

## Der Energieausweis

Mietern und Immobilienbesitzern liegen häufig keine oder wenige verlässliche Informationen über den energetischen Zustand ihrer Wohnung oder ihres Hauses vor. Seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) ist die Ausstellung eines Energieausweises verpflichtend, wenn bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude neu vermietet, verkauft, verpachtet oder zum Leasing bereitgestellt werden.

Die gesetzlichen Regelungen verpflichten Hausbesitzer schon in der Immobilienanzeige wichtige Werte wie den durchschnittlichen Energiebedarf oder Energieverbrauch des Gebäudes zu nennen und dem Käufer oder Mieter den Energieausweis bei der Besichtigung vorzulegen. Nach Vertragsabschluss ist das Original oder eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen.

Ziel des Energieausweises ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen und Investitionen in die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden auszulösen.

Auch für die Nutzung von Förderprogrammen zur Altbauanierung ist ein Energieausweis teilweise verpflichtend.

Bei Neubauten müssen die Auftraggeber sicherstellen, dass ihnen der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben wird.

**Pflichtangaben  
in Immobilienanzeigen**

**Neue Regelung gemäß  
Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014:**  
Immobilienanzeigen müssen folgende  
Angaben aus dem Energieausweis enthalten  
(Beispiel Wohngebäude):



The infographic illustrates a real estate advertisement layout titled 'IMMOBILIENMARKT'. It features several property listings, each with a small house icon and placeholder text. A central orange box contains a checklist of required information from the energy certificate:

- ✓ Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- ✓ Wert des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs des Gebäudes
- ✓ wesentl. Energieträger der Heizung
- ✓ Baujahr des Gebäudes
- ✓ die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse (wenn ein Ausweis mit Effizienzklasse vorliegt)

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Stand 11/2013

Es gibt zwei verschiedene Arten von Energieausweisen: auf Grundlage des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs. Welcher Ausweis gewählt werden kann hängt von Alter und Größe der Immobilie ab. In vielen Fällen haben Sie die Wahl zwischen den beiden Energieausweisen. In einigen Fällen ist der Bedarfsausweis Pflicht. Sollten Sie wählen können, ist der Bedarfsausweis aufgrund seiner Vorteile zu empfehlen.

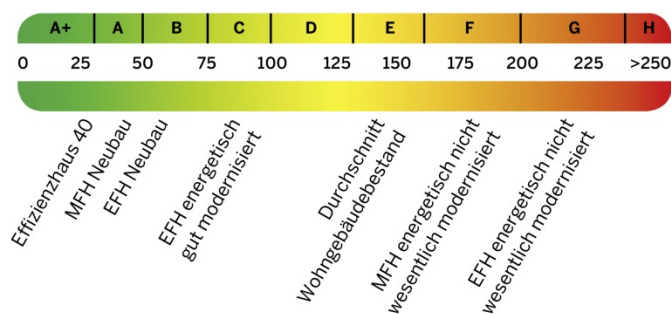
**Das Gesetz schreibt folgende Energieausweise für bestehende Gebäude vor:**

	<b>Verbrauchsausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
Wohngebäude mit 5 oder mehr Wohneinheiten	Wahlfreiheit	Wahlfreiheit
Wohngebäude mit 1 - 4 Wohneinheiten mit Bauantrag vor dem 01.11.1977 und wenn Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 nicht erfüllt werden		verpflichtend
Nicht-Wohngebäude	Wahlfreiheit	Wahlfreiheit
Baudenkmal	nicht erforderlich	nicht erforderlich
Eigentümer/innen, die ihr Gebäude ausschließlich selbst bewohnen	nicht erforderlich	nicht erforderlich

- **Energiebedarfsausweis:** Es werden alle bau- und anlagentechnischen Daten des Gebäudes erfasst und damit eine Energiebilanz berechnet.
- **Energieverbrauchsausweis:** Es werden die Energieverbräuche von mindestens 36 aufeinanderfolgenden Monaten unter Berücksichtigung von Leerständen und dem örtlichen Klima für die Energiekennzahlermittlung verwendet.

Die Ergebnisse werden jeweils in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) und Jahr (a) angegeben und auf einem Bandtacho dargestellt.

**Label Energieausweis ab dem 1. Mai 2014**



Seit dem 1. Mai 2014 wurde der Bandtacho geändert. Energieausweise, die nach diesem Datum ausgestellt werden, geben, neben den Energiekennwerten, auch die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes an. Der Standard reicht von A+ (Passivhaus) bis H (unsanierte Gebäude). Die Skala reicht von 0 bis >250 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr. Bisher war es so, dass der höchste Wert auf dem Bandtacho mit 400 kWh/(m<sup>2</sup>a) angegeben war. Die Änderung des Bandtachos führt dazu, dass komplett unsanierte Gebäude und Gebäude mit schlechtem Wärmeschutz bzw. alter Anlagentechnik jetzt realistischer dargestellt werden.

Bei einem Effizienzvergleich unterschiedlicher Gebäude sollte auf die Art des Ausweises geachtet werden, da, abhängig von Bedarf oder Verbrauch, unterschiedliche Ergebnisse vorliegen können.

Angaben zu Maßnahmen der kostengünstigen Sanierung sind ab dem 1. Mai 2014 fester Bestandteil des Energieausweises und müssen ausgefüllt werden. Neu ist die Aufteilung der Maßnahmen in Einzelmaßnahmen und Maßnahmen einer größeren Sanierung.

Energieausweise sind ab dem Tag der Ausstellung 10 Jahre gültig. Werden umfangreiche Sanierungen am Gebäude durchgeführt, muss der Energieausweis angepasst werden.

### **Wer erstellt einen Energieausweis?**

1. Die Mitglieder des Netzwerks der Münsteraner Energieberater (alphabetisch nach Firmennamen sortiert), die einen geeigneten Energieausweis erstellen, finden Sie hier: [www.stadt-muenster.de/klima/bauen-sanieren/energieberater.html](http://www.stadt-muenster.de/klima/bauen-sanieren/energieberater.html)
2. Die Expertenliste für die Ausstellung eines Energieausweises und eine Übersicht über die genauen Anforderungen an die Experten für die Nutzung von Förderprogrammen des Bundes finden Sie hier: [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)

### **Kosten**

- Verbrauchsausweis: ab ca. 65 €
- Bedarfsausweis: ab ca. 380 €

Aufgrund des wesentlich geringeren Aufwands bei der Datenerhebung ist der Verbrauchsausweis günstiger als der Bedarfsausweis. Seine Aussagekraft ist jedoch auch wesentlich geringer. Der Preis für den Bedarfsausweis hängt wesentlich von der Gebäudegröße und der Bau- und Anlagentechnik des Gebäudes ab.

Im Internet gibt es für Energieausweise etliche Billigangebote schon ab 25 Euro. Dahinter verbergen sich in der Regel Verbrauchsausweise mit Datenerhebung per Internet und Online- und Postzustellung des Dokuments, ohne dass die Aussteller/innen das Gebäude vor Ort in Augenschein nehmen. Sogar Bedarfsausweise werden ohne Begehung angeboten. Grundsätzlich ist diese Art der Ausweiserstellung zwar zulässig, jedoch gibt es oft bereits bei der Datenerhebung erhebliche Mängel. Dies führt dazu, dass der Ausweis dann fehlerhaft sein kann und damit seine Funktion nicht erfüllt.