



Auf dem Pfad zum Energieausweis

Fristen, Ausnahmen, Übergangsvorschriften - das Regelwerk des EnEV-Entwurfs ist nicht einfach zu durchschauen. In welchen Fällen, wann und von wem ein Energieausweis nach dem aktuellen Stand ausgestellt werden soll, haben wir für Sie in einem kompakten Überblick zusammengestellt.

Gemäß dem Zeitplan für die Novellierung der EnEV wurden Mitte Dezember 2006 die Verbände und Bundesländer zum Referentenentwurf angehört. Kann danach bis Ende Januar eine Kabinettsvorlage fertig gestellt werden, könnte die EnEV Anfang September 2007 in Kraft treten. Ergeben sich Verzögerungen, wird es eher Oktober. Die folgenden Aspekte aus dem Entwurfspapier sind allerdings noch keine Festlegungen. Bis zur Verkündung der EnEV können sich noch Änderungen ergeben.

Wann muss ein Energieausweis erstellt werden?

Für Neubauten muss - wie in der bisherigen EnEV auch - generell ein Energieausweis ausgestellt werden. Wird ein bestehendes Gebäude, Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, neu vermietet, verpachtet, geleast, hat der Verkäufer bzw. Vermieter den Interessenten einen Energieausweis zugänglich zu machen. Der Eigentümer muss den Ausweis auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorlegen. Für Gebäude unter 50 m² Nutzfläche muss kein Energieausweis erstellt werden.

Wann muss der Bedarf, wann der Verbrauch zugrunde liegen?

Den Energieausweis gibt es als bedarfs- oder verbrauchsorientierten Ausweis. Welcher Ausweis verwendet wird, richtet sich nach den Wohneinheiten und dem Baujahr des Gebäudes : Neubauten müssen generell mit dem bedarfsorientierten Energieausweis ausgestattet werden, ganz gleich ob es Wohn- oder Nichtwohngebäude sind.

Bei bestehenden Nichtwohngebäuden kann zwischen den beiden Ausweisvarianten gewählt werden. Für Wohngebäude im Bestand gelten folgende Regelungen: Bei mehr als vier Wohneinheiten, ganz gleich welchem Baujahres, gilt Wahlfreiheit. Bei Gebäuden mit vier oder weniger Wohneinheiten wird nach Baujahr bzw. Baustandard unterschieden. Wurde das Gebäude vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 (1. November 1977) errichtet, ist der bedarfsorientierte Energieausweis zu verwenden. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand dieser Verordnung aufwiesen oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Standard gebracht wurden. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit. Wurde das Gebäude auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet, kann ebenfalls gewählt werden.

Für Nichtwohngebäude dürfen nach Wahl bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise verwendet werden.

Auf freiwilliger Basis kann in einem Ausweis auch gleichzeitig Verbrauch ([Erfassungsbogen Verbraucherpass PDF](#)) und Bedarf angegeben werden.



Was gilt für gemischt genutzte Gebäude?

Der neue § 22 sieht vor, dass Wohn- und Nichtwohnanteile von Gebäuden wie eigenständige Gebäude behandelt werden. Weil für Nichtwohngebäude mit der künftigen EnEV eine neue Nachweismethode eingeführt wird, sind gesonderte Energieausweise für den Wohnanteil einschließlich wohnähnlicher Nutzungen und den Nichtwohnanteil erforderlich.

Ab wann besteht die Energieausweispflicht?

Fällt ein bestehendes Wohngebäude unter die Energieausweis-Pflicht, muss der Energieausweis spätestens zugänglich gemacht werden am

1. Januar 2008, wenn das Gebäude bis 1965 errichtet wurde

1. Juli 2008, wenn das Gebäude nach 1965 errichtet wurde

Für Nichtwohngebäude - auch wenn eine Aushangpflicht besteht - ist die Frist der 1. Januar 2009 .

Für Neubauten müssen bis zum Inkrafttreten der neuen EnEV weiterhin Energiebedarfsausweise gemäß der EnEV-Fassung von 2004 ausgestellt werden. In diesen Fällen bleiben die bisherigen Zuständigkeiten bestehen. Die Länder werden weiterhin regeln, zu welchem Zeitpunkt der Ausweis erstellt werden muss.

Wie lange bleibt der Energieausweis gültig?

Der Energieausweis besitzt zehn Jahre Gültigkeit. Gemäß dem Muster im Anhang wird nicht das Datum angegeben, an dem der Ausweis abläuft, sondern das Erstellungsdatum. Ein abgelaufener Ausweis fällt also nur auf, wenn der Empfänger die Gültigkeitsdauer kennt. Auch Energiebedarfsausweise, die nach der EnEV 2002 bzw. 2004 erstellt worden sind und Wärmebedarfsausweise gemäß der Wärmeschutzverordnung 1994 sind als Energieausweise gültig, sofern sie nicht älter als zehn Jahre sind.

