

Der Energieausweis

Der Energieausweis klassifiziert die Energieeffizienz eines Gebäudes, d.h., Gebäude können energetisch miteinander verglichen werden.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten und bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden ist ein Energiebedarfsausweis Pflicht.

Einen **Bedarfsausweis** vorlegen müssen Vermieter von kleinen energetisch unsanierten Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde.

Auch für Nichtwohngebäude müssen im Verkaufs- oder Vermietungsfall Energieausweise ausgestellt werden.

In öffentlichen Gebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr müssen die Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden.

Ein Energieausweis darf grundsätzlich nur für ein gesamtes Gebäude, nicht für eine einzelne Wohnung erstellt werden. Ausnahmen gibt es nur für Wohngebäude, bei denen ein nicht unerheblicher Teil nicht für Wohnzwecke oder wohnähnlich genutzt wird. In diesen Fällen ist je ein Energieausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil zu erstellen.

Fordert nur ein Eigentümer/Mieter einen Energieausweis, so muss die Eigentümergemeinschaft der Erstellung des Ausweises für das Gebäude zustimmen.

Wenn Gebäude oder Gebäudeteile (Wohnungen, Nutzeinheiten) neu gebaut, verkauft, verpachtet, vermietet oder geleast werden, kann die Vorlage eines Energieausweises verlangt werden.

Bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten muss nur dann ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn im Zuge der Modernisierung eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, die eine kostengünstige Ausstellung des Ausweises ermöglicht.

Für kleine Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche, Ferienhäuser und denkmalgeschützte Gebäude müssen keine Energieausweise ausgestellt werden.

Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang einen Energieausweis auszustellen.

Die Ausstellung von freiwilligen Energieausweisen z. B. zur Vorbereitung einer energetischen Modernisierung ist jedoch möglich.

Dem Energieausweis sind immer Modernisierungsempfehlungen beizufügen. Zur Auswahl stehen zwei Varianten des Ausweises:

- verbrauchsorientiert.:

Erstellung auf Grundlage der Verbrauchsabrechnungen der letzten 3 Jahre. Probleme kann hier die Beschaffung der Daten bereiten, wenn nicht alle Eigentümer/Mieter die Unterlagen zur Verfügung stellen. Modernisierungsempfehlungen können nur sehr pauschal gegeben werden, da keinerlei Gebäudedaten aufgenommen wurden. Dieser Ausweis ist geeignet, wenn Sie lediglich der Pflicht, einen Ausweis vorzulegen, entsprechen wollen und keine Maßnahmen am Gebäude planen.

- bedarfsorientiert:

Nach einem genauen Aufmaß und Aufnahme der Haustechnik erfolgt die Bewertung der Gebäudesubstanz (Dämmeigenschaften der Gebäudehülle, Heizungsanlage etc.). Hieraus resultiert ein Energieausweis, der speziell auf das Gebäude bezogene Modernisierungsempfehlungen erlaubt. Diesen Ausweis sollten Sie wählen, wenn Sie Maßnahmen am Gebäude planen.

Einige Anbieter von Energieausweisen stellen auch den bedarfsorientierten Ausweis allein anhand von vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen ohne Ortsbegehung aus. Hiervon ist dringend abzuraten. Nur vor Ort lässt sich z.B. die thermische Qualität aller Bauteile (U-Werte der Außenwände, Art der Fenster etc.) und evtl. von den Planunterlagen abweichende An- und Umbauten erkennen. Sie sollten deshalb immer auf einer Besichtigung durch den Ersteller bestehen.

Grundsätzlich gilt Wahlfreiheit zwischen diesen Varianten.

Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude mit weniger als **5 Wohnungen/Wohneinheiten**, für die ein Bauantrag **vor dem 1.11.1977** gestellt wurde. Hier sind nur **Bedarfsausweise** zulässig, es sei denn, beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierungsmaßnahmen wurde mindestens das Niveau der 1. Wärmeschutzverordnung erreicht.

Auch der bedarfsorientierte Ausweis gibt nur Näherungswerte für mögliche energetische Sanierungen an. Dies liegt daran, dass der Ausweis auf bundeseinheitlichen Grunddaten basiert, um die Gebäude vergleichbar zu machen. So wird z.B. als Klima „Deutschland“ angenommen, Luftwechselraten sind nicht zu ändern und das Nutzerverhalten wird nicht gewertet.

Wünschen Sie jedoch eine Grundlage für eine konkrete Sanierung, ist eine (bezuschusste) Vor-Ort-Energieberatung zu empfehlen. Hierbei werden die Eckdaten genau auf das Gebäude abgestimmt und Sie erhalten bestmögliche Angaben über sinnvolle Maßnahmen. => siehe Energieberatung

Kosten des Ausweises:

Die Kosten für den Energieausweis sind abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten des Gebäudes.

Meine Leistungen umfassen neben der Erstellung des Energieausweises eine Vor-Ort-Begehung und mindestens zwei Modernisierungsvorschläge einschl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Ich biete ausschließlich die Erstellung von Bedarfsausweisen an.

Anzahl Wohneinheiten (WE)	Kosten Bedarfbasierter Energieausweis*	Örtliches Aufmass bei Fehlen von Planunterlagen
Ein-/Zweifamilienhaus	400 €	200
Mehrfamilienhaus bis 6 WE	500 €	300
Mehrfamilienhaus bis 15 WE	800 €	400
Mehrfamilienhaus über 15 WE	nach Vereinbarung	nach Vereinbarung

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um unverbindliche Netto-Richtpreise.

Die angegebenen Preise setzen das Vorhandensein folgender Unterlagen des Gebäudes voraus:

- einen vollständigen aktuellen Plansatz (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Verbrauchswerte der letzten 3 Jahre
- Schornsteinfegerprotokoll
- Kopien der Unterlagen, aus denen ggf. Wand- oder Deckenaufbauten hervorgehen (z. B. Wärmeschutznachweis, Baubeschreibung etc.) soweit vorhanden.