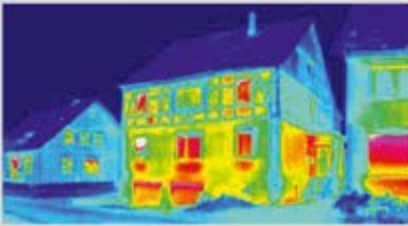


Gut zu wissen | 10.08.2015

Ausweispflicht für Häuser.

Der Energieausweis liefert nützliche Fakten und ermöglicht den Vergleich mit anderen Immobilien

Beschreibung des energetischen Zustands



Einschätzung der zu erwartenden Heiz- und Warmwasserkosten



ENERGIEAUSWEIS

Energiebedarf

Endenergiebedarf

Erzeugnis	Minimale Endenergiebedarf in kWh/m²/a	Maximale	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Wärmepumpe
Heizung	10	15	15	15	15	15
Warmwasser	10	15	15	15	15	15
Gesamt	20	30	30	30	30	30

Effizienzmaßnahmen

Vergleichswerte Energiebedarf

Erläuterungen Berechnungsverfahren

Individuelle Modernisierungsempfehlungen



Ermöglicht Vergleich mit anderen Immobilien



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

EIN AUSWEIS FÜR DAS HAUS

Bedarf und Verbrauch an Energie in einem Gebäude dokumentieren

Wussten Sie, dass der weitaus größte Anteil der Energiekosten in Privathaushalten fürs Heizen und für die Warmwasserbereitung anfällt? Das belegen jedenfalls die Zahlen aus dem dena-Gebäudereport 2015. Wer ein Haus kaufen oder mieten will, stellt sich also 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 lesen Sie, welche Arten von Energieausweisen es gibt, was drin steht und wer den Ausweis ausstellen darf.

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.

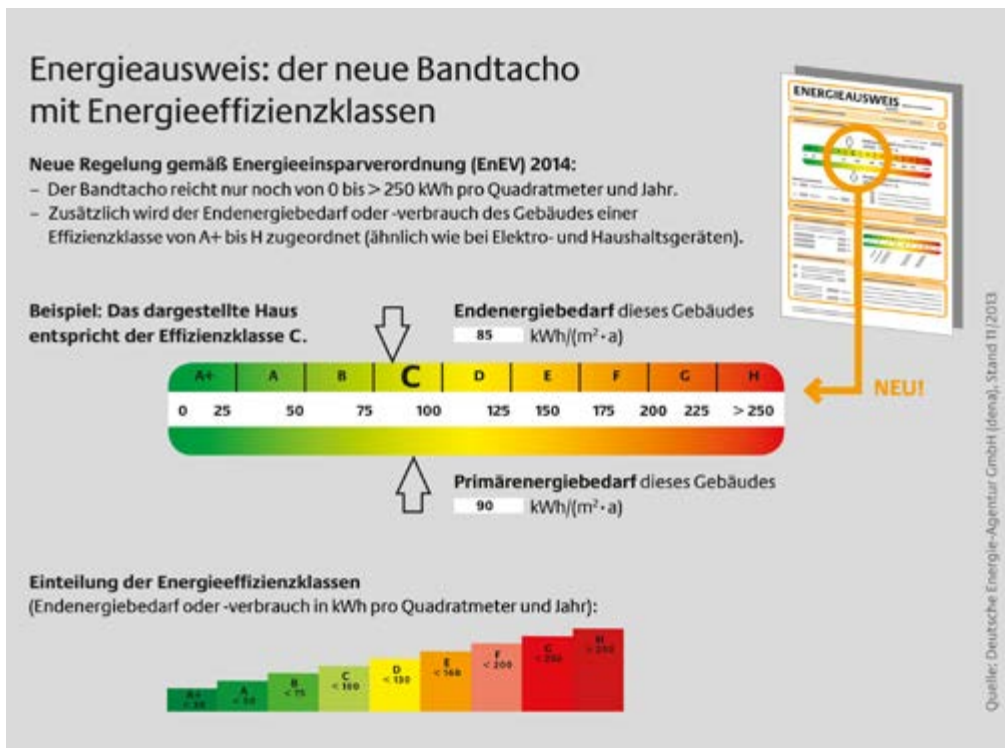
Was muss in Immobilienanzeigen zum Energieausweis stehen?

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/(m²·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 Information steht im Energieausweis?

Der Ausweis informiert über die benötigte Energie in einem Gebäude für Heizung und Warmwasser. Die wichtigste Angabe ist der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch, ausgedrückt in Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²·a)]. Der Wert entspricht der Energiemenge, die dem Gebäude von außen zugeführt werden muss. Die Farbskala und die Effizienzklassen A+ bis H helfen, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung abzuschätzen.

Es gibt zwei Arten des Energieausweises: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis.

Der Verbrauchsausweis kann für Häuser ausgestellt werden, die über 5 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.

Weitere Informationen:



<https://effizienzhaus.zukunft-haus.info/experten/suche-experten/>

Wie lange ist der Energieausweis gültig?

Alle Energieausweise haben eine Gültigkeit von 10 Jahren. Auch wenn mit Inkrafttreten der EnEV 2014 die Inhalte des Energieausweises neu geregelt wurden, benötigt jetzt nicht jeder Hausbesitzer gleich einen neuen Ausweis. Weiterhin zehn Jahre ab Ausstellungsdatum sind gültig für:

- Energieausweise (Bedarf oder Verbrauch), die nach EnEV 2009 oder 2007 ausgestellt wurden.
- Freiwillige Energieausweise, die vor der EnEV 2007 ausgestellt wurden (z. B. dena-Energiepass). Allerdings nur, wenn sie Angaben zum Endenergiebedarf oder -verbrauch und zu wesentlichen Energieträgern für die Heizung enthalten, und wenn sie die Warmwasserbereitung berücksichtigen. Bei bestehenden Nichtwohngebäuden muss auch Beleuchtung und Kühlung berücksichtigt sein.

Eine Übersicht zur Gültigkeit älterer Energieausweise, EnEV-Nachweise und Energiepässe bietet das Internetportal [enev-online.com](http://www.enev-online.com):



http://www.enev-online.com/enev_praxishilfen/14.04.04_tabelle_enev_2014_aeltere_energieausweise.pdf

Nach einem größeren Umbau oder einer Modernisierung der Immobilie kann allerdings vor Ablauf der 10-Jahres-Frist ein neuer Energieausweis erforderlich sein.

Weitere Informationen im Internet:

Internetportal der dena:

[www.zukunft-haus.info/energieberatung-planung/energieausweis/
rund-um-den-energieausweis.html](http://www.zukunft-haus.info/energieberatung-planung/energieausweis/rund-um-den-energieausweis.html)

Stiftung Warentest: FAQ Energieausweis

[www.test.de/FAQ-Energieausweis-Antworten-auf-die-wichtigsten-Fragen-4880937-0/
#question-2](http://www.test.de/FAQ-Energieausweis-Antworten-auf-die-wichtigsten-Fragen-4880937-0/#question-2)

Internetportal „Energiesparen, Energieausweis, Energiepass“: Mythen um den Energieausweis

[https://energiepass.wordpress.com/2015/01/03/
die-5-groesten-mythen-um-den-energieausweis/](https://energiepass.wordpress.com/2015/01/03/die-5-groesten-mythen-um-den-energieausweis/)