

## Alles um den Energieausweis

### 1. Zu welchem Zweck wurde der [Energieausweis](#) eingeführt?

Mit dem Energieausweis wurde bundesweit ein verbindlicher Standard zur Vergleichbarkeit der energetischen Qualität von Gebäuden eingeführt. Energieausweise haben das Ziel, die energetischen Eigenschaften von Gebäuden transparent zu machen. Der Energieausweis dient außerdem dazu, bestehende Defizite bei den energetischen Eigenschaften von Gebäuden aufzudecken und Modernisierungsempfehlungen auszusprechen.

Die Bewertung kann entweder über den sogenannten Verbrauchsausweis oder dem Bedarfsausweis erfolgen. Eine Aussage über die tatsächlichen Heiz- bzw. Energiekosten gibt der Energieausweis nicht. Der Bedarfsausweis betrachtet ausschließlich die energetische Qualität des Gebäudes. Dabei berücksichtigt er alle relevanten Details von Heizung, Fenster, Decken, Außenwänden und anderen Bauteilen. Damit lassen sich grundsätzlich Aussagen zur energetischen Qualität des Gebäudes treffen, die auch über mehrere Jahre hin Gültigkeit haben. Der Verbrauchsausweis berücksichtigt hingegen nur die Verbräuche der letzten drei Jahre bzw. Abrechnungsperioden des Energieversorgers und kann damit nicht die energetische Qualität des Gebäudes beschreiben, sondern bildet den Mittelwert des Nutzerverhaltens sowie klimatischen Bedingungen der letzten drei Jahre.

Heizkosten werden demgegenüber von weiteren Faktoren beeinflusst, die nicht vom Gebäudeeigentümer gesteuert werden können (Nutzerverhalten, klimatische Bedingungen, Energiepreise, etc.). Der Energieausweis soll zukünftige Nutzer von Gebäuden darüber informieren, ob bei einem Gebäude tendenziell ein hoher oder niedriger Energieverbrauch zu erwarten ist. Die tatsächliche Höhe des Verbrauches ergibt sich jedoch, aus vielen Faktoren auf die der Nutzer auch entsprechenden Einfluss hat (Heiz- und Lüftungsverhalten).

### 2. Ab wann müssen Gebäudeeigentümer den Energieausweis vorweisen können?

<http://www.enev-online.de/enev/index.htm>

Je nach Baualter müssen Eigentümer die Energieausweise potentiellen Käufern, Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern vorlegen können:

- Für Wohngebäude, die bis einschließlich 1965 fertig gestellt wurden ab 01.07.2008;
- Für Wohngebäude, die nach 1965 errichtet wurden ab 01.01.2009;
- Für Nichtwohngebäude (z.B. Bürogebäude, Schulen,...) ab 01.07.2009.

Von dieser Pflicht sind denkmalgeschützte Gebäude und Wohngebäude, welche sich im Eigentum befinden und selbst bewohnt werden ausgenommen.

### 3. Was ist der Unterschied zwischen bedarfs- und verbrauchsbasierten Energieausweisen?

Es gibt zwei Varianten von Energieausweisen

- Verbrauchsbasierter Energieausweis
- Bedarfsbasierter Energieausweis

Beim verbrauchsbasierten Energieausweis erfolgt die Bewertung eines Gebäudes über den Energieverbrauchskennwert. Der Wert wird über den erfassten Energieverbrauch für die Heizung und Erzeugung von Warmwasser (falls vorhanden) ermittelt. Dazu müssen die Energieverbrauchsdaten von drei aufeinander folgenden Kalenderjahren vorliegen. Die Verbrauchsdaten werden für das gesamte Gebäude erfasst. Um den Heizenergieverbrauch unterschiedlicher Jahre oder



unterschiedlicher Standorte vergleichen zu können, wird der Energieverbrauch um witterungsbedingte Einflüsse über den sogenannten Klimafaktor bereinigt.

Eine Bewertung des Verbrauchs ihrer Wohnung oder des Gebäudes kann unter <http://www.heizspiegel-berlin.de> selbst mal durchgeführt werden. Durch einen Vergleich der Verbrauchskennwerte des Energieausweises mit den ermittelten Verbrauchskennwerten des Heizspiegels können keine rechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden.

Beim bedarfsbasierten Energieausweis erfolgt eine Bewertung über den Energiebedarf. Dazu werden der Primärenergiebedarf und der Endenergiebedarf angegeben. Für das Gebäude wird auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. der gebäudebezogenen Daten ein Normverbrauch ermittelt. Dieser Normverbrauch zeigt an, ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energieverbrauch für das Gebäude zu erwarten ist.

#### *Endenergiebedarf:*

Mit Endenergiebedarf bezeichnet man die Energiemenge, die den Anlagen für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Kühlung zur Verfügung gestellt werden muss, um die normierte Rauminnentemperatur und die Erwärmung des Warmwassers über das ganze Jahr sicherzustellen.

