



Energieausweis

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2014 ist seit 1. Mai 2014 in Kraft. Sie regelt unter anderem Inhalt und Gebrauch des Energieausweises neu. So muss ab sofort jeder, der ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkauft, dem Kaufinteressenten einen Energieausweis vorlegen. Gleiches gilt für Vermieter. Und zwar muss der Energieausweis nun nicht wie bislang erst dann vorgelegt werden, wenn der Kauf- oder Mietinteressent ihn ausdrücklich verlangt, sondern unaufgefordert von der ersten Besichtigung an.

Den Energieausweis für Neubauten gibt es seit 2002, den für Altbauten seit 2007. Mit jeder Novelle der Energieeinsparverordnung EnEV hat der Gesetzgeber die Regeln und Bedingungen für den Energieausweis präzisiert. Neu sind insbesondere zwei Regelungen: Ab sofort werden die Behörden die Energieausweise kontrollieren. Und es drohen Bußgelder, wenn kein Energieausweis vorliegt. Der Energieausweis ist immer dann erforderlich, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft oder neu vermietet wird. Wer dagegen sein Wohneigentum selbst bewohnt und auch dort bleiben möchte, der benötigt ihn nicht.

Der Energieausweis informiert Mieter und Eigentümer über die energetische Qualität ihrer Immobilien, und enthält Empfehlungen für energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, die die Energiebilanz verbessern können. Diese Empfehlungen sind ein notwendiger Bestandteil des Ausweises. Käufer bekommen so einen Hinweis auf den Energieverbrauch der von ihnen ins Auge gefassten Immobilie. Ist er günstig, sparen sie Nebenkosten, ver-

geudet die Immobilie Energie, müssen sie entsprechend höhere Heizkosten einkalkulieren oder teuer sanieren. Ungünstige Verbrauchswerte sollen Verkäufer und Vermieter animieren, bestehende Wohngebäude energetisch nachzurüsten. Experten vermuten hier viel Einsparpotenzial. Bis 2020 sollen zumindest Neubauten klimaneutral sein.

Bedarfsausweis oft Vorschrift

Anfangs hatten zumindest Althausbesitzer, die vermieten oder verkaufen wollten, noch die Wahl, ob sie einen Energiebedarfsausweis oder einen Energieverbrauchsausweis ausstellen ließen. Beim Verbrauchsausweis wurde der individuelle, gemessene Verbrauch der vergangenen drei Jahre zugrunde gelegt. Das Ergebnis variierte stark, je nach den Lebensgewohnheiten der Bewohner: Wer oft zu Hause war, der verbrauchte zwangsläufig mehr Energie als jemand, der seltener in den eigenen Wänden weilte.

Objektiver – und komplexer in der Berechnung – war und ist der Energiebedarfsausweis. Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der Energiebedarf eines Hauses aufgrund seiner Bauweise und normierten Bedingungen berechnet. Er setzt eine umfangreiche bautechnische Untersuchung voraus, die dann auch im dazugehörigen Gutachten detaillierte Werte liefert, verbunden mit Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz.

Der Energiebedarfsausweis ist seit 1. Oktober 2007 für alle Neubauten vorgeschrieben. Inzwischen gilt der Bedarfsausweis auch für Altbauten. Und zwar ist er vorgeschrieben für alle Bestandsgebäude, die ab dem 1.10. 2007 erheblich modernisiert oder erweitert wurden oder werden, wenn dabei Berechnungen zum Wärmebedarf für das gesamte Gebäude gemacht wurden oder werden.

Der Energiebedarfsausweis ist auch vorgeschrieben bei Verkauf und Vermietung älterer Gebäude, wenn der Ausweis ab dem 1. Oktober 2008 ausgestellt wurde und das Gebäude weniger als fünf Wohnungen hat, der Bauantrag vor dem 1.11. 1977 gestellt wurde und das Haus noch nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 entspricht – also auch inzwischen nicht mindestens auf den Standard der Wärmeschutzverordnung saniert wurde.

Bei Häusern, die ab 1978 gebaut wurden, herrscht Wahlfreiheit. Ebenso bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen ist sowohl der Bedarfs- als auch der Verbrauchsausweis zulässig.

Ausweis gilt in der Regel zehn Jahre

Der Energieausweis für Wohngebäude gilt ab der Ausstellung zehn Jahre lang, es sei denn, Umbauten, Sanierungen oder Erweiterungen machen die Ausstellung eines neuen Ausweises vorher nötig. Auch ältere Ausweise, die zum Beispiel nach Maßgabe der EnEV 2002 erstellt worden sind, behalten zehn Jahre lang Gültigkeit, gerechnet ab dem Ausstellungsdatum.

Die EnEV 2014 definiert hier allerdings einige Ausnahmen. Vor allem die neuen Pflichtangaben in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien verlangen Informationen, die nicht in allen Ausweisen enthalten sind. In solchen Fällen muss ein neuer Ausweis erstellt werden, auch wenn der alte noch keine zehn Jahre alt ist.

