

Energieausweis

Grundsätzlich ist ein Energieausweis erforderlich wenn eine Immobilie verkauft oder neu vermietet werden soll. Beim Energieausweis wird unterschieden zwischen **Bedarfsausweis** und **Verbrauchsausweis**. Der Bedarfsausweis ist aussagekräftiger und wird anhand des baulichen Zustands und der Heiztechnik erstellt. Ferner beinhaltet er Hinweise auf energetische Schwachstellen und nötige Sanierungsmaßnahmen. Die Ergebnisse für den kostengünstigeren Verbrauchsausweis werden anhand der Energieverbräuche der vergangenen drei Jahre ermittelt. Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) dürfen nur Personen mit besonderen Aus- oder Weiterbildungen (z. B. Ingenieure, Architekten, Physiker) den Energieausweis ausstellen.

Zwischen den beiden Ausweisen kann in folgenden Fällen gewählt werden.

Anzahl der Wohneinheiten und Baualter des Wohngebäudes	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis
<ul style="list-style-type: none"> » 1 – 4 Wohneinheiten » Bauantrag vor dem 1.11.1977 » die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung sind nicht erfüllt 	X	
<ul style="list-style-type: none"> » 1 – 4 Wohneinheiten » Bauantrag vor dem 1.11.1977 » die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung sind erfüllt 	X	X
<ul style="list-style-type: none"> » 1 – 4 Wohneinheiten » Bauantrag nach dem 01.11.1977 	X	X
<ul style="list-style-type: none"> » 5 und mehr Wohneinheiten 	X	X

Liegen die Verbrauchs- bzw. Heizungsabrechnungen der letzten drei Jahre nur unvollständig vor, kommt nur ein Bedarfsausweis in Frage. Ebenso wird ein solcher Ausweis bei Neubauten ausgestellt. Handelt es sich bei dem Objekt um ein Büro- oder Verwaltungsgebäude, ein Gewerbe- oder Einkaufszentrum o. ä. wird ein sog. „Energieausweis für Nichtwohngebäude“ ausgestellt. Der Unterschied zu einem Ausweis für ein Wohngebäude besteht darin, dass hier auch der Energiebedarf für die Lüftungs- und Klimaanlage sowie die Beleuchtung des Gebäudes in den Endenergiekennwert einfließen. U. U. sind auch zwei Energieausweise erforderlich. Nämlich dann, wenn sich in dem Gebäude Gewerberäume und auch Wohnräume befinden. Gültig ist ein Energieausweis 10 Jahre. Energieausweise verlieren jedoch ihre Gültigkeit, wenn aufgrund von Änderungen, Erweiterungen und Ausbau von Gebäuden ein neuer Energieausweis erforderlich wird.

Damit Mieter bzw. Käufer die Erkenntnisse aus dem Energieausweis in ihre Entscheidung zum Kauf oder Abschluss eines Mietvertrags berücksichtigen können, müssen ihnen die Ergebnisse aus dem Ausweis (einschließlich der Modernisierungsempfehlungen, sofern er welche beinhaltet) rechtzeitig vor Vertragsabschluss zugänglich sein. Das kann z. B. durch die Übermittlung der Daten per E-Mail bzw. Fax gesche-

hen oder per Aushang bei der Besichtigung des Objekts. Sofern keine Besichtigung des Objekts stattfindet, müssen Verkäufer oder Vermieter den Ausweis spätestens dann vorlegen oder übersenden, wenn ein Interessent sie dazu auffordert. Ferner müssen spätere Käufer oder Mieter der Immobilie ein Exemplar oder eine Kopie des Ausweises erhalten.

