

Fragen und Antworten zum Energieausweis



Version 1.0
Stand: Juli 2007

Allgemeine Fragen zum Energieausweis

Wir beantworten Ihnen die wichtigsten Fragen rund um das Thema Energieausweis.

1. Was ist ein Energieausweis für Gebäude?

Der Energieausweis ist ein Ausweis, der Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes gibt. Mit dem Energieausweis können Gebäude energetisch miteinander verglichen werden. Analog zu den Energieeffizienzklassen von Haushaltsgeräten wird ein Gebäude anhand seiner energetischen Qualität eingestuft. Unter energetischer Qualität versteht man die Tauglichkeit eines Gebäudes, Wärmeverluste und dadurch die Energiekosten gering zu halten.

2. Warum gibt es einen Energieausweis für Gebäude?

Die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ verpflichtet die EU-Mitgliedsstaaten, Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Einsparung in nationales Recht umzusetzen. Ein Bestandteil dieser Richtlinie ist die Erstellung von Energieausweisen. In Deutschland wurde diese Richtlinie im Rahmen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) umgesetzt.

3. Was ist das Ziel des Energieausweises für Gebäude?

Ziel des Energieausweises ist, Markttransparenz für Mieter und Käufer von Immobilien zu erzielen. Der Energieausweis weist die Energieeffizienz als Qualitätsmerkmal eines Gebäudes aus und macht somit den Energiebedarf bzw. den Energieverbrauch sichtbar, bevor ein potenzieller Interessent sich für oder gegen eine Immobilie entscheidet.

4. Wie sieht der Energieausweis aus?

Der Ausweis besteht aus vier Seiten zuzüglich einer Seite mit Modernisierungsempfehlungen. Die erste Seite enthält allgemeine Informationen zum Gebäude sowie den Grund der Ausstellung (z.B. Neubau, Modernisierung). Auf der zweiten bzw. dritten Seite wird der ermittelte Bedarfs- bzw. Verbrauchskennwert für das jeweilige Gebäude in kWh pro m² und Jahr (kurz: kWh/m²/Jahr) angegeben und auf einer Farbskala dargestellt. Zudem erfolgt hier der Vergleich zu fest definierten Vergleichswerten, d.h. der Bedarf bzw. der Verbrauchskennwert kann auf einen Blick abgelesen werden. Die folgenden Seiten beinhalten allgemeine Hinweise zum Energieausweis und kostengünstige Modernisierungsempfehlungen.

5. Sieht der Ausweis für alle Wohnungen eines Gebäudes gleich aus?

Ja, denn der Energieausweis kann nur für das gesamte Gebäude und nicht nur für einzelne Wohnungen ausgestellt werden.

6. Gibt es unterschiedliche Verfahren zur Energieausweisausstellung?

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: Der **bedarfsorientierte Energieausweis** wird im Rahmen von ingenieurtechnischer Berechnung erstellt und gibt den theoretischen Energiebedarf des Gebäudes an. Er kann generell für alle Gebäude erstellt werden.

Der **verbrauchsorientierte Energieausweis** wird unter Verwendung der Verbrauchsdaten der Vergangenheit (z.B. auf Basis der Heizkostenabrechnung) erstellt und gibt somit den tatsächlichen Energieverbrauch an. Beide Varianten sind als gleichwertig für den jeweiligen Gebäudetyp zu betrachten. Techem bietet beide Varianten des Energieausweises an.

7. Wer darf Energieausweise ausstellen?

Jeder Aussteller muss bestimmte Qualifikationen vorweisen können, die in der EnEV (§ 21) festgelegt sind.

8. Ab welchem Zeitpunkt muss ein Energieausweis ausgestellt werden?

Die neue EnEV tritt voraussichtlich zum 01.10.2007 in Kraft. Damit sich Eigentümer und Vermieter von Immobilien entsprechend vorbereiten können, hat der Gesetzgeber in der EnEV Übergangsfristen festgelegt. Energieausweise müssen je Gebäude bis zu folgenden Terminen vorliegen:

Gebäudetyp, Baujahr	Pflicht ab
Wohngebäude bis 1965	01.07.2008
Wohngebäude nach 1965	01.01.2009
Nichtwohngebäude	01.07.2009

9. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Der Energieausweis gilt maximal zehn Jahre. Dies gilt auch für Energieausweise, die in der Übergangsfrist erstellt wurden.

10. Wann muss ein Energieausweis ausgestellt werden?

Bei Neubau, Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing von Gebäuden müssen Architekten, Bauträger, Verkäufer oder Vermieter den Energieausweis den potenziellen Interessenten vorweisen können.

11. Für welche Häuser muss ein Energieausweis ausgestellt werden?

Für sämtliche Gebäude, egal ob es sich um Alt- oder Neubau handelt oder ob es Wohn- oder Nichtwohngebäude sind. Ausgenommen von der Pflicht zur Ausstellung sind denkmalgeschützte Gebäude, unbeheizte Gebäude wie Garagen und Abrissgebäude.