Wer erhält den Energieausweis?

Der Empfänger des Energieausweises ist der Gebäudeeigentümer. Das Dokument muss nicht übergeben werden. Der Eigentümer muss es den Kauf-, Miet- oder Pachtinteressenten lediglich zugänglich machen. Aus der Begründung zum Entwurf: Die Einsichtnahme soll noch während des Vorgangs der Entscheidungsfindung des Interessenten ermöglicht werden. Dies kann z. B. durch Aushang in dem Gebäude während der Besichtigung oder durch Bereithalten des Energieausweises im Büro des Verkäufers geschehen; eine Übergabe des Dokuments ist nicht vorgeschrieben.

Für öffentliche Gebäude mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche und großem Publikumsverkehr wie z. B. Behörden muss der Eigentümer den Energieausweis an einer gut sichtbaren Stelle aushängen.

Wem und wann Energiebedarfsausweise für Neubauten nach der neuen EnEV vorgelegt werden müssen, werden weiterhin die Durchführungsverordnungen der Bundesländer regeln.

Wonach müssen die Daten berechnet werden?

Im Energiebedarfsausweis zu dokumentieren sind der Primärenergiebedarf, der Transmissionswärmeverlust bzw. -transferkoeffizient und der nach Energieträgern aufgeteilte Endenergiebedarf.

Für die Nachweisberechnung von Nichtwohngebäuden muss die DIN V 18599 verwendet werden. Neben dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung wird damit auch die Kühlung und eingebaute Beleuchtung bewertet. Die Begrenzung der Energiekennwerte

muss bei Nichtwohngebäuden nach dem Referenzgebäudeverfahren ermittelt werden. Dazu wird ein Referenzgebäude mit derselben Geometrie und den Nutzungsbedingungen des zu berechnenden Gebäudes gebildet. Die Höchstwerte für den Transmissionswärmetransferkoeffizienten und den Jahres-Primärenergiebedarf ergeben sich mit der Referenzausrüstung aus dem Anhang 2 des EnEV-Entwurfs. Anders als bei Wohngebäuden ist bei Nichtwohngebäuden für die Flächenangaben die Nettogrundfläche zu verwenden.

Für Wohngebäude werden die bisherigen Berechnungsmethoden beibehalten. Der Jahres-Primärenergiebedarf ist weiterhin nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 zu berechnen. Allerdings muss für Strom analog zur DIN V 18599 der Primärenergiefaktor 2,7 anstatt wie bisher 3,0 eingesetzt werden. Begründet wird dies damit, dass künftig nur der nicht erneuerbare Anteil in diesem Wert berücksichtigt werden soll. Das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Jahresheizwärmebedarfs nach Anhang 1 aus der EnEV 2002 kann für Wohngebäude mit einem Fensterflächenanteil bis zu 30 Prozent weiter angewendet werden. Dann müssen die Wärmebrücken allerdings gemäß DIN 4108 Bbl. 2 ausgeführt sein. Zu errichtende Wohngebäude, die mit fossiler oder elektrischer Energie gekühlt werden, müssen künftig nach DIN V 18599 berechnet werden.

Welche Werte müssen für Verbrauchsausweise ermittelt werden?

Angegeben werden müssen die nach Energieträgern aufgeteilten Brennstoffmengen, der Anteil für Warmwasser, der Klimafaktor und daraus der zeitlich und klimabereinigte Energieverbrauchskennwert. Dem verbrauchsbasierten Energieausweis müssen mindestens drei Abrechnungsperioden zugrunde liegen. Leerstände sind angemessen zu berücksichtigen, wenn also der Leerstand maßgeblichen Einfluss auf die Verbrauchsdaten hat. Die Witterungsbereinigung muss nach anerkannten Regeln der Technik, z. B. der VDI 3807 durchgeführt werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) haben zwei Bekanntmachungen entworfen, die Regeln zur vereinfachten Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten und zur Witterungsbereinigung im Wohngebäudebestand bzw. für Nichtwohngebäude enthalten.

Die Gebäudenutzfläche darf bei bestehenden Wohngebäuden vereinfacht mit dem 1,2-fachen der Wohnfläche angesetzt werden, bei bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit beheiztem Keller mit dem 1,35-fachen.

Bei Nichtwohngebäuden ist auch der Stromverbrauch für die Beleuchtung und eventuell die Heizung, Lüftung und Kühlung zu berücksichtigen. Sind

dafür keine gesonderten Stromzähler vorhanden, kann dies im Ausweis unter Sonstiges vermerkt werden.