#### *Primärenergiebedarf:*

Der Primärenergiebedarf gibt Auskunft über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Bei der Berechnung wird der Energiebedarf in der „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung, Transport) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Öl, Gas, Strom, erneuerbare Energien) einbezogen. Damit wird berücksichtigt wie viel Energie verloren geht, bevor sie zum Gebäude gelangt.

Für die Berechnung des Jahresprimärenergiebedarfs beim Bedarfsausweis nach EnEV 2009 sind zwei Berechnungsverfahren möglich:

Neu ist seit dem 1.10.2009 die Möglichkeit den Primärenergiebedarf nach DIN V 18599 zu berechnen. Alternativ kann wie bisher die Berechnung nach DIN 4108 T6 (Wärmeschutz) und DIN 4701 T10 (Anlagentechnik) vorgenommen werden.

#### 4. Welche Informationen finden sich im Energieausweis?

[http://www.enev-online.net/enev\\_2007/enev2007\\_070627\\_anlage\\_06.pdf](http://www.enev-online.net/enev_2007/enev2007_070627_anlage_06.pdf)

Der Energieausweis verschafft potenziellen Mietern oder Käufern anhand von Energiekennwerten einen Eindruck über die **energetische Qualität** und damit über die **Energieeffizienz** eines Gebäudes. Sowohl Verbrauchs- als auch Bedarfsausweis enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude.

Als Energiekennwerte sind entweder der gemessene **Energieverbrauch** in einem festgelegten Zeitabschnitt oder ein rechnerisch ermittelter **Energiebedarf** vorgesehen. In beiden Fällen wird eine Angabe in kWh/m<sup>2</sup>a, also Kilowattstunden bezogen auf die Nutzfläche pro Jahr, angegeben. Ein niedriger Energiekennwert ist ein Hinweis auf eine gute energetische Qualität des Gebäudes.  
[http://www.bmvbs.de/Bild/original\\_1036537/.jpg](http://www.bmvbs.de/Bild/original_1036537/.jpg)

Bestandteil des Energieausweises ist immer ein sogenannter **Bandtacho** mit fließenden Farbübergängen, auf dem die Energiekennwerte leicht ablesbar eingetragen werden. Werte im grünen Bereich stehen für niedrige Verbrauchs- bzw. Bedarfswerte. Rot weist auf eher nachteilige energetische Eigenschaften hin.



Neben den entsprechenden Energiekennwerten enthält der Energieausweis Empfehlungen, wie die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes verbessert werden können. Diese **Modernisierungsempfehlungen** erscheinen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen und dienen vor allem dem Zweck, den Eigentümer auf energiebezogene Defizite und nahe liegende Verbesserungsmöglichkeiten des Gebäudes hinzuweisen. Modernisierungsempfehlungen dienen dem Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter lediglich zur Information und verpflichten ihn nicht zur Umsetzung der Maßnahmen.

5. Wie lange ist ein Energieausweis **gültig**?

Ein Energieausweis ist ab Datum der Ausstellung **zehn Jahre gültig**. Nach Ablauf der Gültigkeitsdauer darf der Energieausweis nicht weiter verwendet werden! In diesem Fall muss ein neues Dokument erstellt werden.

Ein neuer Energieausweis muss ausgestellt werden, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird, oder umfassende Änderungen von Außenbauteilen vorgenommen werden und dabei für das gesamte Gebäude ingenieurmäßige Berechnungen durchgeführt werden.

6. Verliert der Energieausweis seine **Gültigkeit**, wenn ein Gebäude innerhalb der Frist von zehn Jahren verkauft oder vermietet wird?

Nein, der Energieausweis bleibt gültig. Zwar ist die Ausstellung eines Energieausweises für Altbauten bei Eigentümerwechsel und Vermietung verpflichtend vorgesehen, allerdings nur dann, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis vorliegt. Ein häufiger Mieterwechsel innerhalb dieser zehn Jahre hat keinen Einfluss auf die Gültigkeitsdauer.

7. Worin liegt der Unterschied zwischen der Wohnfläche und der angegebenen Gebäudenutzfläche?

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zuhörräumen wie Keller oder Dachräume, Treppenhäusern, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Gebäudenutzfläche definiert sich als Fläche, die von den Innenseiten der Außenwände auf jeder Etage eingeschlossen wird. Sie enthält somit auch alle Flächen die von internen Wänden, Trennwänden, Pfeilern, Säulen, internen Balkonen, Treppenschächte, Toiletten, Aufzugsschächte, Feuerkorridoren, Vorhallen (Fläche nur auf Erdgeschosshöhe) usw. beansprucht werden.

8. Von wem und wann kann der Energieausweis eingesehen werden?

Energieausweis muss potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern zugänglich gemacht werden. Ein Interessent muss gemäß der EnEV noch während des Vorgangs der Entscheidungsfindung die Möglichkeit bekommen, den Energieausweis einzusehen. Einsicht in den Energieausweis kann beispielsweise während der Wohnungsbesichtigung oder im Büro des Vermieters ermöglicht werden. **Bestandsmieter** haben keinen Anspruch auf Ausstellung oder Einsicht in den Energieausweis. Auf Verlangen ist der Energieausweis zuständigen Behörden vorzulegen.



