



Wichtiges zum Energieausweis



Vera Thiel Immobilien

Hildesheimer Straße 265-267
30519 Hannover
Tel. 0177 3567850

info@vera-thiel.de
<https://vera-thiel.de>

Wichtiges zum Energieausweis

Der Energieausweis und was er über Ihre Immobilie verrät

Der Energieausweis liefert Daten über die Energieeffizienz von Wohngebäuden und ist in Deutschland verpflichtend. Die Anforderungen sind gesetzlich in dem Gebäude Energie Gesetz (GEG) geregelt. Der Energieausweis soll eine grobe Orientierung zum Energieverbrauch bei Bestandsimmobilien liefern, woraus sich wiederum Hinweise auf einen möglichen Modernisierungsbedarf ableiten lassen. Der Energieausweis ist zehn Jahre gültig und kann nicht verlängert, sondern muss neu beantragt werden.

Der Ausweis gibt Anhaltspunkte für eventuell anfallende Energiekosten und Modernisierungsoptionen. Energieausweise gibt es nicht nur für Wohngebäude, sondern auch für Gewerbeimmobilien und Bürohäuser. Der Energieausweis bezieht sich immer auf das gesamte Haus, er kann nicht für einzelne Eigentumswohnungen innerhalb des Hauses ausgestellt werden.

Welche Arten gibt es?

Verbrauchsausweis

Seine Werte errechnen sich aus dem Verbrauch der letzten drei zurückliegenden Jahre und werden anhand der Heizkostenabrechnung ermittelt.

Bedarfsausweis

Der bauliche Zustand des Hauses sowie der Heizanlage werden von einem Fachmann begutachtet und daraus bestimmt er den zu erwartenden Energieverbrauch. Dieser beruht rein auf technische Daten. Der theoretisch ermittelte Bedarfswert liegt bei Altbauten oft über den tatsächlichen Verbrauchswert und bei Neubauten eher darunter.

Für Ein- bis Vierfamilienhäuser, die vor dem Jahr 1978 gebaut und noch nicht umfassend energetisch saniert wurden, ist diese Version zwingend vorgeschrieben. Alle anderen Eigentümer können die Variante wählen.

Baujahr	bis 1977	ab 1978	Neubau
bis zu 4 Wohneinheiten	Bedarfsausweis	freie Wahl	Bedarfsausweis
ab 5 Wohneinheiten	freie Wahl	freie Wahl	Bedarfsausweis

Das steht im Energieausweis

Auf der ersten Seite des Energieausweises finden sich allgemeine Angaben zum Gebäude.

- Adresse
- Baujahr Gebäude
- Baujahr Wärmeerzeuger
- Anzahl der Wohnungen
- Gebäudenutzfläche
- Informationen zu Energieträgern für Heizung und Warmwasser.



Auf der zweiten und dritten Seite des Energieausweises ist eine Farbskala zu finden. Diese sagt aus, wie hoch der Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Gebäudes ist. Die Farben erstrecken sich von Grün bis Rot.

Der grüne Bereich gilt für Niedrigenergiehäuser, während ältere und unsanierte Gebäude eher höhere Werte aufweisen. Zudem ist die Farbskala mit Zahlen von 0 bis 250 versehen. Das ist der Energieverbrauchskennwert

Wichtiges zum Energieausweis

Der Energieverbrauch und Energiebedarf

Energieverbrauch

Der Endenergieverbrauch ist der Wert, der in den Inseraten aufgeführt wird. Beim Verbrauchsausweis gibt er an, wie viel Energie in den vergangenen drei Jahren pro Quadratmeter im Schnitt benötigt wurde, um den Wohnraum zu beheizen. Der Wert beruht auf den bisherigen Verbräuchen und hängt somit stark vom Verhalten der Bewohner ab.

Der Primärenergieverbrauch wird wie beim Bedarfsausweis der Verbrauch je nach Energieträger mit einem bestimmten Faktor multipliziert berechnet. Ein dabei bevorzugter Träger wie Holz (Faktor 0,2) kann also einen relativ kleinen Primärenergieverbrauchswert erzeugen.

Energieverbrauch

Der Endenergiebedarf ist der zentrale Wert, der auch in Immobilienanzeigen stehen muss. Er zeigt die Energiemenge für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung an, die das Gebäude jährlich braucht. In die Berechnung fließen auch Daten wie Wandstärke, Dämmung oder Wetterbedingungen mit ein.

Der Primärenergiebedarf zeigt auf, wie viel Energie aufgewendet werden muss, um eine bestimmte Menge an Wärmeenergie im Gebäude zu erzeugen. Dieser Primärbedarf ergibt sich aus der Multiplikation des Endenergiebedarfs mit Primärenergiefaktoren wie Strom (1,8), Öl (1,1), Holz (0,2) oder Sonnenenergie (0).

