

Energieausweis für Gebäude

Mit der Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) wurde erstmals die Ausstellung von Energieausweisen zur Pflicht gemacht. Dadurch wurde ein einfaches Mittel zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden geschaffen. Zum 1. Mai 2014 wurde nun im Rahmen einer erneuten Novellierung die Pflicht für Energieausweise nochmals verschärft. Nachfolgend haben wir Ihnen die wichtigsten Merkmale und Unterschiede zusammengestellt.

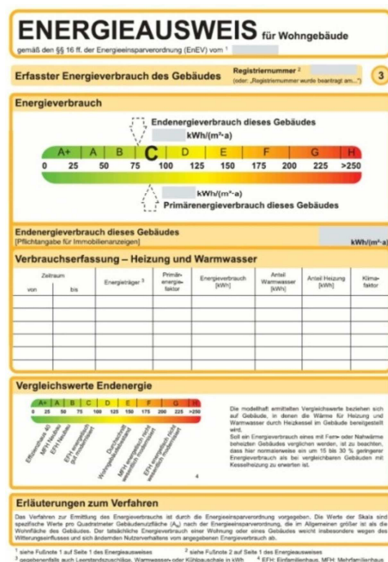
Was ist ein Energieausweis?

Energieausweise geben transparent Auskunft über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr und die Effizienzklasse eines Gebäudes, ähnlich wie wir das schon bei Elektro- und Haushaltsgeräten kennen. Damit sollen Kauf- und Mietinteressenten von Wohnungen eine objektive Vergleichsmöglichkeit darüber erhalten, ob ein Gebäude einen hohen oder einen niedrigen Energieverbrauch hat. Der Gesetzgeber sieht darin eine Möglichkeit, Gebäude mit schlechten Energiekennwerten kenntlich zu machen, und somit den Gebäudeeigentümer zu energetischen Modernisierungen zu motivieren.



Welcher Energieausweis ist für welches Gebäude der richtige?

Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten, die mit einem Bauantrag vor dem 1. November 1977 errichtet wurden und nicht mindestens auf das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 modernisiert wurden, benötigen zwingend einen bedarfsbasierten Energieausweis. Wenn Zuschüsse aus staatlichen Förderprogrammen in Anspruch genommen werden, sind ebenfalls bedarfsbasierte Energieausweise vorzulegen. Bei allen anderen Gebäuden sieht die EnEV hingegen eine Wahlfreiheit des Eigentümers zwischen verbrauchs- und bedarfsbasiertem Energieausweis vor.



Wie ist ein Energieausweis aufgebaut?

Zentrales Element des Energieausweises ist ein grafisches Label, das die Energieeffizienz des Gebäudes darstellt. Liegt das Gebäude im grünen Bereich, ist mit einem niedrigen Energieverbrauch zu rechnen. Liegt es dagegen im roten Bereich, sind höhere Energieverbräuche zu erwarten und es sollte über energetische Modernisierungen nachgedacht werden.

Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Man unterscheidet zwischen bedarfsbasierten und verbrauchs-basierten Energieausweisen. Während der bedarfsbasierte Energieausweis auf einer technischen Gebäudeanalyse beruht, wird der verbrauchs-basierte Energieausweis auf Basis der in der Vergangenheit angefallenen Energieverbrauchswerte berechnet.

Ab wann ist ein Energieausweis vorgeschrieben?

Für Wohngebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, ist der Energieausweis seit 1. Juli 2008 Pflicht, für jüngere Wohngebäude seit dem 1. Januar 2009 und für Nichtwohngebäude seit 1. Juli 2009.

Wer braucht einen Energieausweis?

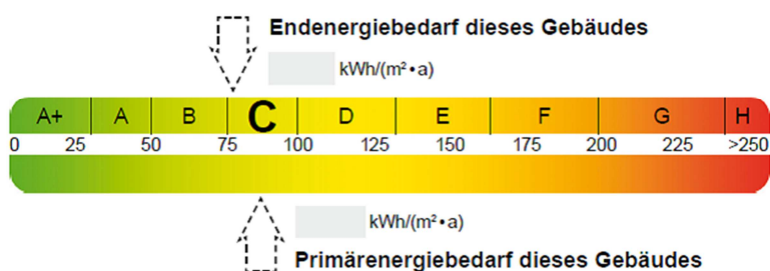
Die Energieeinsparverordnung schreibt für Gebäude Energieausweise vor. Jedoch muss nicht für jedes Gebäude ein Energieausweis erstellt werden. Baudenkmäler oder Gebäude innerhalb von Ensemble- oder denkmalgeschützten Bereichen fallen nicht unter die Ausweispflicht. Auch für Gebäude mit einer Nutzfläche unter 50 m² liegt keine Ausweispflicht vor. Für alle anderen Gebäude gilt: Wenn eine Wohnung oder ein Gebäude verkauft oder neu vermietet werden soll, muss ein Energieausweis vorliegen und den potenziellen Käufern bzw. Mietern zugänglich gemacht werden, damit diese ihn bei ihrer Entscheidung berücksichtigen können.

