

# Der Energieausweis – Was gilt für einzelne Gebäude und welche Ausweistypen gibt es?

Ein Energieausweis, wie er in Abschnitt 5 §§ 16–21 EnEV-Referentenentwurf beschrieben wird, muss grundsätzlich für alle beheizten oder gekühlten Gebäude erstellt werden. Eine Ausnahme bilden frei stehende Gebäude, die eine Gebäudenutzfläche  $A_N$  (Wohngebäude) bzw. eine Nettogeschossfläche (Nichtwohngebäude) von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> haben.

Verantwortlich für die Erstellung eines Energieausweises ist in jedem Fall der Gebäudeeigentümer.

## In welchen Fällen wird der Ausweis erstellt?

Der Ausweis muss immer erstellt werden für Neubauten. Er muss zudem immer dann erstellt werden, wenn bei Sanierungen oder Erweiterungen eine Primärenergiebilanz für das gesamte Gebäude erstellt wird. Diese Berechnung der Primärenergiebilanz ist allerdings freiwillig, und damit erfolgt die Ausstellung des Ausweises auch auf freiwilliger Basis. Allerdings wird bei größeren Um- und Anbauten in aller Regel auch die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes verbessert, sodass eine Ausweiserstellung zur

Dokumentation dieser Verbesserung anzuraten ist.

Des Weiteren muss – entsprechend der EU-Gebäuderichtlinie – ein Energieausweis beim Verkauf eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen erstellt werden. Der Ausweis wird auch beim Verkauf von Teileigentum für das gesamte Gebäude erstellt. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist der Ausweis für den betroffenen Gebäudeteil zu erstellen. Der Ausweis ist den Kaufinteressenten vom Verkäufer zugänglich zu machen.

Analoges gilt bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Dies bedeutet, dass bei der Neuvermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt werden muss, unabhängig von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

Ein Energieausweis ist zehn Jahre gültig. Die Gültigkeit kann nicht verlängert werden. Die Gültigkeit eines Ausweises erlischt in dem Fall, in dem aufgrund von Um- oder Anbauten ein neuer Energieausweis im Rahmen der baurechtlichen Verfahren erstellt werden muss.

## Praxistipp

► **Wann soll ich den Ausweis vorlegen?** Da es eine Pflicht des Verkäufers, Vermieters etc. ist, einen Energieausweis zugänglich zu machen, empfiehlt es sich, den Ausweis den Interessenten frühzeitig vorzulegen und in den Kauf- bzw. Mietvertrag einen Passus aufzunehmen, dass der Energieausweis vorgelegt wurde.

## Übergangsfristen

Baujahr	Erstellung
Wohngebäude, bis 1965	ab 01.01.2008
Wohngebäude, nach 1965	ab 01.07.2008
Nichtwohngebäude	ab 01.01.2009

## Übergangsfristen

Da mit dem Inkrafttreten der EnEV nicht unmittelbar Energieausweise in ganz Deutschland für alle Gebäude verlangt werden können, sieht der EnEV-Entwurf Überleitungsvorschriften für die Erstellung von Energieausweisen in Bestandsbauten vor. Ein Energieausweis muss erst nach Ablauf bestimmter Übergangsfristen erstellt werden.

Wurde für Gebäude ein Wärmebedarfsausweis auf Basis der WSchV 1995 oder ein Energieausweis auf Basis der EnEV 2002 erstellt, so werden diese als Energieausweise im Sinne des EnEV-Entwurfs anerkannt. Für Neubauten gilt, dass Energieausweise nach dem neuen Muster erstmals drei Monate nach Verkündung der Verordnung erstellt werden müssen.

Verschiedene Bundesländer, aber auch der Bund oder die dena haben im Vorfeld der neuen EnEV Energieausweise entwickelt. Es wurden nicht wenige solcher Ausweise auf freiwilliger Basis erstellt. Diese frei-

willig erstellten Energieausweise, die von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung hin nach einheitlichen Regeln erstellt wurden, werden ebenfalls als Energieausweise im Sinne des EnEV-Entwurfs anerkannt und haben somit zehn Jahre Gültigkeit. Hierzu zählen Energieausweise, die zum Beispiel im Rahmen von Förderprogrammen oder im Rahmen der dena-Feldversuche für Wohngebäude oder Nichtwohngebäude erstellt wurden. Zudem werden Energieausweise anerkannt, die auf Basis des vorliegenden Referentenentwurfs erstellt werden.

## Gebäudetypen

Die EnEV 2002/2004 unterschied im Wesentlichen zwischen normal beheizten Gebäuden und Gebäuden mit niedrigen Innentemperaturen. Zudem wurde zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden.

In der EnEV 2007 verläuft die Unterscheidung im Wesentlichen zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Für Wohngebäude entfällt die Kategorie „Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen“ komplett.

Anders als bisher unterscheiden sich die Rechenverfahren für die verschiedenen Gebäudetypen sowohl bei Neubauten als auch bei Gebäudeausweisen für Bestandsgebäude wesentlich. Die beiden Rechenverfahren für Wohn- und Nichtwohngebäude sind nicht kompatibel, da sie sich in zentralen Eingangs- und Bezugsgrößen sowie auch in den Rechengängen selbst unterscheiden.

### Wohngebäude

Unter Wohngebäuden versteht man Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Woh-

