

# 10 FAQs zum Energieausweis für Gebäude

1. Welche Arten für einen Energieausweis gibt es?
2. Welcher Energieausweis ist zu verwenden?
3. Ab wann brauchen Gebäude- oder Wohnungseigentümer einen Energieausweis?
4. Welche Pflichten bestehen für Haus- und Wohnungsbesitzer?
5. Wie sieht ein Energieausweis aus?
6. Was kostet ein Energieausweis?
7. Wer darf Energieausweise ausstellen?
8. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?
9. Muss für jede Wohnung eines Gebäudes ein eigener Energieausweis erstellt werden?
10. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einführung des Energiepasses gibt es?

## 1. Welche Arten für einen Energieausweis gibt es?

Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Varianten:

- Beim bedarfsorientierten Energieausweis berechnet ein Fachmann anhand der Beschaffenheit des Gebäudes, der Heizungsanlage, Isolation und anderer Faktoren den voraussichtlichen Energiebedarf der Immobilie.
- Beim verbrauchsorientierten Energieausweis dient der erfasste Energieverbrauch z. B. aus der Heizkostenabrechnung als Grundlage für die Bewertung des Gebäudes.

## 2. Welcher Energieausweis ist zu verwenden?

Welcher Ausweis verwendet werden muss, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der einfach zu erstellende **verbrauchsorientierte Energieausweis** auf Grundlage des tatsächlichen Energiebedarfs gilt für

- Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen mit Bauantrag vor dem 1. November 1977, wenn nach der Wärmeschutzverordnung 1977 modernisiert wurde
- Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen mit Bauantrag nach dem 1. November 1977
- Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen.

Der aufwändigere **bedarfsorientierte Energieausweis** auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs gilt für

- Wohngebäude mit beliebiger Anzahl von Wohnungen und beliebigen Alters.
- Wohn-Neubauten.

## 3. Ab wann brauchen Gebäude- oder Wohnungseigentümer einen Energieausweis?

Für Neubauten und wesentliche Umbauten war ein Energieausweis schon bisher Pflicht. (3. Wärmeschutzverordnung von 1995 bzw. Energieeinsparverordnung von 2002). Ab 1. Oktober 2007 ist die EnEV 2007 maßgebend, ab 1. Januar 2009 die EnEV 2009.

Für Bestandsgebäude sind Energieausweise stufenweise je nach Gebäudeart und Baualter verpflichtend:

- ab 1. Juli 2008 für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965;
- ab 1. Januar 2009 für später errichtete Wohngebäude;
- ab 1. Juli 2009 für Nichtwohngebäude.

#### 4. Welche Pflichten bestehen für Haus- und Wohnungsbesitzer?

Mit Inkrafttreten der EnEV wurde der Energieausweis Pflicht für alle Gebäude. Architekten, Bauträger, Verkäufer oder Vermieter sind verpflichtet, Kauf- und Mietinteressenten bei Neubau, Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing von Gebäuden einen Energieausweis vorlegen zu können.

Laut EnEV handelt ordnungswidrig, wer einen Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht.

Findet kein Nutzerwechsel statt, besteht in der Regel keine gesetzliche Verpflichtung zur Ausstellung von Energieausweisen. Für Gebäude unter Denkmalschutz ist ebenfalls kein Energieausweis erforderlich.

#### 5. Wie sieht ein Energieausweis aus?

Aufbau und Inhalt von Energieausweisen sind einheitlich und durch die Energieeinsparverordnung EnEV vorgegeben. Der Energieausweis enthält die wesentlichen Gebäudedaten, eine Einstufung der Energieeffizienz, leicht verständliche Vergleichswerte sowie, falls möglich, Modernisierungsempfehlungen.

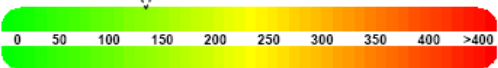
### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes 3

**Energieverbrauchskennwert**

Dieses Gebäude: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

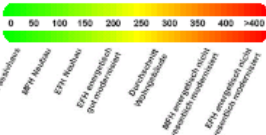


Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  
 nicht enthalten

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) anfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

\* EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Muster der Seite 3

#### 6. Was kostet ein Energieausweis?

Die Kosten richten sich nach der Art des Energieausweises. Verbrauchsorientierte Energieausweise sind preisgünstig, bedarfsorientierte Energieausweise sind aufwändiger zu erstellen daher teurer. Die genauen Preise für einen Energieausweis, der über Energiedienst bestellt werden kann, stehen auf unserer Internetseite [www.energiesdienst.de](http://www.energiesdienst.de).

## **7. Wer darf Energieausweise ausstellen?**

Aussteller müssen eine „baunahe“ Ausbildung absolviert haben. Dies ist der Fall z. B. bei Hochschulabsolventen der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen, Maschinenbau oder Elektrotechnik, aber auch Handwerker oder Techniker mit einer einschlägiger Qualifikation im Bereich Bau, Installation, Schornsteinfegerwesen oder Technische Gebäudeausrüstung. Zusätzlich benötigen Aussteller z. B. einschlägige Berufserfahrung oder müssen eine Fortbildung absolvieren. Details sind im §21 der EnEV geregelt.

Die Qualifikation an den Aussteller ist für Verbrauchs- und Bedarfsausweise gleich.

## **8. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?**

Energieausweise sind 10 Jahre ab Ausstellungsdatum gültig. Bei größeren Um- oder Anbauten ist ein neuer Energieausweis auszustellen.

## **9. Muss für jede Wohnung eines Gebäudes ein eigener Energieausweis erstellt werden?**

Energieausweise werden in der Regel für das gesamte Gebäude und nicht für einzelne Gebäudeteile oder Wohnungen erstellt. Ausnahmen gibt es nur für Wohngebäude, bei denen ein nicht unerheblicher Teil nicht für Wohnzwecke oder wohnähnliche Zwecke genutzt wird. In diesen Fällen ist je ein Energieausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil zu erstellen.

Der Energiepass soll zeigen, wie gut die wärmedämmenden Eigenschaften der Außenhülle und die Qualität der Heizungsanlage sind. Diese beziehen sich immer auf das gesamte Gebäude.

Innerhalb eines Gebäudes macht eine Unterscheidung von Wohnungen keinen Sinn. Zwischen einzelnen Wohnungen befinden sich in der Regel keine nennenswerten Wärmewiderstände, so dass sich die Wärme im Gebäude verteilt. Mieter, die oberhalb oder neben einer „gut beheizten“ Wohnung wohnen, kennen die Situation: Sie selbst müssen ihre Heizungen meist kaum aufdrehen und haben es dennoch angenehm warm.

Dachwohnungen brauchen in der Regel mehr Heizenergie als mittig gelegene Wohnungen. Würden die schlechter gelegenen Wohnungen nicht beheizt werden, müssten auch die Mieter in den zentral gelegenen Wohnungen mehr heizen. Alle Mieter profitieren also davon, dass auch die im Dach und am Rand des Hauses gelegenen Wohnungen beheizt werden. Es wird deutlich, dass also nur das gesamte Gebäude energetisch beurteilt werden kann.

## **10. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einführung des Energiepasses gibt es?**

Die Einführung des Energiepasses in Deutschland basiert auf der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2002, kurz EU-Gebäuderichtlinie.

Es gilt die Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist. Mit Verkündung im Bundesgesetzblatt zum 1. Oktober 2009 ist damit die EnEV 2009 in Kraft getreten.