Kann ein entsprechender Energieausweis nicht vorgelegt werden, kann dieses als Ordnungswidrigkeit entsprechend geahndet werden.

9. Wer ist berechtigt einen [Energieausweis auszustellen](#)?

In der Energieeinsparverordnung ist festgelegt, wer zum Ausstellen von Energieausweisen berechtigt ist. Ausschlaggebend sind sowohl eine berufliche Qualifikation (z.B. Architekten, Bau-, Elektro- und Maschinenbauingenieure, Handwerksmeister, staatl. geprüfte Techniker), als auch bestimmte Voraussetzungen wie Ausbildungsschwerpunkt, Fortbildung und Berufserfahrung.

10. Wird der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung im Energieausweis berücksichtigt?

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird die Warmwasserbereitung immer berücksichtigt. Beim verbrauchsorientierten Ausweis wird die Warmwasserbereitung nur dann berücksichtigt, wenn diese über die Heizungsanlage erfolgt.

11. Was ist mit leerstehenden Wohnungen?

Nach der Energieeinsparverordnung sind beim Verbrauchsausweis längere Leerstände rechnerisch angemessen zu berücksichtigen, wie zum Beispiel bei längerfristigen Leerständen einzelner Wohnungen, für die unter Umständen keine Verbrauchsdatensätze vorliegen. Beim Bedarfsausweis muss das nicht berücksichtigt werden, da sich die Berechnung auf normative Randbedingungen bezieht.

12. Wie wirkt sich der Energieausweis auf das Mietverhältnis aus?

Der Energieausweis dient ausschließlich der Information. Die ausgewiesenen Werte sind nicht Gegenstand eines Kauf- oder Mietvertrages und damit auch nicht einklagbar.

13. Gilt der Energieausweis für Gebäude oder auch für [einzelne Wohnungen](#)?

Der Energieausweis ist ein vierseitiges Dokument mit vorgegebenem Inhalt und Layout. Auf einer zusätzlichen Seite sind die Modernisierungsempfehlungen darzustellen. Dieser wird jeweils für ein komplettes Gebäude und nicht für eine einzelne Wohnung oder eine sonstige Nutzungseinheit erstellt.

14. Welche Regeln gelten für Gebäude die zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden?

Die EU-Richtlinie unterscheidet bei Gebäuden zwischen Nutzungsarten. Es gibt Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude. Für beide dieser Nutzungsarten ist jeweils ein Energieausweis vorgesehen. Wird ein Gebäude gemischt genutzt, etwa mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss und mehreren Wohneinheiten in den oberen Stockwerken, muss in der Regel für jeden dieser Gebäudeteile jeweils ein Energieausweis erstellt werden, sofern die gewerblich genutzte Fläche einen Anteil von 10 % der Gebäudenutzfläche überschreitet.

Ein Gewerbebetrieb im Haus kann die energetische Bewertung eines kompletten Hauses verzerren. Je nach Art des Gewerbes können dort erhebliche Mengen an Energie verbraucht werden. Würde ein derartiges Objekt bei der Berechnung eines Energieausweises mit einbezogen, könnten sich die Energiekennwerte für das Gebäude deutlich verschlechtern. Daher ist es unter Umständen günstiger, Gewerbeflächen getrennt von den Wohneinheiten zu betrachten und separate Energieausweise erstellen zu lassen.



## Links zum Thema Energieausweis

Diese Zusammenstellung ist ein Auszug des vielfältigen Internetangebots

### Bund

[Informationen zum Thema Energieausweis mit FAQs](#)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.dena-energieausweis.de/>

Deutsche Energieagentur GmbH

### Verbände

[Ratgeber und Informationen zum Thema Energieausweis](#)

Bundesverband Verbraucherzentrale

<http://www.mieterbund.de/energieausweis.html>

Informationen zum Thema Energiepolitik, Klimaschutz, EnEV, EEG, Energieausweis  
Deutscher Mieterbund e.V.

[http://www.haus-und-grund.net/haus\\_und\\_grund\\_energieausweis.html](http://www.haus-und-grund.net/haus_und_grund_energieausweis.html)

Informationen zum Thema Energieausweis  
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

### Privat/Wirtschaftliche Plattformen

<http://eaw-ratgeber.co2online.de/>

Energieausweisratgeber und Informationstool zum Thema Energieausweis  
co2online gGmbH, Gemeinnützige Beratungsgesellschaft

<http://www.enev-online.net/index.htm>

Informationen zum Thema Energieausweis und Energieeinsparverordnung  
Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

[www.energiesparen-in-berlin.de](http://www.energiesparen-in-berlin.de)

Informationen zum Thema Energiesparen in Berlin  
GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft  
enthält auch eine Berater-/Ausstellerliste

### Energieberaterlisten

<http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/beratersuche/index.jsp>

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

[http://www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieausweis/expertensuche\\_10608.html](http://www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieausweis/expertensuche_10608.html)

Deutsche Energieagentur GmbH

[www.bauenergieberater-bb.de](http://www.bauenergieberater-bb.de)

Landesfachverband für Bau- und Energieberater Berlin- Brandenburg