

## Tipps für Sanierer 19 | 02

### Ausweispflicht für Häuser

Bedarf und Verbrauch an Energie in einem Gebäude dokumentieren

Wer ein Haus kaufen oder mieten will, stellt sich oft die Frage: Ist das Gebäude ein „Energiefresser“ oder ein „sparsames Haus“? Der Energieausweis informiert darüber, wie viel Energie in einem Gebäude für Heizung und Warmwasser nötig ist. Hier erfahren Sie, welche Arten von Energieausweisen es gibt, was drin steht und wer den Ausweis ausstellen darf.



Der Energieausweis informiert über den Energiestandard eines Gebäudes und bewertet die Energieeffizienz.

### Wer braucht einen Energieausweis?

Den Energieausweis brauchen alle Eigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen oder vermieten wollen. Spätestens bei der Besichtigung muss der Ausweis vorliegen oder deutlich sichtbar ausgehängt sein. Mieter und Käufer können mit dem Energieausweis den Energiebedarf oder -verbrauch verschiedener Gebäude bundesweit miteinander vergleichen. Ein Energieausweis gilt immer nur für das gesamte Gebäude. Die Kosten für den

Ausweis müssen die Eigentümer tragen. Eigentümer vermieteter Wohnungen können die Kosten bei der Steuererklärung als Werbungskosten geltend machen. Wer ein Baudenkmal oder ein Gebäude mit maximal 50 Quadratmetern Nutzfläche besitzt, muss bei Vermietung oder Verkauf keinen Energieausweis vorlegen.

### **Was muss in Immobilienanzeigen zum Energieausweis stehen?**

In einer Immobilienanzeige zur Vermietung, Verpachtung oder zum Leasing eines Gebäudes müssen folgende Angaben veröffentlicht werden:

- die Art des Energieausweises
- den Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs
- die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- das Baujahr des Wohngebäudes
- die Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes (diese wurden ab 01.05.2014 ausgestellt)

In älteren Verbrauchsausweisen ist der Energiewert oft noch ohne Warmwasserverbrauch angegeben. Dann müssen in der Anzeige pauschal 20 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m<sup>2</sup>·a)] auf den im Ausweis genannten Wert aufgeschlagen werden. Wird ein Nichtwohngebäude in der Anzeige angeboten, muss der Verkäufer den Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch sowohl für Wärme als auch für Strom getrennt veröffentlichen.

### **Welche Energieausweise werden ausgestellt?**

Der **Verbrauchsausweis** kann für Häuser ausgestellt werden, die über fünf oder mehr Wohneinheiten verfügen, für die der Bauantrag nach 31.10.1977 gestellt wurde oder die die Standards der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen. Die Daten für den Verbrauchsausweis werden auf Basis der innerhalb eines Jahres tatsächlich verbrauchten Energiemenge berechnet und um besondere Witterungseinflüsse und längere Leerstände bereinigt. Die Verbrauchsdaten spiegeln das Nutzerverhalten der Bewohner des Hauses bzw. der Wohnung und es wird nicht berücksichtigt, wie viele Personen die Immobilie bewohnen.

Der **Bedarfsausweis** wird für Wohngebäude, die vor dem 01.11.1977 errichtet wurden, für Neubauten und für Häuser mit weniger als fünf Wohneinheiten ausgestellt. Beim Bedarfsausweis wird die energetische Qualität der Gebäudehülle sowie der Heizungs- und Warmwasserbereitung berechnet. Das Nutzerverhalten bleibt weitgehend unberücksichtigt. Zur Berechnung des Endenergiebedarfs werden alle relevanten Faktoren, wie zum Beispiel die Größe des Gebäudes, der Zustand der vorhandenen Dämmung, die Qualität der

Heizungsanlage oder die Umwandlungsverluste des eingesetzten Energieträgers, mit einbezogen.

Für Wohngebäude, die vor dem 01.11.1977 errichtet wurden (im Zweifel gilt hier das Datum des Bauantrags) und weniger als 5 Wohneinheiten aufweisen, kann nur noch ein bedarfsorientierter Energieausweis ausgestellt werden. Die Ausnahme: Wenn diese Häuser bereits beim Bau oder durch spätere energetische Modernisierung das Niveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreichen, dann besteht für diese Wohngebäude weiterhin Wahlfreiheit zwischen den Ausweisarten.

### **Wer ist berechtigt, den Energieausweis auszustellen?**

Beide Ausweisarten dürfen nur Fachleute mit spezieller Aus- oder Weiterbildung ausstellen. Das können Architekten und Bauingenieure sein, aber auch Energieberater und Handwerker wie z. B. Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger oder Dachhandwerker. Häufig stellen auch Energieversorgungsunternehmen die Ausweise aus. Eine zentrale Zulassungsstelle gibt es nicht. Die dena (Deutsche Energie-Agentur) bietet eine Expertendatenbank mit Fachleuten an, die zum bundesweiten Netzwerk „Effizienzhaus-Experten“ gehören und über eine spezielle Qualifikation im Bereich energieeffizientes Bauen und Sanieren verfügen.



Fachleute, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgeführt sind, dürfen Energieausweise ausstellen. Zum Portal „EnergieeffizienzExperten“ [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)

### **Wie lange ist der Energieausweis gültig?**

Alle Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren. Mit Inkrafttreten der EnEV 2014 wurden die Inhalte des Energieausweises neu geregelt.

### **Weitere Information im Internet**

Verbraucherzentrale Bundesverband  
[www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)

dena - Deutsche Energie-Agentur  
[www.dena.de](http://www.dena.de)

### **Kontakt für Rückfragen**

IVPU Industrieverband Polyurethan-Hartschaum e. V.  
Dr. Petra Steimle  
[presse@ivpu.de](mailto:presse@ivpu.de)  
[www.daemmt-besser.de](http://www.daemmt-besser.de)