



Mit dem Inkrafttreten der geänderten Energieeinsparverordnung (EnEV) am 01.05.2014 werden Hausbesitzern und Vermietern, aber auch Maklern und Immobilienverkäufern neue Pflichten auferlegt. Sie müssen nun bei **Verkauf** oder **Neuvermietung** ihrer Immobilie zwingend einen Energieausweis für diese vorlegen sowie in kommerziellen Anzeigen jeglicher Art Angaben zum Energiestandard des Objekts machen.

Was sagt ein Energieausweis aus?

Ein Energieausweis dokumentiert die energetische Qualität eines Gebäudes. Er gibt an, wie hoch der Energiebedarf bzw. -verbrauch eines Gebäudes ist, zeigt Vergleichswerte zu anderen Gebäuden sowie Energieeinsparpotentiale und Modernisierungsempfehlungen zur Steigerung der Energieeffizienz auf.

Welchen Nutzen hat ein Energieausweis?

Durch den Energieausweis wird Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen:

- Als **Mieter/Käufer** dient Ihnen der Energieausweis als Entscheidungshilfe bei der Suche nach einer neuen Wohnung oder einem Haus. Ihm können Sie entnehmen, mit welchen Energiekosten Sie tendenziell rechnen müssen.
- Als **Eigentümer** gewährt Ihnen der Energieausweis einen Einblick in die energetische Qualität Ihrer Immobilie. Zudem bieten Ihnen die darin festgehaltenen Empfehlungen des Ausstellers wichtige Hinweise zur Umsetzung von Maßnahmen bei der energetischen Sanierung des Objektes.
- Als **Vermieter/Verkäufer** profitieren Sie von einem Energieausweis, der bei Vermietung oder Verkauf als Marketinginstrument dient: Je besser die Bewertung des Objekts ausfällt, desto niedriger sind die zu erwartenden Energiekosten und desto attraktiver ist die Immobilie.

Wer braucht einen Energieausweis?

Einen Energieausweis benötigen Eigentümer, die beabsichtigen, ihre Immobilie zu verkaufen oder neu zu vermieten bzw. zu verpachten. Bestehende Miet- bzw. Vertragsverhältnisse bleiben von der Energieausweispflicht unberührt.

Welche Angaben muss eine Immobilienanzeige enthalten?

Für den Verkauf oder die Vermietung eines Gebäudes sind seit dem 01.05.2014 folgende Angaben in einer Immobilienanzeige zwingend vorgeschrieben:

- Die Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis,
- der im Energieausweis genannte Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude,
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,

- das im Energieausweis genannte Baujahr (gilt nicht für Nichtwohngebäude) sowie
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse (gilt nicht für Nichtwohngebäude)

Das Fehlen dieser Angaben wird ab 01.05.2015 als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 15.000 € geahndet.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Zwischen zwei Arten von Energieausweisen wird unterschieden:

- **Verbrauchsausweis**
 - ☞ Der Verbrauchsausweis weist den ermittelten Durchschnittswert der Verbrauchsdaten aus Heizkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre aus.
- **Bedarfsausweis**
 - ☞ Ein Energieberater bewertet vor Ort die Gebäudehülle und Anlagentechnik des Gebäudes, womit die Energieeffizienz des Gebäudes genau ermittelt werden kann.
 - ☞ Das Nutzungsverhalten des Bewohners wird nicht berücksichtigt.
 - ☞ Energetische Schwachstellen des Gebäudes können so erkannt und daraus abgeleitete Modernisierungsempfehlungen auf den tatsächlichen Zustand der Immobilie abgestimmt werden.

Gebäudeeigentümer haben prinzipiell die Wahl zwischen einem Verbrauchs- oder einem Bedarfsausweis.

Eine **Pflicht für Bedarfsausweise** besteht jedoch bei

- Neubauten
- Bestandsgebäuden
 - mit weniger als fünf Wohnungen,
 - für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde



Wer erstellt Energieausweise und welche Gültigkeit haben diese?

- ☞ Der **Verbrauchsausweis** kann meist von den jeweiligen Energieversorgern oder Ablesediensten/Messanbietern direkt erstellt werden.
- ☞ Der **Bedarfsausweis** darf nur durch zertifizierte bzw. eingetragene Fachleute ausgestellt werden, beispielsweise durch Architekten oder Ingenieure, aber auch durch Handwerksmeister wie Heizungsbauer, Installateure oder Schornsteinfeger.

Einen Fachmann, der Energieausweise ausstellt, finden Sie beispielsweise unter www.energie-effizienz-experten.de. Eine Übersicht der Institutionen und Personen im Werra-Meißner-Kreis, die einen Energieausweis ausstellen, hält die WEGE zudem aktuell auf ihrer Internetpräsenz bereit. Sowohl der Verbrauchsausweis als auch der Bedarfsausweis haben eine Gültigkeit von 10 Jahren.