12. Wie sieht der Energieausweis für Büro- oder Verwaltungsgebäude aus?

Bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäuden oder auch Schulen oder Hallen soll neben der Bilanzierung der Energieeffizienz der Gebäudehülle, der Heiztechnik und der Warmwasserbereitung auch der Energiebedarf für die Beleuchtung und Klimatisierung ermittelt werden und in die Darstellung der Gesamtenergieeffizienz einfließen.

13. Können die Kosten für den Energieausweis auf die Mieter umgelegt werden?

Die Kosten für den Energieausweis können nicht auf die Mieter umgelegt werden und sind vom Eigentümer zu tragen.

14. Was nutzt der Energieausweis, wenn er keine konkreten Aussagen über den Verbrauch des einzelnen Mieters enthält?

Wie bei Kühlschränken und Autos wird auch auf dem Energieausweis der Bedarfs- bzw. Verbrauchswert des Gebäudes mit vorgegebenen Normwerten verglichen. So können Gebäude vor dem Abschluss eines Miet- bzw. Kaufvertrages miteinander verglichen werden.

15. Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?

Wie auf der ersten Seite des Energieausweises aufgeführt, dient dieser „lediglich der Information... und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen“. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich ihres energetischen Zustandes vergleichen.

Der zukünftige Energieverbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Interessenten lassen sich aus dem Energieausweis jedoch nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder Mietminderungen durchsetzen. Der potenzielle Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf eine Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungshinweise.

16. Muss der Energieausweis öffentlich ausgehängt werden?

Ja, aber das gilt nur für bestimmte öffentliche Gebäude. Die EU-Richtlinie sagt hierzu, „dass bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m², die von Behörden und Einrichtungen genutzt werden, die von einer ... großen Anzahl von Menschen häufig aufgesucht werden, ... ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle angebracht wird“.

1. Wie bekomme ich einen verbrauchsorientierten Energieausweis von Techem?

Im ersten Schritt bestellen Sie für Ihre Gebäude die benötigte Anzahl verbrauchsorientierter Energieausweise. Für die Erstellung kann Techem teilweise auf bereits vorliegende Daten zurückgreifen, zum Teil müssen Daten von Ihnen bereitgestellt werden. Unser Energieausweisteam wird sich nach Auftragsingang mit Ihnen in Verbindung setzen, um diese Daten elektronisch oder in Papierform zu erfassen. Anschließend wird, wenn alle notwendigen Daten vorliegen, ein verbrauchsorientierter Ausweis erstellt.

Falls für einen Energieausweis nicht alle Daten vorliegen und ein verbrauchsorientierter Ausweis nicht erstellt werden kann, werden wir Ihnen dies mitteilen. In diesem Fall kann ein bedarfsorientierter Ausweis erstellt werden.

2. Muss ein Gebäude einer Abrechnungseinheit entsprechen?

Energieausweise werden für ein Gebäude erstellt. Üblicherweise entspricht eine Abrechnungseinheit einem Gebäude.

Auf Grund von rechtlichen Vorgaben und der Abrechnungssituation vor Ort kann es vorkommen, dass eine Abrechnungseinheit aus mehreren Gebäuden besteht und deshalb, entsprechend der Anzahl der Gebäude, Energieausweise erstellt werden müssen.

In diesem Fall setzen Sie sich bitte mit unserem Energieausweisteam unter Telefon 01803 / 68 43 12 (9 ct/Minute) in Verbindung, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Gerne bieten wir Ihnen auch eine hier passende Lösung an.

3. Kann auch für Gebäude, die nicht von Techem abgerechnet werden, ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt werden?

Wenn für das gesamte Gebäude die notwendigen Daten und hier insbesondere die Verbrauchswerte der letzten drei Jahre vorliegen, kann auch für Gebäude, die nicht von Techem abgerechnet werden, ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt werden.

4. Wie kann ich mich auf Fragen meiner Mieter vorbereiten?

Aufgrund der aktuellen Klimadiskussion und der Berichterstattung in der Presse, sollten Sie auf Fragen Ihrer Mieter zum Energieausweis vorbereitet sein. Neben den Erläuterung in unseren Broschüren zum Thema Energieausweis finden Sie unter www.techem.de/energieausweis permanent aktualisierte Informationen rund um den Energieausweis.

Techem.


Deutschlandweit immer für Sie da.

Techem ist bundesweit und flächendeckend vor Ort für Sie da. Mit allen Services rund um das Erfassen und Abrechnen von Wärme- und Wasserverbrauch – mit Geräten und Systemen, die mehr können als erfassen: Sie sparen aktiv Energie.

Zusätzlich verhilft Ihnen Techem zu weiteren Vorteilen: Sie optimieren Ihre Arbeitsabläufe und senken Ihre Verwaltungskosten nachhaltig.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und den kompetenten Teams ganz in Ihrer Nähe. Sprechen Sie uns an.

Techem. Energie clever nutzen.



Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
D-65760 Eschborn
Tel. 06196/522-0
www.techem.de