Wie die bedarfsorientierten Energieausweise müssen auch die verbrauchsorientierten Vergleichswerte enthalten. Für Wohngebäude sind diese bereits im Muster eingearbeitet. Für Nichtwohngebäude stehen sie in den Regeln für Energieverbrauchskenwerte im Nichtwohngebäudebestand sowie Vergleichswerte für Nichtwohngebäude bereit.

Wie werden die Gebäudedaten erfasst?

Bei Bestandsgebäuden kann der Eigentümer gemäß § 18 die erforderlichen Gebäudedaten für den Energieausweis selbst bereitstellen. Der Aussteller darf diese seinen Berechnungen nicht zu Grunde legen, wenn die Richtigkeit zweifelhaft ist. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie können für die Gebäudedaten einen Muster-Erhebungsbogen herausgeben und im Bundesanzeiger bekannt machen. Die Datenerfassung durch den Eigentümer wurde gestattet, um die Kosten für Bedarfsausweise zu begrenzen und die Ausstellung zu vereinfachen. Doch der Aussteller muss jeden Energieausweis eigenhändig unterschreiben und haftet damit für die enthaltenen Angaben. Deshalb ist der Vor-Ort-Termin schon deshalb anzuraten.

Für die Erstellung von Bedarfsausweisen wird es zwei ergänzende Bekanntmachungen geben, die jeweils Regeln zur vereinfachten Datenaufnahme für bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude enthalten. Diese können auch eingesetzt werden, wenn man feststellen will, ob das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 einhält. Außerdem können geometrische Abmessungen und energetische Kennwerte wie z. B. U-Werte für Außenbauteile entsprechend dem Baujahr abgeschätzt werden. Beispiel: Gemäß der Richtlinie darf die Fensterfläche mit 20 Prozent der Wohnfläche angenommen werden.

Wer darf Energieausweise ausstellen?

Zwei Voraussetzungen müssen erfüllt werden, um Energieausweise für bestehende Gebäude ausstellen zu dürfen: eine der in der EnEV vorgeschriebene Grundausbildung und eine Zusatzqualifikation. Die Berufsgruppen sind nach dem Zwei-Säulen-Modell aufgeteilt. Die erste Säule bilden die Ausbildungen, die für Energieausweis in Nichtwohngebäuden zugelassen sind:

Absolventen von Diplom-, Bachelor- oder Masterstudiengängen an Universitäten, Hochschulen oder Fachhochschulen in den Bereichen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik.

Zusätzlich sind in der zweiten Säule für bestehende Wohngebäude folgende Berufsgruppen ausstellungsberechtigt:

Absolventen im Sinne der Nummer 1 im Bereich Architektur der Fachrichtung Innenarchitektur,

Handwerksmeister, deren wesentliche Tätigkeit die Bereiche von Bauhandwerk, Heizungsbau, Installation oder Schornsteinfegerwesen umfasst, und Handwerker, die berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig auszuüben,

staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker in den Bereichen Hochbau, Bauingenieurwesen oder Gebäudetechnik.

Alle Aussteller müssen eine der folgenden Zusatzqualifikationen mitbringen:

Studienschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder eine mindestens zweijährige Berufserfahrung in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus,

eine erfolgreiche Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens gemäß den Zielen und Inhalten in Anhang 11,

Bauvorlageberechtigung.

Die Überprüfung oder Zulassung z. B. durch eine Zertifizierungsstelle ist nicht vorgesehen.

Für Neubau-Energieausweise sollen die bestehenden landesrechtlichen Regelungen für Energiebedarfsausweise weiter gelten. Danach sind in der Regel die so genannten Bauvorlageberechtigten, teilweise auch bestimmte Sachverständige (z. B. für Schall- und Wärmeschutz) ausstellungsberechtigt. Die EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass die Ausweise in unabhängiger Weise erstellt werden. In der Begründung steht dazu: Dieses Kriterium wird durch ein Handeln nach einheitlichen, vorgegebenen Regeln erfüllt.

Bleiben bestehende Energiepässe gültig?

Energieausweise, die bereits freiwillig ausgestellt wurden, bleiben gültig, wenn diese vor Inkrafttreten der EnEV von Gebietskörperschaften (z. B. Gemeinden oder Bundesländern) oder auf deren Veranlassung auf der Grundlage einheitlicher Regeln erstellt wurden. Dazu zählen z. B. Ausweise aus Förderprogrammen oder Landesenergiesparaktionen und Dena-Energiepässe. Weiterverwendet werden dürfen auch Energiebedarfsausweise nach der EnEV 2002 bzw. 2004 und Wärmebedarfsausweise gemäß der Wärmeschutzverordnung von 1994.