

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Der neue Energieausweis für den Gebäudebestand (Novelle der Energieeinsparverordnung – EnEV 2007) (Stand: September 2007)

Allgemeine Hinweise:

Die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 ist am 26. Juli 2007 im Bundesgesetzblatt (Nr. 34) verkündet worden und tritt damit am 1. Oktober 2007 in Kraft. Den Wortlaut der neuen EnEV und der darin genannten Bekanntmachungen finden Sie im Internetangebot des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (www.bbr.bund.de). Eine wichtige Neuregelung betrifft die Einführung von Energieausweisen für den Gebäudebestand.

Für Neubauten ist ein Energiebedarfsausweis bereits seit Februar 2002 (Inkrafttreten der ersten Energieeinsparverordnung – EnEV) verbindlich vorgeschrieben. Diese Regelung führt die novellierte EnEV 2007 unverändert fort.

Nachfolgend finden Sie einige wichtige Informationen zum neu eingeführten Energieausweis für bestehende Gebäude:

1. Was ist der Energieausweis?

Der Energieausweis gibt Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes. Er wurde nunmehr auch für Bestandsgebäude eingeführt, damit sich Käufer und Mieter schon vor einer Kauf- oder Mietentscheidung ein Bild über den Zustand des Objekts machen können. Der Energieausweis soll mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt schaffen und zusätzliche Anreize geben, die im Gebäudebestand vorhandenen erheblichen Energiesparpotenziale verstärkt zu realisieren. Energetische Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen können nicht nur die Heizkosten deutlich senken, sondern auch maßgeblich zum Klimaschutz beitragen.

Der Energieausweis muss nach Inhalt und Aufbau einem in der EnEV 2007 vorgegebenen Muster entsprechen und neben der Darstellung der energetischen Qualität auch begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz („Modernisierungsempfehlungen“) enthalten. Insgesamt dient der Ausweis nur der Information und löst keine Nachrüstverpflichtungen aus.

2. Wann wird ein Energieausweis benötigt?

Ein Energieausweis im Gebäudebestand ist nur bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit auszustellen. Eine Aushändigung des Energieausweises schreibt die EnEV nicht vor; er muss den potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern und Leasingnehmern lediglich „zugänglich“ gemacht werden (z. B. durch die Möglichkeit der Einsichtnahme im Büro des Verkäufers oder Vermieters).

Der Energieausweis ist – mit Ausnahme bestimmter Fälle gemischt genutzter Objekte – für das gesamte Gebäude, nicht jedoch für die einzelne Wohn- oder Nutzungseinheit auszustellen.

Je nach Gebäudetyp, Baujahr und Zustand des Gebäudes gibt es unterschiedliche Fristen:

- Energieausweise für Wohngebäude sind für die Baufertigstellungsjahre bis 1965 ab dem 1. Juli 2008, für später errichtete Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009 zugänglich zu machen.
- Für Nichtwohngebäude besteht eine Ausweispflicht erst ab dem 1. Juli 2009.

Die Energieausweise sind 10 Jahre lang gültig. Danach müssen sie neu ausgestellt werden.

3. Welcher Ausweis für welches Gebäude?

Die EnEV sieht für die Energieausweise im Gebäudebestand grundsätzlich 2 Varianten vor, nämlich den bedarfsorientierten oder den verbrauchsorientierten Ausweis.

- Energiebedarfsausweis:

Energiebedarfsausweise stellen einen unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes dar. Bedarfsausweise müssen alle geometrischen, konstruktiven und energetischen Gebäudedaten erfassen, wodurch sie besonders aussagekräftig sind.

- Energieverbrauchsausweis:

Energieverbrauchsausweise basieren auf dem tatsächlich gemessenen Energieverbrauch eines Gebäudes (z. B. auf der Grundlage der letzten 3 Heizkostenabrechnungen – witterungsbereinigt) und sind demzufolge nutzerabhängig.