Neue Anforderungen an Energieausweise

Verkäufer und Vermieter müssen den Energieausweis nun bereits bei der Besichtigung einer Wohnung vorlegen. Nach Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrages muss der Energieausweis dann unverzüglich an den Käufer bzw. Mieter übergeben werden. In gewerblichen Immobilienanzeigen müssen außerdem bereits die folgenden Informationen enthalten sein: Baujahr des Gebäudes, Energieträger der Heizungsanlage, Art des Energieausweises und der Jahres-Endenergieverbrauch. Wenn ein Energieausweis mit Energieeffizienzklassen vorliegt, muss auch die Effizienzklasse angegeben werden.

Energieausweis und neue Effizienzklassen

Der Energieausweis für Gebäude wird verbessert. Der Bandtacho reicht nun nicht mehr bis zu einem Endenergiebedarf von 400 kWh, sondern nur noch bis 250 kWh pro m² und Jahr. Die energetischen Kennwerte werden künftig nicht mehr nur auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei der Kennzeichnung von Elektro- und Haushaltsgeräten reicht die Skala von A+ (niedriger Energieverbrauch) bis H (hoher Energieverbrauch).



Diese Zuordnung gilt für neu ausgestellte Ausweise. Bereits vorliegende Energieausweise ohne Angabe von Effizienzklassen behalten selbstverständlich ihre Gültigkeit.

Erweiterte Aushangpflicht!

Bislang musste der Energieausweis in öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzfläche über 1.000 m² ausgehängt werden. Nun besteht bereits eine Aushangpflicht ab 500 m² Nutzfläche, ab dem 8. Juli 2015 sogar ab 250 m². Privatwirtschaftlich genutzte Gebäude mit starkem Publikumsverkehr ab einer Nutzfläche von 500 m² (z.B. Banken, Restaurants oder Einkaufszentrum) fallen ebenfalls unter die neue Regelung.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Die Gültigkeit für einen Energieausweis beträgt 10 Jahre. Sollte durch Sanierungsmaßnahmen der energetische Standard des Gebäudes verbessert worden sein, so kann selbstverständlich auch vor Ablauf der 10 Jahre ein neuer Energieausweis erstellt werden. Nur so kann man die energetische Verbesserung gegenüber Käufern bzw. Mieter dokumentieren. Energieausweise, die vor der EnEV 2014 erstellt wurden, behalten selbstverständlich ihre Gültigkeit.

Was passiert, wenn kein Energieausweis erstellt wird?

Die EnEV 2014 sieht strengere Kontrollen vor, um zu prüfen, ob die Vorgaben rund um den Energieausweis korrekt erfüllt werden. Die Bundesländer sind verpflichtet, dies stichprobenartig zu überprüfen. Deshalb enthält jeder Energieausweis, der ab 1. Mai 2014 erstellt wird, eine eindeutige Registriernummer. Verstöße gegen die Regelungen der EnEV gelten nun außerdem als Ordnungswidrigkeit und können mit einem Bußgeld geahndet werden.



Wer erstellt einen Energieausweis?

Die Hecon Abrechnungssysteme GmbH erstellt auf Wunsch verbrauchsbasierte Energieausweise für Ihre Liegenschaft. Wir senden Ihnen gerne das entsprechende Datenerfassungsblatt zur Erstellung eines Energieausweises zu. Alternativ finden Sie das Datenerfassungsblatt mit Ausfüllanleitung und weitere Informationen auf unserer Internetseite im Bereich Energieausweis. Zur Beauftragung senden Sie uns das Datenerfassungsblatt bitte vollständig ausgefüllt und unterschrieben zu. Sie erhalten in wenigen Tagen Ihren fertigen Energieausweis.