

INFOBRIEF ÜBER ENERGIEAUSWEIS

Warum Energieausweis?

Aufgrund der nationalen Umsetzung einer Vorgabe aus der europäischen Gesamtenergieeffizienzrichtlinie sind Verkäufer und Vermieter ab 01.05.2014 verpflichtet, gemäß §16a der EnEV bestimmte Angaben aus dem Energieausweis in Anzeigen in kommerziellen Medien mit aufzunehmen. Immobilien sollen durch den Energieausweis hinsichtlich der energetischen Qualität künftig besser verglichen werden können.

Welche Ausweise gibt es?

1. Bedarfsausweis
(Kosten ab ca. 417 €, abhängig von Gebäudeform und vorhandener Pläne)
2. Verbrauchsausweis
(Kosten ab ca. 100 €, abhängig von Anzahl der Wohneinheiten und vorgelegter Daten des Energieverbrauchs)

Was ist der Unterschied zwischen den beiden Ausweisen?

1. Der Energieausweis auf Bedarfsbasis berechnet den Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Größe, der verwendeten Baumaterialien und der Anlagentechnik unter Normbedingungen. Damit gewährleistet dieser Energieausweis eine gute Vergleichbarkeit von Gebäuden und ermöglicht eine solide Ausgangslage für die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Gebäudesanierung. Für Neubauten sowie bei wesentlichen Modernisierungen im Gebäudebestand ist ein Energieausweis auf Grundlage des Bedarfs grundsätzlich zu erstellen.
2. Der Energieausweis auf Verbrauchsbasis wird auf Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs des Gebäudes der letzten drei Jahre erstellt. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes kann insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens, z.B. der Anzahl der Bewohner, deren persönlichen Verhaltensweisen in Bezug auf die Heizungsanlage und Personenanzahl vom angegebenen Energieverbrauchskennwert teilweise deutlich abweichen.

Habe ich eine Wahlmöglichkeit?

Bereits seit 01.02.2002 müssten Neubauten einen Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarfs vorweisen können. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudekategorien und der daraus resultierenden Wahlmöglichkeit.

<i>Gebäudeart</i>	<i>Energieausweis</i>
Neubau	Bedarfsausweis
Bestehende Wohngebäude 1-4 Wohneinheiten (WE) Bauantrag vor 1.11.1977	Bedarfsausweis
Bestehende Wohngebäude 1-4 WE, Bauantrag vor 1.11.1977, erfüllt Anforderungen der WSVO vom 11.8.1977 (z.B. nach Sanierungen)	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis
Bestehendes Wohngebäude 1-4WE Bauantrag nach dem 1.11.1977	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis
Bestehende Wohngebäude über 4 WE	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis

Was passiert wenn ich keinen Energieausweis habe?

Wer keinen Energieausweis, nicht rechtzeitig oder vollständig dem Käufer bzw. Mieter vorliegt, dem kann bei schuldhafter Vorgehensweise ein Bußgeld bis zu 15.000€ drohen. Gleiches gilt für die Bereitstellung falscher Unterlagen zur Erstellung des Energieausweises.

Sollte der Energieausweis in einem Miet- oder Kaufvertrag erwähnt werden?

Der Energieausweis ist ein reines Informationspapier über die Immobilie. Seitens des Vermieters/Verkäufers sollte der Energieausweis nicht zum Vertragsbestandteil gemacht werden, denn dann besteht das Risiko, dass der Energiebedarf oder Energieverbrauch eine „zugesicherte Eigenschaft“ der Miet- oder Kaufsache wird.

Die Gefahr hieraus resultierender Rechtsstreitigkeiten können beide Parteien vermeiden, in dem Sie im Kauf- oder Mietvertrag eine ausdrückliche vertragliche Regelung treffen.

Der Energieausweis dient, wie in § 5a Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und auch in Art. 11 der EU Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie 2010 bestimmt, lediglich der Information

Welchen Daten werden für Immobilienanzeigen benötigt?

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 14 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ...

Stütznr. _____ Registernummer / ... (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **1**

Gebäude

Gebäudeart: _____
 Adresse: _____
 Gebäudetyp: _____ **2**
 Baujahr Gebäude: _____ **3**
 Anzahl Wohnungen: _____
 Gebäudenutzfläche (A_n): _____
 Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: _____
 Erneuerbare Energien: _____
 Art der Lüftung/Kühlung: _____
 Anlass der Ausstellung des Energieausweises: _____

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Endenergiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägig Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Endenergiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen: _____

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung/Bedarf/Verbrauch durch: _____
 □ Eigentümer □ Aussteller
 □ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹ (kg/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (kWh/m²a) **4**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes (kWh/m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) (kWh/m²a)

Baujahr Gebäude

Wesentlicher Energieträger

Art des Ausweises

Endenergiebedarf bzw.-Verbrauch

Effizienzklasse

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² ·a)]
A+	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

Erfassungsbogen für Verbrauchsausweise:

Objekt: (Straße, PLZ, Ort, ggf. Gebäudeteil) _____

Auftrag Nr.: _____

Gebäudeart: _____ Wohngebäude

Gebäudetyp: **1** _____

Nutzfläche: **2** _____ m²

Wohnfläche: **3** _____ m²

Längere Leerstände: **4** _____

Baujahr Gebäude: _____

Baujahr Anlagentechnik: **5** _____

Anzahl Wohnungen: _____

Keller beheizt: Ja Nein

Brennstoff:

Erdgas (L, H) Heizöl Holz Strom Fernwärme feste Brennstoffe

m³ Liter Stückholz (m) kWh kWh Steinkohle (kg)

kWh (Brennwert) kWh (Brennwert) Holzhackschnittel (Scbm) Koks (kg)

kWh (Heizwert) kWh (Heizwert) Holzpellets (kg) Braunkohle (kg)

Energieverbrauch:
Die Verbräuche für (mindestens) drei aufeinanderfolgende Jahre werden benötigt.

Die Verbrauchsabrechnungen für folgende Jahre liegen bei:

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

Folgende Verbräuche wurden bestimmt:

Beginn der ersten Abrechnungsperiode (Monat / Jahr): _____ / _____
(nur bei jährlicher Abrechnung, sonst Start- und Endtermine der Perioden in die Tabelle eintragen)

6	Abrechnungsperiode		Verbrauch	Anteil Warmwasser		
	Nr.	von bis		m ³ / Liter / kWh / m / Scbm / kg	nicht enthalten	Messwert
1						
2						
3						
4						

Datum: _____ Unterschrift: _____

Erläuterung zu den lfd. Nummern

- z.B. freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus
- Gebäude bis 2 WE und beheizter Keller (Wohnfläche * 1,35) Sonstige Wohngebäude (Wohnfläche * 1,2)
- Ergibt sich aus Wohnflächenberechnung
- Falls das Gebäude (Wohnungen) nicht bewohnt war (Anzahl der Monate und Wohnfläche eintragen)
- Baujahr(e) Heizung bzw. Feuerstätten
- Mindestens 3 zusammenhängende Jahre angeben
- Falls kein Messwert vorhanden ist kann mit 32kW/h*Wohnfläche gerechnet werden (Geben Sie dann nur den Gesamtverbrauch in Spalte „Verbrauch“ an)

Bitte vollständig ausgefüllt per Fax, Mail, Post versenden



Armin Treidl
Energieberater (HWK)
Energieeffizienzexperte der KfW
Wiesenweg 3
84032 Landshut

☎ 0871-35719
☎ 0871-36380
☎ 0172-6710045
✉ info@treidl.de

