

Energieausweis: Häufig gestellte Fragen (FAQ)

1. Was ist ein Energieausweis für Gebäude?

Ein Energieausweis 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 un-sanierte Altbauten und der grüne Bereich Häuser mit sehr geringem Energiebedarf.

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

2. Warum wurden Energieausweise 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 Energieausweis. Er 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.

Die Energieeffizienz von Gebäuden ist heute bereits oft ein wichtiges Werbeargument. Mit guten Werten können Immobilienbesitzer belegen, dass sie auf die Werthaltigkeit ihres Gebäudes achten und in die energetische Sanierung investiert haben. Dabei dient der Energieausweis lediglich der Information. Eine Sanierungspflicht oder eine bestimmte Höhe der Energiekosten kann daraus nicht abgeleitet werden.

3. Wann muss ein Energieausweis ausgestellt werden?

Ab 1995 wurden für Neubauten Wärme- bzw. Energiebedarfsausweise (Energieausweise) ausgestellt. Bei umfangreichen Modernisierungen musste ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt.

Heute müssen auch für Bestandsbauten Energieausweise vorgelegt werden, wenn diese verkauft werden oder wenn ein Mieter oder Leasingnehmer wechselt. Für Wohngebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, begann die Energieausweis-Pflicht ab 01. Juli 2008. Eigentümer von später gebauten Wohnhäusern mussten Kauf- oder Mietinteressenten ab 1. Januar 2009 einen Energieausweis vorlegen. Für Nichtwohngebäude galt dies ab 1. Juli 2009. Bei öffentlichen Gebäuden mit Publikumsverkehr, die von Behörden oder sonstigen Einrichtungen genutzt werden, musste der Energieausweis ab 1. Juli 2009 zusätzlich ausgehängt werden. Diese Aushängepflicht gilt nur für Gebäude mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche.

Von der Energieausweis-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 Energieausweis?

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

5. Was beinhaltet der Energieausweis?

Der Energieausweis 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 Energieausweise nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden - nicht für einzelne Wohnungen.

Der Energieausweis 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 Energieausweise sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 geregelt. Beispielseiten von Energieausweisen finden Sie auf der Internetseite des Bundesbauministeriums: www.bmvbs.de

6. Was ist der Unterschied zwischen Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis?

Der Energieausweis wird immer für das gesamte Gebäude ausgestellt. Er ist zehn Jahre gültig. Dabei gibt es zwei Arten:

1. Beim „Verbrauchsausweis“ 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.
2. 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 Energieausweis etwas kostengünstiger erstellen. In diesem Fall ist aber der Einfluss der Gebäudenutzer auf das Ergebnis größer- manche Bewohner bevorzugen eine behagliche wärmere Raumtemperatur, während anderen 18°C reichen.

7. Welcher Energieausweis-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.

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

8. Wer darf Energieausweise ausstellen?

Energieausweise dürfen nur von qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden, die gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 dazu berechtigt sind. Energieausweise für bestehende Wohngebäude dürfen u.a. von Architekten, Ingenieuren, Energieberatern, staatlich anerkannten / geprüften Technikern oder Handwerkern ausgestellt werden. Zum Ausstellen von Energieausweisen 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 Energieausweis - Ausstellung ab?

Eigentümer von Gebäuden beauftragen einen zugelassenen Experten den Energieausweis für ihr Gebäude auszustellen. Der Energieausweis-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 Energieausweis aus. Dazu gibt es spezielle Berechnungsprogramme. Der Energieausweis wird immer für das gesamte Gebäude ausgestellt und dem Eigentümer übergeben oder zugeschickt. Bei Bedarf erläutert der Energieausweis-Aussteller die Ergebnisse und die Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

10. Welche Angaben müssen vorliegen, um einen Energieausweis 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 Energieausweis - 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 Energieausweis über einzelne Wohnungen/Eigentumswohnungen aus?

Der Energieausweis 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 Energieausweis auch nicht die voraussichtliche Höhe der Heizkosten für Wohnungen ableiten.

12. Was gilt für Gebäude mit gemischter Nutzung?

Energieausweise 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 Energieausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil erstellt werden.

13. Was kostet ein Energieausweis?

Der Aufwand für den Energieausweis 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. Für Ausweise, die auf Basis des Bedarfs erstellt werden, liegen die Kosten meist zwischen 200,00 € und 400,00 €.

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

Kunden der EVB erhalten den Energieausweis zu einem Sonderpreis von 68,00 Euro, für Kunden der EVB-Sondertarife „Fix-Plus“ ist der Energieausweis im Rahmen des Regionalbonus-Programmes kostenfrei.

14. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Energieausweise 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 Energieausweis und sind ebenfalls zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum gültig.

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

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

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

Aus der Bewertung im Energieausweis 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.

16. Zeigt der Energieausweis, was am Gebäude zu verbessern ist und wie viel dies kostet?

Der Energieausweis 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 Energieausweis sind keine Angaben über Kosten der Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Es werden daher auch keine Aussagen über die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen getroffen.

17. Muss ein Eigentümer sein Gebäude nach einer schlechten Bewertung im Energieausweis sanieren?

Aus der energetischen Bewertung des Gebäudes im Energieausweis 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

Stand 01/2018