

# Der Gebäudeenergieausweis

## Verbrauchs- oder bedarfsorientierter Ausweis?

Anfang 2008 wurde ein verbindlicher Gebäudeenergieausweis für Bestandswohngebäude in Deutschland eingeführt.

**Ziel:** Der Energiebedarf beziehungsweise der Energieverbrauch der Immobilie wird so transparent festgehalten.

### In Kürze

Nach der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Eigentümer und Vermieter im Falle des Verkaufs oder der Vermietung eines Hauses beziehungsweise einer Wohnung verpflichtet, dem potentiellen Käufer bzw. Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen. Das heißt, Sie benötigen nicht sofort einen Gebäudeenergieausweis, sondern nur, wenn Sie ab dem 01. Juli 2008 ein Haus oder eine Wohnung eines Baujahres bis 1965 verkaufen oder vermieten wollen. Für Gebäude die später errichtet wurden, benötigen Sie erst ab dem 01. Januar 2009 einen Gebäudeenergieausweis für den Verkauf oder die Vermietung. Der Gebäudeenergieausweis wird dabei nicht für einzelne Wohnungen erstellt, sondern nur für ganze Gebäude.

### Zwei Ausweisarten

Der Gebäudeenergieausweis wird in Form von zwei Ausweisarten zum Einsatz kommen: als verbrauchsorientierter Ausweis und als bedarfsorientierter Ausweis.

Was heißt das? Beim verbrauchsorientierten Ausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen. Beim bedarfsorientierten Ausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt. Welche Ausweisart für welchen Fall zu wählen ist, wurde folgendermaßen festgelegt:

### Welcher Ausweis gilt für wen?

Bei Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohnungen, die zudem vor der 1977 erlassenen Wärmeschutzverordnung erstellt wurden (Einreichung des Bauantrags vor dem 01. November 1977), muss zwingend ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt werden. Ausnahme: Bis zum 01. Oktober 2008 gibt es auch für diese Gebäude die Wahlfreiheit zwischen dem bedarfsorientierten Ausweis und dem verbrauchsorientierten Ausweis.

Häuser, deren Bauantrag ab dem 01. November 1977 eingereicht wurde oder zwischenzeitlich entsprechend der Wärmeschutzverordnung von 1977 nachgerüstet wurden sowie generell alle Häuser mit mehr als 4 Wohnungen, können entweder nach dem bedarfsorientierten oder nach dem verbrauchsorientierten Energieausweis bewertet werden.

Wer allerdings staatliche Förderungen beanspruchen will – z. B. im Zuge einer Ausweisausstellung oder späteren Modernisierung – wird generell einen bedarfsorientierten Ausweis vorlegen müssen.

Überhaupt keinen Gebäudeenergieausweis benötigen Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

### Kosten

Der verbrauchsorientierte Ausweis wird aller Voraussicht nach deutlich günstiger sein als der bedarfsorientierte. Denn bei letzterem muss meist eine Begehung des Hauses durch einen Experten erfolgen, auch wenn diese nicht zwingend vorgeschrieben ist und der Eigentümer dem Experten alle Angaben und Nachweise auch auf andere Weise zur Verfügung stellen kann. Man sollte beim bedarfsorientierten Ausweis aber trotzdem mit Kosten von bis zu 300 Euro rechnen. Wichtig ist, dass dieser Betrag mit dem Energieberater vorher schriftlich festgelegt wird.

## **Aussteller**

Es ist festgelegt, dass Handwerksmeister, staatlich geprüfte Techniker mit entsprechender Weiterbildung sowie Architekten und Ingenieure mit entsprechender Zusatzqualifikation einen Gebäudeenergieausweis ausstellen dürfen.

## **Gültigkeit**

Gebäudeenergieausweise sind zehn Jahre gültig. Ihre Gültigkeit kann nicht verlängert werden. Nach zehn Jahren muss ein neuer Ausweis ausgestellt werden, wenn das Gebäude dann verkauft werden soll.

## **Bestandsschutz für bereits erstellte Gebäudeenergieausweise**

Mit der Einführung der neuen Regelung 2008 soll es auch einen Bestandsschutz für bereits ausgestellte Gebäudeenergieausweise geben: Bis dahin erstellte Energieausweise – auch verbrauchsorientierte für Gebäude, die nach der neuen Regelung eigentlich einen bedarfsorientierten Energieausweis bräuchten – sollen weiter Gültigkeit besitzen.

Die novellierte Energieeinsparverordnung tritt nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt aller Voraussicht nach zum 01. Oktober 2007 in Kraft.

*Quelle: Institut Bauen und Wohnen*