Neue Regelungen

Seit dem 1. Mai 2021 gelten neue Regelungen für Energieausweise. Diese Regelungen gelten nicht nur für neue Ausweise, sondern auch für bis zu zehn Jahre alte Energieausweise.

Am 1. November 2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Es löst damit die bisherige Energieeinsparungsverordnung (EnEV) ab.

- Der Energieausweis muss bei der Vermietung, Verpachtung oder dem Verkauf vorgelegt werden. Dies gilt gleichermaßen für den Gebäudeeigentümer, den Immobilienmakler und den Hausverwalter. Schon für die Inserate der Immobilien muss die Angabe hierzu gemacht werden.
- Ist der Energieausweis des Gebäudes älter als zehn Jahre, muss er bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung erneuert werden.
- Treibhausgas Emissionen werden aufgeführt, auf diesem Wege wird der CO₂-Fußabdruck der Immobilie deutlicher.

Wichtige Neuregelungen für den Verbrauchsausweis

- Im Verbrauchsausweis muss in Zukunft die energetische Qualität detaillierter beschrieben werden. Dazu zählen Informationen zur Dämmung, Zustand des Dachs oder die Beschaffenheit der Fenster.
- Inspektionspflichtige Anlagen, wie z. B. Klimaanlage müssen angegeben werden sowie das Fälligkeitsdatum der nächsten Untersuchung.
- Modernisierungsempfehlungen müssen von dem Aussteller des Energieausweises angegeben werden.

Wichtiges zum Energieausweis

Energieeinsparverordnung – was ist das?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Das GEG gilt für fast alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Ihre Vorgaben beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik vor allem auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes.

Was schreibt die Energieeinsparverordnung vor?

Das GEG schreibt vor, wie Energieausweise beschaffen sind und wann sie wem zugänglich gemacht werden müssen. So ist es die Pflicht des Verkäufers, einen Energieausweis beim Hausverkauf ausstellen zu lassen, denn ein Kaufinteressent hat das Recht, den Energieausweis einzusehen.

Die EnEV wurde am 1. Mai. 2021 von dem neuen Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Dieses trat am 1. November 2020 in Kraft. Dieses Gesetz richtet sich vorrangig an die energetische Anforderung für beheizte und klimatisierte Gebäude. Hauptaugenmerk ist dabei die Heiztechnik und Wärmedämmung des Gebäudes.

Hausverkauf ohne Energieausweis

Es gibt Häuser, die von der Pflicht eines Energieausweises ausgenommen sind. Zu diesen Ausnahmen gehören zum Beispiel denkmalgeschützte Immobilien. Häuser unter 50 m², periodisch beheizte Häuser wie Ferienhäuser oder geringfügig beheizte Betriebsgebäude.

Kosten für Energieausweis

Die Kosten für den Energieausweis unterscheiden sich je nach Aufwand und Art des Ausweises. Der Verbrauchsausweis kostet in der Regel etwa zwischen 90 € und 300 €, wenn die Kerndaten der Immobilie und Verbrauchswerte bereits vorliegen.

Für den Bedarfsausweis muss ein Gutachten erstellt werden und hängt von der Komplexität der Immobilie, Anbieter und Aufwand ab. Der Ausweis kann zwischen 350 und bis 1.900 € kosten und ist abhängig vom Bundesland.

Wer darf den Energieausweis erstellen?

Der Energieausweis darf nur von Fachleuten gemäß § 21 GEG ausgestellt werden, die bestimmte Qualifikationen vorweisen müssen. Das können beispielsweise Bauingenieure, Architekten, Energieberater, Schornsteinfeger, Maschinenbauer oder Elektrotechniker sein, die eine entsprechende Fortbildung als Qualifikation vorweisen können.

Wann muss der Energieausweis vorgelegt werden?

Seit Mai 2014 müssen Eigentümer den Energieausweis vor einem Immobilienverkauf oder vor der Verpachtung oder Vermietung einer Immobilie unaufgefordert vorlegen. Außerdem muss der Energieausweis im Original oder in Kopie an den Vertragspartner übergeben werden. Schon wenn die Immobilie durch Kauf- oder Mietinteressenten besichtigt wird, muss der Energieausweis vorgezeigt werden.

In Immobilienanzeigen mit kommerziellem Charakter müssen die wichtigsten Daten zur Energieeffizienz enthalten sein. Verantwortlich hierfür sind der Vermieter bzw. der Verkäufer. Kommen Immobilieneigentümer diesen Vorschriften nicht nach, kann das als eine Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 € geahndet werden.

Seit dem 1. Mai 2021 müssen Immobilienmakler schon in den Inseraten der Immobilie den Energieausweis vorlegen. Das bestimmt das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudegesetz.