

Energieausweis

Seit 1. Mai 2014 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Damit wurden die bereits in der EnEV 2007 und EnEV 2009 verbindlich vorgeschriebenen Regelungen für Energieausweise im Gebäudebestand nochmals verschärft.

Wann wird ein Ausweis benötigt?

Die EnEV 2014 verlangt, dass ein Energieausweis vorgelegt werden muss, wenn ein Haus gebaut, verkauft oder vermietet wird. Spätestens bei der Besichtigung hat der Käufer oder künftige Mieter das Recht auf die Vorlage des gültigen Energieausweises oder einer Kopie davon. Gleiches gilt beim Kauf oder der Vermietung einer Wohnung, wobei sich in diesem Fall der Ausweis auf das gesamte Gebäude bezieht.

Bei bestehenden Mietverhältnissen besteht kein Anspruch auf einen Energieausweis.

Welche Ausweise gibt es?

Die Energieeinsparverordnung unterscheidet zwischen dem Bedarfsausweis und dem Verbrauchsausweis.

Der **Bedarfsausweis** ermittelt die energetische Qualität eines Gebäudes indem Energiekennwerte unter standardisierten Randbedingungen unabhängig vom Nutzerverhalten und klimabereinigt errechnet werden. Für die rechnerische Ermittlung des Energiebedarfs werden bauphysikalische Daten rund der Gebäudehülle und Anlagentechnik bewertet.

Der **Verbrauchsausweis** ermittelt unter Zugrundelegung der Verbrauchsabrechnungen der letzten 3 Jahre und einer Witterungsbereinigung durch Klimafaktoren Energiekennwerte, die nutzerabhängig sind, und von daher wenig Rückschlüsse auf den energetischen Zustand des Gebäudes zulassen

Welcher Ausweis wird benötigt?

Eigentümer und Vermieter von Bestandsgebäuden, sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude, haben in der Regel ein freies Wahlrecht, welche Art des Ausweises beauftragt wird.

Ausnahmen bilden Neubauten und Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und Bauantragsstellung vor dem 01.11.1977, die noch nicht dem Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung entsprechen. Für Gebäude dieser Art wird ein Bedarfsausweis verlangt.

Bei gemischt genutzten Gebäuden muss geprüft werden, ob es sich um ein gesamtheitliches Wohngebäude oder Nichtwohngebäude handelt oder ob eine getrennte Betrachtung vorzunehmen ist. Die Kriterien für diese Beurteilungen sind zu komplex, um in Kürze dargestellt werden zu können, und sollten vor Ort von einem Ausstellungsberechtigten beurteilt werden.

Wer darf Energieausweise ausstellen?

Die Ausstellungsberechtigung für Energieausweise bei **Bestandsgebäuden** ist bundeseinheitlich in § 21 EnEV 2014 geregelt. Tragwerksplaner und bauvorlageberechtigte Ingenieure, sowie die in der Energieeffizienz-Expertenliste der KfW/dena eingetragenen Energieberater besitzen eine Ausstellungsberechtigung. Darüber hinaus können auch weitere Personengruppen für die Ausstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude herangezogen werden.

Bei **Neubauten** richtet sich die Ausstellungsberechtigung nach der saarländischen Landesbauordnung. Demnach sind Tragwerksplaner und bauvorlageberechtigten Ingenieure, sowie Architekten berechtigt, Energieausweise auszustellen.

Energieausweise für **Nichtwohngebäude** dürfen nur von Ingenieuren oder Architekten erstellt werden.

Welche Daten enthalten Energieausweise?

Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der EnEV entsprechen. Sie enthalten auf fünf Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, eine Registriernummer, den „Vergleichsbalken“ (EnergieLabel) mit Energieeffizienzklasse, sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen.

Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. In letzterem Fall ist der Eigentümer für die Richtigkeit des Energieausweises mitverantwortlich.

Welche Angaben müssen in die Immobilienanzeige

Wird vor dem Verkauf eine kommerzielle Immobilienanzeige aufgegeben und liegt ein Energieausweis vor, muss der Verkäufer sicher stellen, dass die in der EnEV 2014 aufgeführten Daten aus dem Energieausweis in der Anzeige angegeben werden. Insbesondere muss angegeben werden, ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis handelt.

Wann muss der Energieausweis dauerhaft ausgehangen werden?

Sobald ein Energieausweis vorliegt muss bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auf mehr als 500 m² Nutzfläche der jeweilige Nutzer dafür sorgen, dass ein Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehangen wird. Es muss hierfür jedoch nicht extra ein Energieausweis ausgestellt werden. In Betracht kommen beispielsweise Banken, Supermärkte, Gaststätten und Läden.

Für Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund einer behördlichen Nutzung von mehr als 500 m² Nutzfläche muss ein Energieausweis ausgestellt und an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehangen werden. Ab 8. Juli 2015 wird die erforderliche Fläche auf 205 m² reduziert. Verantwortlich für den Aushang ist der jeweilige Nutzer.

Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise gelten im Regelfall 10 Jahre ab dem Datum ihrer Ausstellung. Wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der alte Energieausweis verliert dann mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

Was passiert, wenn sich nicht an die Vorgaben gehalten wird?

Auch wenn der potenzielle Käufer auf den Energieausweis verzichtet würde, ist dieser Pflicht. Die EnEV ist geltendes Recht und sieht keinen Ausnahmetatbestand vor.

Der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass er den Energieausweis rechtzeitig vorlegt und übergibt. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieverbrauchsausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind.

Fazit:

Häufig werden um Kosten zu sparen „falsche“ Energieausweise angeboten und ausgestellt. Ebenso häufig gibt es bestehende Mietverhältnisse ohne Energieausweise und ohne Anspruch darauf. Wer dennoch wissen will, wo er steht, kann über die Experten der Ingenieurkammer erfahren, welche Möglichkeiten zur Energieeinsparung es bei ihm gibt.

Weitere Informationen und Auskünfte finden Sie im Internet unter www.ing-saarland.de. Dort ist auch eine Energieeffizienz-Experten-Liste abrufbar.

Stand: September 2014

Hinweis: Dieses Infoblatt soll - als Service Ihrer Ingenieurkammer des Saarlandes - nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.