Nachteilig für die Beurteilung des energetischen Zustands eines Gebäudes sind beim Energieverbrauchsausweis mögliche starke Schwankungen beim Energieverbrauch der Nutzer. So kann u. a. ein sparsames und sehr energiebewusstes Nutzerverhalten über den eigentlichen Zustand des Gebäudes hinwegtäuschen. Besonders bei Wohngebäuden mit wenigen Wohneinheiten (insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern) gibt es hier nur einen eingeschränkten statistischen Ausgleichseffekt im Vergleich zu einem Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten. Ein Verbrauchsausweis ist allerdings deutlich kostengünstiger als ein Bedarfsausweis.

Welcher Ausweis auszustellen ist, hängt von der Größe, der Nutzung, dem Alter und der energetischen Qualität des Gebäudes ab.

- Größere Wohngebäude und Nichtwohngebäude:

Für größere Wohngebäude ab fünf Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude sieht die EnEV unabhängig vom Baualter eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis vor.

- Kleinere ältere Wohngebäude:

Bei kleineren älteren Wohngebäuden, die weniger als fünf Wohneinheiten haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977, also vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gestellt wurde, besteht Wahlfreiheit bis zum 1. Oktober 2008. Wahlfreiheit besteht auch weiterhin, wenn das Gebäude entweder schon seit Baufertigstellung oder seit einer späteren Sanierung dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 entspricht. Ansonsten darf für diese Gebäude ab dem 1. Oktober 2008 nur noch ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden.

- Denkmalgeschützte Gebäude:

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Ausweispflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing ausgenommen.

4. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Energieausweise für bestehende Gebäude dürfen ausstellen

- für alle Gebäudearten:

Hochschul- und Fachhochschulabsolventen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik oder einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf den genannten Gebieten,

- nur für Wohngebäude:

- Absolventen der Fachrichtung Innenarchitektur,
- staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, deren Ausbildungsschwerpunkt auch die Beurteilung der Gebäudehülle oder die Beurteilung von Heizungs- oder Lüftungs- bzw. Klimaanlage erfasst,
- Personen, die für ein zulassungspflichtiges Bau-, Ausbau- oder anlagentechnisches Gewerbe oder für das Schornsteinfegerwesen die Voraussetzungen zur Eintragung in die Handwerksrolle erfüllen, sowie Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche und Personen, die auf Grund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbständig auszuüben.

Voraussetzung für die Ausstellungsberechtigung ist (je nach beruflicher Grundqualifikation) zudem eine bestimmte Zusatzqualifikation bzw. Berufserfahrung,

- nur für Hochschul- und Fachhochschulabsolventen
ein Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder nach einem Studium eine mindestens zweijährige einschlägige Berufserfahrung, oder

- für alle anderen genannten Berufsgruppen
 - eine erfolgreiche Fortbildung im energiesparenden Bauen (z. B. der Gebäudeenergieberater des Handwerks) oder
 - eine öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger für ein Sachgebiet im Bereich des energiesparenden Bauens (wesentliche bau- oder anlagentechnische Tätigkeitsbereiche des Hochbaus).

Unabhängig davon berechtigt eine Bauvorlage- oder Nachweisberechtigung für Neubauten nach Landesrecht ebenfalls zur Ausstellung im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Eine Zusatzqualifikation ist dazu nicht mehr erforderlich.

Daneben gibt es für bestimmte Personen Übergangsregelungen zur Ausstellungsberechtigung nach § 29 Abs. 4, 5 und 6 EnEV.

Für die Ausstellungsberechtigung ist keine gesonderte behördliche Zulassung oder Eintragung erforderlich.

5. Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Die Kosten für den Energieausweis setzen sich zusammen aus den Kosten für die Ortsbegehung, für die Datenaufnahme und für die Ausweiserstellung.

Zur Kostensenkung ist es möglich, dass der Eigentümer dem Ausweisersteller alle relevanten Daten selbst übermittelt, um die aufwändige Objektaufnahme vor Ort einzusparen bzw. zu minimieren.

Die genauen Kosten für den Energieausweis sind derzeit allerdings nicht bekannt. Nach Schätzungen des Bundesbauministeriums können die Kosten – ohne Ortsbegehung und Datenaufnahme vor Ort durch den Ausweisersteller – z.B. bei einfachen Wohngebäuden

- beim Energiebedarfsausweis zwischen 80 und 120 Euro und
- beim Energieverbrauchsausweis zwischen 40 und 60 Euro liegen.