

3

Energie-Forum Zorneding

Der Energieausweis



Welchen Zweck hat der Energieausweis?

Der Energieausweis – zuweilen auch Energiepass genannt – soll Mietern und Käufern von Wohnimmobilien zeigen, wie viel Energie das von ihnen ins Auge gefasste Objekt für Heizung und Warmwasserbereitung erfordert. Außerdem soll er Gebäudeeigentümer zu energetisch wirksamen Modernisierungen anregen.

Wer braucht den Energieausweis?

Bereits seit dem Jahr 2009 muss der Energieausweis bei Verkauf oder Neuvermietung von Wohngebäuden und Wohnungen den Kauf- oder Mietinteressenten vom Eigentümer auf Verlangen vorgelegt werden. Die am 1. Mai 2014 in Kraft tretende novellierte Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014) schreibt nun zwingend vor, dass dem Kauf- bzw. Mietinteressenten bereits bei der Besichtigung des Objektes ein Energieausweis vorzulegen und bei Kauf- bzw. Mietvertragsabschluss auszuhändigen ist.

Der etwas umgestaltete Energieausweis enthält sogenannte Effizienzklassen A+ bis H (<30 KWh/m² Jahr bis >250 KWh/m² Jahr). Die Angabe der Effizienzklasse für Wohngebäude ist in Immobilienanzeigen vorgeschrieben, deren Energieausweis nach dem 1. Mai 2014 erstellt wurde.

Bei vorsätzlicher oder leichtfertiger Nichterfüllung der Vorschriften, sind drastische Strafen (bis zu 15.000.- €) vorgesehen. Allerdings gilt eine Übergangsfrist von einem Jahr.

Für welche Objekte wird ein Energieausweis erstellt?

Ein Energieausweis wird nur für Häuser erstellt, nicht für einzelne Wohnungen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften gelten dabei als eigene Häuser. Haben die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterschiedliche Eigentümer, so müssen diese sich über das Vorgehen einigen. Größere Häuser haben meist einen Verwalter, der das Erstellen des Energieausweises veranlasst und diesen den Wohnungseigentümern bei Bedarf zur Verfügung stellt.

Bei Neubauten ist der Energieausweis schon heute Pflicht.

Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben keinen Anspruch auf einen Energieausweis.

Für alle beheizten oder gekühlten **Nicht**wohngebäude ist der Energieausweis ebenfalls seit 2009 erforderlich. Kleine Gebäude unter 50 m² Nutzfläche (z.B. Wochenendhäuser) und Baudenkmäler benötigen keinen Energieausweis.

Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, den Bedarfsausweis und den Verbrauchsausweis:

- Beim **Bedarfsausweis** ermittelt ein Fachmann den energetischen Zustand des Gebäudes. Dabei wird die Qualität der Außenwände, Decken, Fenster und des Daches sowie der Heizungsanlage berücksichtigt. Er ist aufwendiger, aber auch aussagekräftiger als der Verbrauchsausweis.
- Der **Verbrauchsausweis** wird aufgrund des Energieverbrauchs erstellt. Dabei werden mindestens die drei letzten Kalenderjahre oder Abrechnungsperioden herangezogen. Da dabei das individuelle Nutzerverhalten mit einfließt, ist der Verbrauchsausweis weniger aussagekräftig als der Bedarfsausweis.

Welche Art von Energieausweis für welches Gebäude?

Welche Art von Energieausweis erforderlich ist, hängt von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude ab:

- Für Gebäude mit bis zu 4 Wohnungen ist ein Bedarfsausweis erforderlich.
- Für Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen genügt ein Verbrauchsausweis. Hier geht der Gesetzgeber davon aus, dass sich Unterschiede im Nutzerverhalten herausmitteln.

Welche Angaben muss der Energieausweis enthalten?

Sowohl beim Bedarfsausweis als auch beim Verbrauchsausweis wird der Heizenergieverbrauch in kWh pro Quadratmeter und Jahr ermittelt und auf einer Energieeffizienzkala eingetragen. Dieses Verfahren ähnelt dem, das für die Energieeffizienz von Elektrogeräten schon seit geraumer Zeit praktiziert wird.

Sind „kostengünstige Verbesserungen der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes (Energieeffizienz) möglich“ – so der Wortlaut der Verordnung - , so muss der Aussteller entsprechende Modernisierungsempfehlungen in den Energieausweis aufnehmen.

Wie lange ist der Energieausweis gültig?

Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt ihrer Ausstellung.

Vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellte Energie- und Wärmebedarfsausweise behalten ihre Gültigkeit ebenfalls 10 Jahre ab Ausstellung, sofern sie auf der Grundlage einer amtlichen Vorschrift ausgestellt wurden.

Was kostet der Energieausweis?

Beim Bedarfsausweis muss mit Kosten zwischen 100.- und 300.- € gerechnet werden, Ein Verbrauchsausweis ist deutlich billiger, aber weniger aussagekräftig und bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen nicht zulässig.

Dabei können Sie Kosten sparen, wenn Sie vom Aussteller benötigte Angaben über Ihr Haus wie die Fassadenflächen, Abmessungen der Fensteröffnungen und Wandstärken selbst ermitteln, entweder durch Abmessen oder aus den Bauplänen. Erkundigen Sie sich aber vorher beim Aussteller, welche Maße er benötigt und wie Sie messen müssen.

Empfehlungen

Die folgenden Empfehlungen gelten für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen.

- **Sie erwägen die Durchführung von energiesparenden Maßnahmen:**

Dann sollten Sie einen Bedarfsausweis ausstellen lassen, auch wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung in absehbarer Zeit nicht verkaufen oder neu vermieten wollen. Damit erhalten Sie Informationen, wie Sie Ihr Geld am wirkungsvollsten einsetzen. Vor einem Verkauf oder einer Neuvermietung sollten Sie einen neuen Bedarfsausweis ausstellen lassen, um die verbesserte Energieeffizienz auch dokumentiert zu bekommen.

- **Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung in absehbarer Zeit verkaufen oder neu vermieten:**

Dann benötigen Sie einen Energieausweis. Dieser gibt dem Kauf- oder Mietinteressenten wertvollere Informationen über den energetischen Zustand Ihrer Immobilie.

- **Sie wollen Ihr Haus oder Ihre Wohnung in absehbarer Zeit nicht verkaufen oder neu vermieten und auch keine energiesparenden Maßnahmen durchführen:**

Dann können Sie abwarten und brauchen vorerst keinen Energieausweis.

- **Billigangebote**

Billigangebote ohne Besichtigung des Gebäudes durch den Aussteller und ohne Modernisierungsempfehlungen sind sinnlos, da sie meist keine nutzbringenden Aussagen über das Gebäude enthalten. Zudem könnten sie ungültig sein und ein Bußgeld nach sich ziehen.

Weitere Informationen

finden Sie unter:

<http://www.bmvi.de>

<http://www.enev-online.com>

<http://de.wikipedia.org/wiki/Energieeinsparverordnung>

Stand Januar 2014

Verantwortlich im Sinne des Pressegesetzes: Ulrich Erdmannsdorffer, Herzog-Arnulf-Str. 15, 85604 Zorneding