

Energieausweis

Das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Im neuen Gesetz wurden diverse Regelungen bezüglich des Energieausweises geändert.

Das GEG schreibt beim Bau von neuen Wohngebäuden einen Energieausweis für das Gebäude vor. Auch wenn Bestandsbauten saniert und dabei für das gesamte Gebäude energetische Berechnungen durchgeführt werden, ist er nötig. Darüber hinaus muss bei Verkauf oder Übertragung eines Erbbaurechts, bei Vermietung oder Leasing eines Wohngebäudes oder von Wohneigentum jedem Interessenten der Energieausweis oder eine Kopie davon spätestens bei der Besichtigung zugänglich gemacht werden.

Vorsicht, Übergangsregelungen!

Für einzelne nach dem 1. November 2020 neu ausgestellte Energieausweise ist noch das alte Recht maßgeblich, etwa weil der Bauantrag noch vor diesem Stichtag beim Amt eingegangen ist. Dann muss im Ausweis auf der ersten Seite die Rechtsvorschrift stehen, nach welcher der Ausweis erstellt wurde. Eine Übergangsfrist gilt außerdem für Eigentümer, die nach dem 1. November 2020 wegen Verkauf oder Gebrauchsüberlassung eines Wohnhauses oder einer Wohnung noch zeitnah einen neuen Energieausweis erstellen lassen müssen. Für sie gelten bis zum 1. Mai 2021 noch die Regeln der EnEV.

Ausgenommen sind Wochenendhäuser und Gebäude mit bis zu 50 Quadratmetern Nutzfläche. Bei Baudenkmälern ist nur dann ein Energieausweis notwendig, wenn von der Denkmalschutzbehörde abgesegnete Sanierungen mit energetischen Berechnungen für das Gesamtgebäude erfolgen. Auch wer seit 2002 in seinem Haus wohnt und dort weiter wohnen bleiben will, braucht nach wie vor keinen Energieausweis.

Neu ist, dass sich Erwerber von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen künftig nach der Übergabe des Energieausweises über den Inhalt von einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person beraten lassen müssen, wenn ein solches Beratungsgespräch gratis angeboten wird.

Der Ausweis enthält auch Empfehlungen für energiesparende Modernisierungen. Diese sind notwendiger Bestandteil des Ausweises. Achtung: Das gilt auch für ältere Varianten des Energieausweises, in denen diese Empfehlungen noch nicht im Ausweis integriert, sondern gesondert aufgelistet sind. Dann besteht der Energieausweis im Sinne des GEG aus zwei Teilen.

Der Energieausweis soll über die energetische Qualität von Gebäuden informieren und sie insoweit vergleichbar machen. Käufer bekommen so einen Hinweis auf den Energieverbrauch der von ihnen ins Auge gefassten Immobilie. Ist er günstig, sparen sie Nebenkosten, vergeudet die Immobilie dagegen Energie, müssen sie entsprechend höhere Heizkosten einkalkulieren. Ungünstige Verbrauchswerte sollen Verkäufer und Vermieter animieren, bestehende Wohngebäude energetisch nachzurüsten.

Energie sparen, das möchten auch viele Hauseigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen. Angesichts steigender Energiekosten wollen sie ihre Bauten zeitgemäß sanieren lassen.

Damit ihnen dabei keine Fehler unterlaufen, brauchen sie neben einem Energieausweis seriöse Energieberatung. Ein erfahrener Energieberater begutachtet die Bausubstanz und schlägt dann bautechnisch aufeinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen vor, die in zeitlich sinnvollen und überschaubaren finanziellen Abschnitten umgesetzt werden. Erfahrene Energieberater finden Sie unter www.vpb.de, Menüpunkt »Berater finden« oder unter diesem QR-Code:



Ein Energieausweis hat zehn Jahre Gültigkeit. Werden in dieser Zeit allerdings Sanierungen am Gebäude vorgenommen und dabei energetische Berechnungen für das Gesamtgebäude gemacht, muss ein neuer Ausweis mit den Sanierungswerten erstellt werden.

