnis soll Eigentümern aber einen Anreiz zur Modernisierung geben, denn potentielle Mieter oder Käufer können dadurch abschätzen, ob sie tendenziell eher mit hohen oder niedrigen Energiekosten für Heizung und Warmwasserbereitung rechnen müssen.

Energie und Versorgung Butzbach GmbH