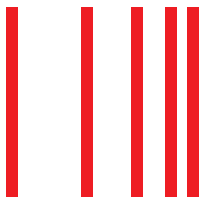




Fragen und Antworten zum Energieausweis

Alles Wichtige im Überblick



Allgemeine Fragen zum 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 zu minimieren und dadurch die Energiekosten gering zu halten. Der Energieausweis nach EnEV 2014 enthält eine Einteilung in Energieeffizienzklassen von A+ (sehr gut) bis H (sehr schlecht).

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 unter anderem, Markttransparenz für Mieter und Käufer von Immobilien zu schaffen. 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.

Aus diesem Grund wird grundsätzlich die Angabe von Energiekennwerten aus dem Energieausweis bereits in Immobilienanzeigen Pflicht.

4. Wie sieht der Energieausweis aus?

Der Ausweis besteht aus fünf Seiten inkl. 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 Endenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch für das jeweilige Gebäude in kWh pro m² und Jahr [kurz: kWh/(m²*a)] angegeben und auf einer Farbskala dargestellt. Zudem erfolgt hier die Einteilung in die Energieeffizienzklasse, d.h., der Bedarfs- bzw. der Verbrauchskennwert kann auf einen Blick abgelesen werden. Zusätzlich zum Endenergiebedarf bzw. -verbrauch wird der Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch ausgewiesen. Diese beinhalten zusätzlich vorgelegte Energieaufwände für die Gewinnung und den Transport des Energieträgers. Die folgenden Seiten umfassen Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung und Erläuterungen zum Energieausweis.

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 einer ingenieurtechnischen 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. Der verbrauchsorientierte Energieausweis ist nicht für alle Gebäudetypen zugelassen.

7. Wer darf Energieausweise ausstellen?

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

8. Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Der Energieausweis gilt maximal zehn Jahre ab Ausstellungsdatum. Ein Energieausweis kann seine Gültigkeit verlieren, wenn beispielsweise die beheizte Nutzfläche eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird. Details hierzu sind in der EnEV geregelt.

9. Wer benötigt einen Energieausweis?

Eigentümer und Vermieter von Wohn- und Nichtwohngebäuden müssen unter bestimmten Voraussetzungen über einen Energieausweis verfügen. Insbesondere bei Verkauf oder Neuvermietung von Wohngebäuden müssen Verkäufer bzw. Vermieter den Energieausweis

potenziellen Interessenten bei der Besichtigung der Immobilie vorlegen und bei Vertragsabschluss übergeben.

10. Für welches Gebäude 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 z. B. denkmalgeschützte Gebäude, unbeheizte Gebäude wie Garagen und Abrissgebäude.

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

Bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäuden oder auch Schulen oder Hallen muss 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.

12. 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.

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

Wie z. B. bei Kühlschränken wird auch auf dem Energieausweis der Bedarfs- bzw. Verbrauchswert des Gebäudes in Effizienzklassen eingeteilt. So können Gebäude vor dem Abschluss eines Miet- bzw. Kaufvertrages miteinander verglichen werden.

14. 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 grundsätzlich keine Forderungen einklagen oder Mietminderungen durchsetzen. Der potenzielle Nutzer hat ebenfalls grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungshinweise.

15. Muss der Energieausweis öffentlich ausgehängt werden?

Ja, Eigentümer eines Gebäudes mit mehr als 500 Quadratmetern und starkem Publikumsverkehr sind verpflichtet, den Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren

Stelle auszuhängen. Bei behördlicher Nutzung liegt die Grenze bei 250 Quadratmetern.

16. Muss ich Daten aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen angeben?

Ja, grundsätzlich müssen bei allen Immobilienanzeigen in Printmedien oder Online-Portalen Energiekennwerte aus dem Energieausweis angegeben werden. Bei Wohngebäuden handelt es sich um folgende Angaben:

- Art des ausgestellten Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert
- Wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- Das Baujahr des Gebäudes lt. Energieausweis
- Die Effizienzklasse aus dem Energieausweis, sofern ein Energieausweis mit Effizienzklasse vorliegt

Bei Nichtwohngebäuden sind die Werte für Strom und Wärme (Endenergiebedarf- bzw. -verbrauch) separat anzugeben.

17. Muss der Energieausweis dem Interessenten einer Immobilie vorgelegt werden?

Ja, bei der Besichtigung muss potenziellen Mietern oder Käufern der Energieausweis vorgelegt werden. Bei Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages ist der Energieausweis dem Mieter bzw. Käufer zu übergeben. Eine Kopie des Energieausweises erfüllt diese Anforderungen grundsätzlich auch.

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 Eingang ihrer Anfrage 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 oder ein verbrauchsorientierter Ausweis aufgrund gesetzlicher Vorgaben für das jeweilige Gebäude nicht erstellt werden darf, werden wir Ihnen dies mitteilen. Als Techem-Kunde können Sie den verbrauchsorientierten Energieausweis ganz einfach über das Techem Kundenportal unter www.techem.de/portal online beauftragen. Dabei können alle vorliegenden Verbrauchs- und Gebrauchswerte im Online-Formular vorausgefüllt werden.

2. Muss ein Gebäude einer Abrechnungseinheit entsprechen?

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

Aufgrund 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 0800 8333 666 (kostenlos) 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 grundsätzlich 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 Erläuterungen in unseren Broschüren finden Sie auch 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 Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
D-65760 Eschborn
Tel. 0800 8333 666*
E-Mail: energieausweis@techem.de

*kostenlos