

## Energieeinsparverordnung schafft neuen Rechtsrahmen

Gebäudeenergieausweise informieren über den Energieverbrauch und die energetische Qualität von Gebäuden. Ab 2008 werden sie auch bei Verkauf und Vermietung von bestehenden Gebäuden Pflicht. Das ist die wichtigste Neuerung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2007). Kauf- und Mietinteressenten haben dann das Recht, den Energieausweis für das Gebäude einzusehen. Darauf müssen sich Eigentümer frühzeitig einstellen.

### Ausweispflicht jetzt auch im Bestand

Bereits seit 2002 ist der Gebäudeenergieausweis für Neubauten Pflicht. Ab 2008 wird diese Pflicht schrittweise auf bestehende Gebäude ausgeweitet. Jeder Eigentümer, der seine Immobilie verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss dann einem Käufer oder Mieter einen Energieausweis vorlegen können.

Unter die Ausweispflicht fallen alle Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden. Dazu zählen Wohngebäude und Nichtwohngebäude wie Produktionsstätten oder öffentliche Bauten. Lediglich kleine Gebäude unter 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baudenkmäler sind von der Energieausweispflicht ausgenommen.

Für Eigentümer, die weder verkaufen noch vermieten, besteht keine Ausweispflicht. Auch bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss kein Energieausweis vorgelegt werden. Dennoch kann ein Ausweis für das Gebäude sinnvoll sein, um energetische Schwachstellen zu erkennen und energiesparende Modernisierungen vorzubereiten. Denn energetisch modernisierte Gebäude haben Vorteile bei künftigen Energiepreiserhöhungen, zudem bieten sie einen höheren Wohnkomfort und sind besser vermietet- und veräußerbar.

## Handwerk ist Ansprechpartner für Immobilienbesitzer

Gebäudeenergieberater im Handwerk sind kompetente Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Themen Energieeinsparung und Energieeffizienz, denn sie beherrschen nicht nur die theoretischen Grundlagen, sondern setzen die Planungen auch in der Praxis um.

Für Gebäudeenergieberater des Handwerks in Ihrem Ort wenden Sie sich bitte an ihre regionale Handwerkskammer. Eine Übersicht finden Sie unter: [www.zdh.de/handwerksorganisationen.html](http://www.zdh.de/handwerksorganisationen.html)

Bau-, Ausbau- und anlagentechnischen Handwerke, die nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 EnEV zur Ausstellung von Gebäudeenergieausweisen berechtigt sind, sofern die Personen die Voraussetzung zur Eintragung in die Handwerksrolle erfüllen oder Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche sind und zudem eine Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens gemäß Anlage 11 EnEV nachweisen können:

- Maurer und Betonbauer
- Zimmerer
- Dachdecker
- Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer
- Installateur und Heizungsbauer
- Stuckateure
- Elektrotechniker
- Tischler
- Maler und Lackierer
- Estrichleger
- Ofen- und Luftheizungsbauer
- Fliesen-, Platten- und Mosaikleger
- Kälteanlagenbauer
- Klempner
- Metallbauer
- Rollladen- und Jalousiebauer
- Raumausstatter
- Glaser
- Steinmetze und Steinbildhauer
- Parkettleger
- Schornsteinfeger

### Internet-Tipps:

[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)  
[www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)  
[www.zdh.de](http://www.zdh.de)  
[www.zdh.de/handwerksorganisationen.html](http://www.zdh.de/handwerksorganisationen.html)  
[www.dena.de](http://www.dena.de)

Online-Energiesparratgeber unter:  
[www.klima-sucht-schutz.de](http://www.klima-sucht-schutz.de)

*Alle Angaben ohne Gewähr!*

überreicht durch:

Redaktion:  
Zentralverband des Deutschen Handwerks  
[www.zdh.de](http://www.zdh.de)

Herstellung/Vetrieb:  
© Marketing Handwerk GmbH  
Berlin/Aachen  
Oktober 2007



# Gebäudeenergieausweis

Die neuen Regelungen ab 2008



Umwelt

## Zeitplan für den Einsatz des Energieausweises

Die neuen Regelungen treten schrittweise in Kraft:

- Wohngebäude, die bis zum Jahr 1965 fertiggestellt wurden, benötigen den Energieausweis ab 1. Juli 2008.
- Eigentümer jüngerer Wohngebäude müssen den Energieausweis bei Nutzerwechsel ab 1. Januar 2009 vorlegen können.
- Nichtwohngebäude müssen im Falle des Verkaufs oder der Vermietung ab 1. Juli 2009 den Energieausweis haben.

### Auf rechtzeitige Beschaffung achten

Beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie haben Interessenten das Recht, den Energieausweis einzusehen. Darauf sollten sie in keinem Fall verzichten, denn die Höhe der Betriebskosten hängt wesentlich von der energetischen Qualität eines Gebäudes ab. Auch wenn der Eigentümer nicht verpflichtet ist, den Energieausweis in Verkaufs- oder Vermietungsgespräche einzubringen, ist eine rechtzeitige Ausstellung empfehlenswert: Denn wenn Eigentümer den Ausweis nicht vorzeigen können, begehen sie eine Ordnungswidrigkeit, die mit hohen Bußgeldern bestraft werden kann.

### Empfehlung:

Wenn Sie eine Immobilie mieten oder kaufen wollen, lassen Sie sich in jedem Fall den Gebäudeenergieausweis zeigen. Denn die Höhe der Betriebskosten hängt unmittelbar von der energetischen Qualität eines Gebäudes ab. In diesem Punkt schafft der Gebäudeenergieausweis eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Objekten.

## Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis? Zwei Alternativen sind vorgesehen

Auf freiwilliger Basis können ab sofort Gebäudeenergieausweise beauftragt werden. Dabei besteht bis 1. Oktober 2008 für alle Gebäude die Wahl zwischen bedarfs- und verbrauchsbasierter Energieausweisen. Beim Bedarfsausweis wird der Energiebedarf eines Gebäudes über die Analyse der Bausubstanz sowie der Heizungs- und Klimaanlage ermittelt. Er bildet den Energiebedarf unabhängig von den Verbrauchsgewohnheiten der Bewohner ab.

Der Verbrauchsausweis gibt den gemittelten tatsächlichen Energieverbrauch der drei vorangegangenen Kalenderjahre an und wird lediglich um witterungsbedingte Einflüsse bereinigt. Hier spiegeln sich vor allem die Verbrauchsgewohnheiten der Bewohner wider, über die energetische Qualität des Gebäudes und der Anlagen sagt er wenig aus.

Der Gesetzgeber hat dazu folgende Regelungen vorgesehen:

- Bei kleineren und älteren Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, muss ein Bedarfsausweis ausgestellt werden. Ausgenommen sind Gebäude, die schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung erfüllt haben oder die durch Modernisierungen nachträglich auf diesen Stand gebracht wurden.
- Bei allen Gebäuden, die mehr als vier Wohneinheiten zählen oder für die der Bauantrag nach dem 1. November 1977 gestellt wurde, besteht eine Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.

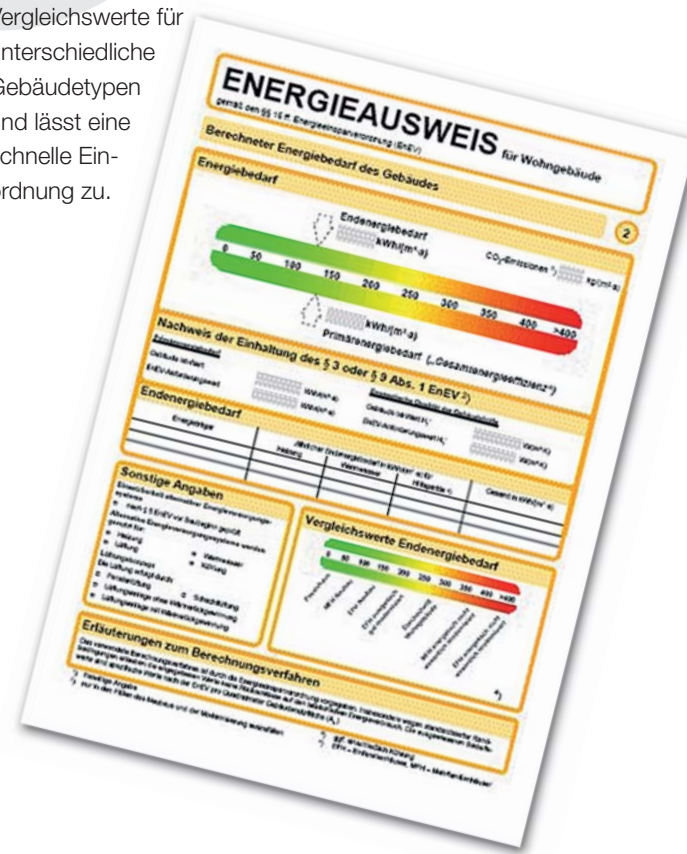
### Empfehlung:

Der ZDH empfiehlt den Bedarfsausweis, weil durch den nutzerunabhängig errechneten Bedarf die energetische Qualität von Gebäuden und Wohnungen sichtbar und vergleichbar wird. Zudem sind die Analysen der Bausubstanz und der Anlagen notwendige Voraussetzungen für wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

## Der Gebäudeenergieausweis – alle wichtigen Daten auf einen Blick

Auf vier Seiten bildet der Ausweis die Gebäudegrunddaten ab und stellt den berechneten Energiebedarf bzw. den erfassten Energieverbrauch dar.

Die Markierung auf der Farbskala zeigt, ob der Verbrauch gering (grün) oder hoch (rot) ist. Eine weitere Farbskala nennt Vergleichswerte für unterschiedliche Gebäudetypen und lässt eine schnelle Einordnung zu.



Wenn kostengünstige bzw. wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität möglich sind, muss der Aussteller den Energieausweis durch individuelle Modernisierungsempfehlungen auf einem separaten Blatt ergänzen. Diese Pflicht besteht sowohl für den Bedarfs- als auch für den Verbrauchsausweis. Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, muss der Aussteller dies schriftlich bestätigen.

### Gültigkeit

Energieausweise sind zehn Jahre gültig. Auch bestehende Energieausweise behalten ihre Gültigkeit zehn Jahre ab Ausstellungsdatum, wenn sie auf Basis älterer EnEV-Fassungen oder von Bund, Ländern und Gemeinden oder auf deren Veranlassung ausgestellt wurden (u. a. dena-Energiepass).

### Aussteller

Energieausweise dürfen nur von speziell ausgebildeten Fachleuten ausgestellt werden. Dazu zählen neben bestimmten Ingenieurberufen, Architekten und Technikern mit entsprechender Vor- bzw. Fortbildung auch qualifizierte Fachleute der Bau-, Ausbau- und anlagentechnischen Handwerke sowie des Schornsteinfegerhandwerks. Voraussetzung: Alle Fachleute müssen vertiefte Kenntnisse im Bereich des energiesparenden Bauens nachweisen, beispielsweise durch einen erfolgreich besuchten Lehrgang wie den Gebäudeenergieberater im Handwerk. Diese kommen dann auch für die Nachweisberechtigung im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Frage.

Für Nicht-Wohngebäude sind ausschließlich Ingenieure und Architekten ausstellungsberechtigt.