Der Energieausweis gilt für das Gebäude, auch wenn z. B. nur eine Eigentumswohnung in einem großen Mehrfamilienhaus gekauft wird. Nur bei Gebäuden mit besonderen Mischformen von Wohn- und Nichtwohnnutzung ist ausnahmsweise die Ausstellung eines Ausweises nur für den Wohn-Gebäudeteil möglich.

Genau wie zuvor die Energieeinsparverordnung unterscheidet das Gebäudeenergiegesetz nach der Ausstellungsart zwischen dem Energieverbrauchsausweis und dem Energiebedarfsausweis.

Tipp:

Ausstellungsberechtigt sind Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister und staatlich geprüfte Techniker. Details dazu finden Sie auf der Homepage des VPB (www.vpb.de) unter dem Menüpunkt »Energieausweis: 15 Fragen und Antworten« oder hinter diesem QR-Code:



Tipp:

Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen gibt es vor allem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wenn Sie dort Fördermittel beantragen, gleich ob für den Neubau oder für die Sanierung eines bestehenden Gebäudes, brauchen Sie zu den KfW-Förderanträgen bestimmte Nachweise, die nur bestimmte Sachverständige ausstellen dürfen. Außerdem bezuschusst die KfW die Begleitung durch den unabhängigen Bausachverständigen. Mehr dazu unter www.kfw.de

Beim **Energieverbrauchsausweis** wird der mittlere Heizmaterialverbrauch der letzten drei Jahre zugrunde gelegt. Bei vielen Wohneinheiten ergibt dies einen hinreichend genauen Wert. Das Ergebnis hängt jedoch maßgeblich von den Bewohnern ab. Wer viel zu Hause ist, der verbraucht zwangsläufig mehr Energie, als Menschen, die tagsüber auswärts arbeiten. Das heißt, der Verbrauch in einer so gemessenen Immobilie lässt sich nicht ohne Weiteres auf neue Bewohner übertragen. Potenzielle Mieter und Käufer bekommen also keine objektiven Werte. Je kleiner das Gebäude ist, desto stärker werden die Werte vom Nutzerverhalten beeinflusst.

Beim **Energiebedarfsausweis** 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 ersten Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Baubsubstanz. Damit lässt sich in der Praxis wesentlich mehr anfangen. Zur Umsetzung der energetischen Sanierung sollte jedoch eine gründliche Prüfung der gewählten Maßnahme erfolgen. Zu groß ist die Gefahr, durch isolierte, nicht abgestimmte Eingriffe die gewünschte Energieeinsparung nicht zu erreichen oder bauphysikalische Probleme zu erzeugen. Der Energiebedarfsausweis ist Pflicht für alle bislang unsanierten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus der Zeit vor 1978, die nicht bei Errichtung schon das energetische Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO) erreicht haben. Entscheidend ist, dass der Bauantrag vor 1. November 1977, dem Tag, an dem die erste Wärmeschutzverordnung, einer der Vorläufer des heutigen GEG, in Kraft trat, gestellt wurde. Pflicht ist der Energiebedarfsausweis auch für alle Neubauten und bei Sanierungen, wenn dabei für das gesamte Gebäude entsprechende energetische Berechnungen gemacht werden.

Eigentümer älterer Bestandsgebäude mit mehr als fünf Wohnungen haben die Wahlfreiheit zwischen dem Bedarfs- und dem Verbrauchsausweis. Das gilt auch für Eigentümer von Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, wenn der Bauantrag nach 1. November 1977 gestellt wurde oder wenn der Bauantrag zwar früher erfolgt ist, jedoch mittlerweile thermisch saniert oder das Gebäude schon auf WSVO-Niveau errichtet worden ist.

Es ist übrigens immer zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

Checkliste: Welchen Energieausweis brauchen Sie?

Wenn Sie neu bauen oder ein schlüsselfertiges Haus kaufen, brauchen Sie den Bedarfsausweis (Lassen Sie ihn sich spätestens bei der Bauabnahme aushändigen! Der Ausweis und die Energieberechnung sind Teil der Bauunterlagen, auf deren Aushändigung für ab 2018 geschlossene Verbraucherbaupverträge sogar ein nicht wegverhandelbarer Anspruch besteht).

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

- 1 bis 4 Wohneinheiten, unsaniert, 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.

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.
