

## **Energieausweis-Pflicht seit dem 01.05.2014 für Wohn- und Nichtwohngebäude!**

Kurz die wichtigsten Informationen zum Energieausweis:

Zum 01.05.2014 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten. Somit sind Immobilieneigentümer bei Vermietung oder Verkauf Ihrer Immobilie verpflichtet einen gültigen Energieausweis zu besitzen. Der Ausweis ist jedem Interessenten unaufgefordert bei der Besichtigung vorzulegen oder sichtbar auszuhängen. Nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufvertrages muss der Ausweis dem Mieter/Käufer ausgehändigt werden.

Weiterhin müssen in alle Immobilienanzeigen, Exposés sowie Veröffentlichungen bei Internetportalen folgende Daten aus dem Energieausweis angegeben werden:

- Art des Energieausweises
- Wert des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs in kWh/m<sup>2</sup>a
- Art des Energieträgers für Raumwärme
- Baujahr des Gebäudes

### **Welche Ausweise gibt es?**

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis.

1) Für den **Verbrauchsausweis** werden die tatsächlich verbrauchten Energiemengen (Heizung und Warmwasseraufbereitung) des Gebäudes auf Basis der letzten drei Jahre berechnet. Dieser Ausweis ist somit weniger aussagekräftig, da der Verbrauchswert die persönlichen und individuellen Gewohnheiten der Bewohner spiegelt und wenig Auskunft über den künftigen Energieverbrauch der Immobilie gibt.

2) Der **Bedarfsausweis** ist die aufwendigere Variante. Ein Berechnungsverfahren berücksichtigt die Bausubstanz, die Heizungsanlage und den energetische Zustand des Gebäudes. Basierend auf diesen Daten stellt der Fachmann dann den theoretischen Energiebedarf und die Energiemenge für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Klimaanlage bei durchschnittlicher Nutzung fest. Dieser Ausweis ist somit objektiver, da er unabhängig vom Verhalten der Bewohner errechnet wird.

### **Welchen Ausweis benötigen Sie? Was ändert sich?**

Je nach Baujahr und Objektart (Wohn- oder Nichtwohngebäude) ist entweder ein Energieverbrauchsausweis oder ein Energiebedarfsausweis Pflicht. Ein Energiepass kann (fast) immer nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden. Dabei ist es völlig unerheblich, ob in dem betreffenden Haus verschiedene Eigentumsverhältnisse (z.B. Eigentumswohnungen) existieren. Eine Ausnahme hiervon gibt es nur bei gemischt genutzten Gebäuden mit sowohl Wohn- als auch Nichtwohnnutzung, z.B. Wohn- und Geschäftshäuser. Hier müssen in der Regel separate Energieausweise für Wohn- und Gewerbeteil ausgestellt werden. Aber auch hier gibt es wieder Ausnahmen von der Regel, wenn z.B. eine der beiden Nutzungsarten stark überwiegt oder die Nutzung des Gewerbetells sehr wohnähnlich ist, wie im Falle von Büros. Für alle Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten besteht eine Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisarten.

### **Achtung:**

Für Häuser mit **bis zu vier Wohneinheiten**, die **vor 1977** gebaut wurden und **noch nicht umfassend energetisch saniert** wurden ist der **Bedarfsausweis** vorgeschrieben. Handelt es sich hierbei allerdings um Häuser, deren **Bauantrag ab dem 1. November 1977** gestellt wurde, besteht **Wahlfreiheit**. Ebenfalls besteht **Wahlfreiheit** bei Häusern deren **Bauantrag vor dem 1. November 1977** gestellt wurde und **die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt** haben. Die **neuen Ausweise** werden ab dem 01.05.2014 ausgestellt und haben zusätzlich zum Endenergiewert und dem Primärenergiewert auch eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H, ähnlich wie bei Haushaltsgeräten. Sollten Sie bereits einen Ausweis besitzen, ist dieser weiterhin insgesamt 10 Jahre gültig!

**Bei einem Verstoß gegen diese Verordnung kann ein Bußgeld auf den Eigentümer -Vermittler zukommen.**