

# **TERRAG Treuhand GmbH.**

**Wir sind für Sie da.**

## **Energieausweis**

Seit 1. Mai 2014 gilt die neue Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Damit gelten nun auch neue Regeln für Energieausweise. Anhand dieser Dokumente sollen Mieter und Käufer den energetischen Zustand von Gebäuden besser einschätzen können. Ähnlich wie es auch bei Haushaltsgeräten üblich ist, werden Immobilien jetzt in Energieeffizienzklassen von A+ bis H eingeteilt. Antworten auf wichtige Fragen hierzu:

### **Wer braucht einen Energieausweis und wer nicht?**

Jeder, der ein Haus oder eine Wohnung verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, braucht einen Energieausweis, erklärt der Verband Privater Bauherren. Bei Eigentumswohnungen werden die Energieausweise für das gesamte Gebäude ausgestellt, nicht für einzelne Wohnungen. Wer in seinem eigenen Haus wohnt und es nicht vermieten oder verkaufen will, braucht den Ausweis nicht.

Dabei gibt es aber eine Ausnahme: Wenn die Baugenehmigung ab dem 1.10.2007 beantragt oder die Bauausführung ab diesem Zeitpunkt begonnen wurde, ist der Ausweis auch bei selbst genutztem Eigentum nötig. Denn Eigentümer müssen den Ausweis bei Behörden vorlegen können. Nicht vorgeschrieben ist der Energieausweis hingegen für Besitzer von Baudenkmalern oder wenn die Nutzfläche unter 50 Quadratmetern liegt.

### **Was steht im Energieausweis?**

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes, erklärt die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Das Dokument umfasst in der Regel fünf Seiten und ist meist zehn Jahre gültig. Die neuen Ausweise enthalten unter anderem allgemeine Angaben zum Gebäude, darunter die Adresse, das Baujahr des Gebäudes und der Anlagentechnik sowie die Anzahl der Wohnungen. Außerdem ist auf der ersten Seite vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes eingesetzt wird.

# **TERRAG Treuhand GmbH.**

## **Wir sind für Sie da.**

Die neuen Energieausweise enthalten auch Vorschläge, wie Eigentümer die energetischen Eigenschaften des Gebäudes verbessern können, sofern das möglich ist. Sind keine Empfehlungen zur Modernisierung möglich, beispielsweise weil das Gebäude bereits umfassend saniert wurde, ist dies vom Ausweisaussteller auf dem Formular zu vermerken.

### **Gibt es unterschiedliche Ausweise?**

Grundsätzlich gibt es abhängig vom Berechnungsverfahren unterschiedliche Ausweise. Erfolgt die Ermittlung auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs, spricht man von einem Bedarfsausweis, erklären die Verbraucherschützer aus NRW. In diesem Fall werden die Kennwerte für Energiebedarf auf Seite zwei des Dokuments ausgewiesen, während die dritte Seite unausgefüllt bleibt.

Wird der gemessene Energieverbrauch ermittelt, ist von einem Verbrauchsausweis die Rede. Die Kennwerte für Energieverbrauch sind dann auf Seite drei des Dokuments dargestellt. In diesem Fall bleibt die zweite Seite unausgefüllt. Die Kennwerte geben den jährlichen Verbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche an.

### **Welche Behörde ist für den Energieausweis zuständig?**

Die Zuständigkeit für den Energieausweis ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt, erklärt die Verbraucherzentrale NRW. Sie liegt meist bei den unteren Bauaufsichtsbehörden oder Bauordnungsämtern der Kommunen oder der Kreise, in denen sich die Gebäude befinden. Verstöße im Zusammenhang mit der Ausstellung oder Verwendung eines Energieausweises gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

# **TERRAG Treuhand GmbH.**

**Wir sind für Sie da.**

## **Was muss bei Anzeigen für Immobilien beachtet werden?**

Seit dem 1. Mai müssen Angaben aus dem Energieausweis auch in Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien - zum Beispiel Zeitungen oder Internetportale - auftauchen, erklärt der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin. Genannt werden muss die Art des Energieausweises. Außerdem muss die Anzeige den Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude enthalten. Auch die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes, also zum Beispiel Gas oder Heizöl, müssen genannt werden, ebenso das Baujahr und die Energieeffizienzklasse. Die Angaben können in den Anzeigen sinnvoll abgekürzt werden. Verstöße gegen die neuen Vorgaben können ebenfalls mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

## **Was passiert, wenn der Ausweis noch nicht ausgestellt wurde?**

Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden. Ein gültiger Ausweis muss laut Haus & Grund aber spätestens beim Besichtigungstermin vorliegen. Für die Einhaltung der Pflicht ist der Verkäufer oder Vermieter verantwortlich. Das gilt auch, wenn ein Makler oder Verwalter mit der Anzeigenschaltung beauftragt wird.