Energieausweise gelten auch dann nicht mehr, wenn sie vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind und nicht von den dafür zuständigen Stellen stammen. Diese frühen Ausweise wurden noch nicht nach einheitlichen Kriterien erstellt. Außerdem fehlen in vielen wichtige Details, die inzwi-

schen wichtig sind, wie zum Beispiel konkrete Angaben zum Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch. Im Zweifel sollten Immobilienbesitzer ihren VPB-Sachverständigen fragen, ob der Energieausweis noch gilt oder nicht.

Erben brauchen Ausweis zum Verkauf

Keinen Energieausweis benötigt grundsätzlich, wer in seinem Haus wohnt und es weder vermieten noch verkaufen möchte. Viele ältere Eigenheimbesitzer können sich also beruhigt zurücklehnen. Nicht so deren Erben: Wenn ihnen das Haus eines Tages zufällt und sie möchten es verkaufen oder vermieten, müssen sie dazu einen Energieausweis vorlegen, je nach Alter und Sanierungsstatus des Hauses einen Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis.

Ausstellungsberechtigt sind besonders qualifizierte Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister und staatlich geprüfte Techniker. Mehr dazu finden Sie in den »15 Fragen und Antworten zum Energieausweis« auf der VPB-Website www.vpb.de im Menü »Services« unter dem Stichwort »FAQs«. Der untenstehende QR-Code bringt die Informationen direkt auf Ihr Handy oder Tablet.



Wer ein Haus baut, der ist für seine Immobilie verantwortlich. Dazu gehört auch die Einhaltung aller Gesetze und Verordnungen. Folglich muss ein neues Haus der geltenden EnEV entsprechen – und der Hauseigentümer muss das belegen können. Damit er das kann, muss ihm am Tag der Hausübergabe ein gültiger Energieausweis übergeben werden. Die EnEV 2014 regelt genau, wie er aussehen muss. Wichtiges

Merkmal: Er braucht eine amtliche Registriernummer. Anhand dieser Nummer kann der Ausweis zugeordnet werden. Die Nummer ermöglicht der Behörde später die schnelle Prüfung des Ausweises. Der VPB rät allen Bauherren, sich dieses wichtige Dokument unbedingt aushändigen zu lassen.

Nicht zufrieden geben sollten sie sich auf Dauer mit dem sogenannten vorläufigen Energieausweis. Der vorläufige Energieausweis ist ein Novum in der EnEV 2014. Der Energieausweis muss am Tag der Übergabe ausgehändigt werden und braucht eine behördliche Registriernummer. Manchmal klappt das zeitlich nicht. Die Behörden haben nämlich drei bis sieben Tage Karenzzeit. Innerhalb dieser Phase darf der Energieberater dem Bauherrn einen vorläufigen Energieausweis übergeben. Dabei handelt es sich um das normale Dokument, das aber statt einer Registriernummer den Vermerk trägt: »Registriernummer wurde beantragt am (Datum der Antragstellung)«. Wichtig: Der Begriff »vorläufig« ist ernst gemeint! Sowie die beantragte Registriernummer erteilt ist, muss der Aussteller dem Hauseigentümer einen korrigierten Energieausweis zukommen lassen. Der vorläufige Energieausweis verliert dann seine Gültigkeit.

Hausbesitzer sollten im eigenen Interesse darauf achten, diesen vollständigen Energieausweis bei ihren Unterlagen zu haben. Welche Unterlagen sich gerade Bauherren schlüsselfertiger Häuser sonst noch aushändigen lassen müssen, erfahren Sie im VPB-Ratgeber »Bauunterlagen«. Sie finden ihn im Menü »Services« unter »Kostenlose Angebote« oder durch Einscannen des untenstehenden QR-Codes.



Checkliste: Welchen Energieausweis brauchen Sie?

Wenn Sie bauen oder ein neues schlüsselfertiges Haus kaufen, brauchen Sie den Bedarfsausweis mit Registriernummer.

Wenn Sie zunächst nur einen vorläufigen Energieausweis ausgehändigt bekommen, dringen Sie auf baldige Übergabe eines Dokuments mit Registriernummer!

Lassen Sie sich den Energieausweis spätestens bei der Bauabnahme aushändigen!

Der Ausweis und die Energieberechnung sind Teil der Bauunterlagen.

Wenn Sie ein bestehendes Haus oder eine Wohnung verkaufen oder vermieten, benötigen Sie bei

1 bis 4 Wohneinheiten, Bauantrag gestellt vor dem 1.11.1977, den Bedarfsausweis

1 bis 4 Wohneinheiten, Bauantrag gestellt ab 1.11.1977, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis

über 4 Wohneinheiten, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis

Übrigens: Als Käufer sollten Sie dafür Sorge tragen, dass die Übergabe des Energieausweises als Pflicht des Verkäufers in den notariell beurkundeten Kaufvertrag aufgenommen wird!

Wenn Sie Ihr bestehendes Haus grundlegend umbauen, erweitern oder sanieren, kann das die Pflicht zur Ausstellung wie bei einem Neubau auslösen. Sie brauchen dann den Bedarfsausweis. (Näheres regelt die EnEV. Fragen Sie Ihren VPB-Berater!)

Besitzer von Baudenkmalern benötigen keinen Energieausweis, sollten sich aber bei der zuständigen Behörde über energiesparende Sanierungsmöglichkeiten informieren. Manches ist auch beim Baudenkmal erlaubt. Der VPB-Berater hilft dann bei der technischen Umsetzung.