Die wichtigsten energetischen Kenndaten müssen bereits bei der Immobilienanzeige angegeben werden. Das sind insbesondere der Energieverbrauch oder -bedarf, der Energieträger (z. B. Gas oder Öl) für die Heizung sowie die Heizungsart. Sofern ein nach dem 1.5.2014 ausgestellter Energieausweis für Wohngebäude mit einer bestimmten Effizienzklasse vorliegt, muss auch diese veröffentlicht werden. Aus älteren Ausweisen, die noch keine Effizienzklasse haben, kann der Kennwert in die Klasse umgerechnet und freiwillig angegeben werden. In Ausnahmefällen kann auf die Angaben zum Energieausweis verzichtet werden, z. B. wenn es sich nicht um eine kommerzielle Wohnungsanzeige handelt oder noch kein Energieausweis für die Immobilie vorliegt.

Sofern die Immobilie selbst bewohnt wird bzw. kein Mieterwechsel stattfindet ist kein Energieausweis erforderlich. Des Weiteren sind Baudenkmäler sowie kleine Gebäude mit einer Nutzfläche von bis zu 50 m² von der Ausweispflicht befreit. Eigentümer bzw. Bauherren müssen sicherstellen, dass sie vom Architekten oder Planer einen erforderlichen Ausweis erhalten. Das gilt auch, wenn ein Gebäude umfassend saniert und dabei eine energetische Gesamtbilanzierung nach EnEV durchgeführt wird, wie es z. B. eine Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus erfordert. Einzelmaßnahmen, z. B. Austausch der Fenster erfordern dagegen keine aufwändige Gesamtbilanzierung des Gebäudes, um die KfW-Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten für einen Energieausweis dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Bei Wohnungseigentümergeinschaften haben die Eigentümer beim Verkauf oder bei der Vermietung ihrer Wohnung einen Anspruch gegen die Gemeinschaft, dass die den Ausweis rechtzeitig erhalten. Die Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Vorlage des Energieausweises

Mieter bzw. Käufer müssen den Energieausweis rechtzeitig vor Vertragsabschluss zur Kenntnis nehmen können, damit sie die Möglichkeit haben diesen bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Das kann z. B. über einen Aushang bei der Objektbesichtigung geschehen oder durch Übermittlung der Ausweisdaten per E-Mail oder Fax. Die Vorlagepflicht umfasst das gesamte Dokument, also einschließlich evtl. im Ausweis genannten Modernisierungsempfehlungen.

Spätestens bei der Objektbesichtigung muss der Vermieter Ausweis vorlegen oder aushändigen. Auch wenn keine Besichtigung des Objekts stattfindet, ist der Verkäufer oder der Vermieter verpflichtet den Ausweis vorzulegen oder zu übersenden, und zwar spätestens dann, wenn ein Interessent dazu auffordert. Dem Käufer bzw. dem Mieter der Immobilie muss ein Exemplar oder eine Kopie des Ausweises ausgehändigt werden.

Informationen aus dem Energieausweis in der Wohnungsanzeige

Bereits in der Immobilienanzeige muss über die wichtigsten energetischen Kenndaten des Ausweises – insbesondere der Energiebedarf oder -verbrauch und der Energieträger (z. B. Gas) für die Heizung ebenso wie die Art der Beheizung, informiert werden.

Handelt es sich um einen nach dem 1.5.2014 ausgestellten Energieausweis für Wohngebäude mit einer bestimmten Effizienzklasse, muss auch diese veröffentlicht werden.

Bei älteren Ausweisen, die noch keine Effizienzklasse haben, kann der Kennwert in die Klasse umgerechnet werden. Die Angabe dieser Klasse ist dann freiwillig. Da die notwendigen Daten nicht immer leicht zu finden sind, hat die Bundesregierung zur EnEV 2014 eine Arbeitshilfe für „alte“ Ausweise veröffentlicht.

Nur in Ausnahmefällen kann auf die Angabe zum Energieausweis in Immobilienanzeigen verzichtet werden. Und zwar, wenn es sich nicht um eine kommerzielle Wohnungsannonce handelt (z. B. Ausgang am schwarzen Brett einer Uni), oder wenn zu dem Zeitpunkt, an dem die Anzeige aufgegeben wird, noch kein Energieausweis für die Immobilie vorliegt.