



EnEV 2014: Energieausweis

1. Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen, falls bisher kein gültiger Ausweis vorliegt.

Bei der Errichtung von Gebäuden muss der Bauherr sicherstellen, dass dem Eigentümer unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt wird. Gleiches gilt, wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude (zum Beispiel Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden und hierbei auf die Nachweismethode nach § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV zurückgegriffen wird.

Lediglich für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 16 Absatz 5 EnEV).

2. Welchen Energieausweis muss man sich ausstellen lassen?

Die Energieeinsparverordnung kennt zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfsausweis, in dem anhand komplexer Berechnungen der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt wird, und den Energieverbrauchsausweis, der grundsätzlich auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten drei Jahre beruht.

Sollen bestehende Gebäude verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden, kann unter Umständen ein Energieverbrauchsausweis erstellt werden. Dies gilt aber nur für Gebäude mit fünf oder mehr Wohnungen oder für die der Bauantrag ab dem 1. November 1977 gestellt wurde oder die schon bei Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 eingehalten haben oder dieses Niveau durch spätere Änderungen erreichen. Bei neu errichteten oder geänderten Gebäuden (siehe 1.) muss hingegen ein Energiebedarfsausweis erstellt werden.

3. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweise für Bestandsgebäude dürfen nur von Ausstellern mit entsprechender Qualifikation ausgestellt werden. Dies können u. a. Architekten, Bauingenieure, Heizungsbauer oder Schornsteinfeger sein. Für Neubauten ist die Ausstellungsberechtigung landesrechtlich geregelt.

4. Wann und wie muss der Energieausweis genutzt werden?

Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder ein Teil des Gebäudes neu vermietet werden, hat der Vermieter dem Mieter spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie des Energieausweises vorzulegen. Hierbei reicht es aus, wenn der Energieausweis deutlich sichtbar ausgehängen oder ausgelegt wird. Sollte keine Besichtigung stattfinden, dann muss der Vermieter dem potenziellen Mieter unverzüglich den Energieausweis oder eine Kopie vorlegen; spätestens jedoch nach einer Aufforderung des potenziellen Mieters. Unverzüglich nach Abschluss des Vertrages muss dem Mieter der Energieausweis oder eine Kopie davon übergeben werden. Entsprechendes gilt bei Verkauf, Verpachtung oder beim Verleasen. Vermieter sind aber nicht verpflichtet, für ihre Bestandsmieter Ausweise erstellen zu lassen oder diesen Einsicht in vorhandene Ausweise zu gewähren. Auch wenn der Vermieter sich einen neuen Energieausweis ausstellen lässt, muss er diesen Bestandsmieter nicht zur Kenntnis bringen. Dies gilt auch, wenn dem Bestandsmieter in der Vergangenheit ein Energieausweis ausgehändigt wurde.

5. Wann muss der Energieausweis dauerhaft ausgehängen werden?

Bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr auf mehr als 500 m² Nutzfläche muss der jeweilige Nutzer dafür sorgen, dass ein Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängen wird, sobald einer vorliegt. Es muss hierfür jedoch nicht extra ein Energieausweis erstellt werden. In Betracht kommen hier beispielsweise Banken, Supermärkte, Gaststätten und Läden.



EnEV 2014: Energieausweis

Für Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund einer behördlichen Nutzung von mehr als 500 m² Nutzfläche muss ein Energieausweis ausgestellt und an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden. Ab 8. Juli 2015 wird die erforderliche Fläche auf 250 Quadratmeter reduziert. Verantwortlich für den Aushang ist der jeweilige Nutzer.

6. Inhalt und Aufbau der Ausweise

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der Anlagen zur EnEV entsprechen. Die Ausweise enthalten auf fünf Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, eine Registriernummer, den „Vergleichsbalken“ (Energiekennwert) mit Energieeffizienzklasse sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen. Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Letzteres kann die Kosten des Ausweises erheblich reduzieren und wurde vom Verordnungsgeber in § 17 Abs. 5 EnEV ausdrücklich zugelassen.

7. Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise verlieren spätestens nach 10 Jahren ihre Gültigkeit. Wenn größere Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude vorgenommen werden, muss ein neuer Energieausweis erstellt werden. Der alte Energieausweis verliert dann mit Fertigstellung der Änderungen seine Gültigkeit.

8. Dürfen alte Energieausweise weiter verwendet werden?

Energieausweise, die ab dem 1. Oktober 2007 ausgestellt worden sind, gelten für eine Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiter. Für Energieausweise, die vor dem 1. Oktober 2007 ausgestellt wurden, ist die Gültigkeit inzwischen abgelaufen. Sie dürfen daher nicht mehr verwendet werden.

9. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber ist verantwortlich dafür, dass er den Energieausweis rechtzeitig vorlegt und übergibt. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, riskiert ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro. Gleiches trifft Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieverbrauchsausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

