

Brunata Minol informiert

Fragen und Antworten zum Energieausweis (FAQ)

Unsere Experten informieren Sie über Ausführungsvarianten, Fristen und Rechtsfragen zu Energieausweisen für Gebäude

Energieausweise liefern Informationen über den Energieverbrauch eines Gebäudes, was es neuen Mietern oder Käufern ermöglicht, sich im Voraus über die zu erwartenden Heizkosten zu informieren. Im Folgenden finden Sie die am häufigsten gestellten Fragen und Antworten zum Thema Energieausweis.

[Hier können Sie Ihren bedarfs- oder verbrauchsbasierten Energieausweis direkt bestellen](#)

Was ist ein Energieausweis?



Energieausweise geben Auskunft über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr und die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes, ähnlich wie wir das schon bei Haushaltsgeräten oder Fahrzeugen kennen. Damit sollen Kaufinteressenten für Eigentumswohnungen und Interessenten für Mietwohnungen eine objektive Information darüber bekommen, ob ein Gebäude einen hohen oder einen niedrigen Energiebedarf hat. Die politische Erwartung besteht darin, Gebäude mit schlechten Energiekennwerten kenntlich zu machen, um so den Gebäudeeigentümer zu energetisch wirksamen Modernisierungen zu motivieren.

Generell unterscheidet man zwischen zwei verschiedenen Energieausweisarten. Dem verbrauchsbasierten und dem bedarfsbasierten Energieausweis.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Woher bekomme ich einen Energieausweis?

Wir bieten Ihnen die Erstellung von Energieausweisen für Wohngebäude an. Am einfachsten und günstigsten bestellen Sie einen Energieausweis über unser Kundenportal.

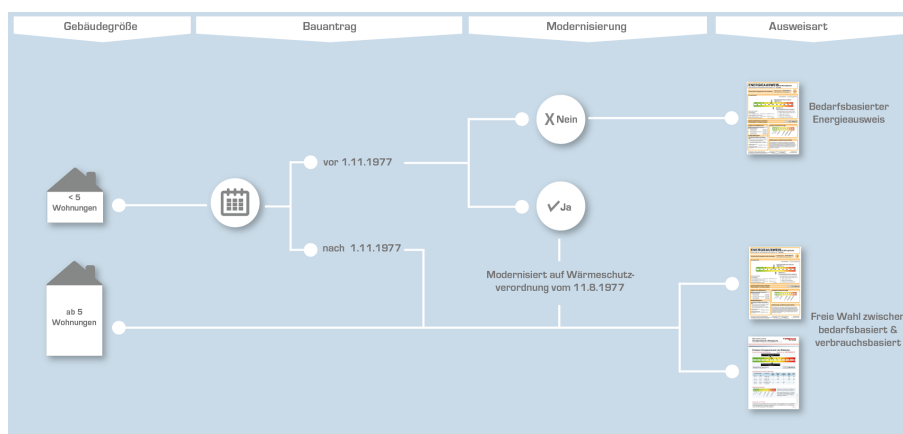
[Direkt zur Energieausweis-Bestellung](#)

Wozu brauche ich einen Energieausweis?

Bei Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien müssen seit 1. Mai 2014 verschiedene Angaben aus dem Energieausweis dargestellt werden. Jedem Kauf- oder Mietinteressent für eine Wohnung oder ein Haus muss der Energieausweis bei der Besichtigung durch den Verkäufer, Vermieter oder Makler unaufgefordert vorgelegt werden. Ist der Vertrag unter Dach und Fach muss dem Mieter bzw. Käufer der Ausweis ausgehändigt werden (zumindest als Kopie). Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben dagegen keinen Anspruch auf einen Energieausweis. Ein Energieausweis ist also immer dann erforderlich, wenn ein Haus oder eine Wohnung verkauft, bzw. neu vermietet wird.

Bedarfsbasierter oder verbrauchsbasierter Energieausweis – welchen brauche ich?

- **Bedarfsbasierte Energieausweise** sind vorgeschrieben für Gebäude mit weniger als fünf Wohnungen, die mit einem Bauantrag vor dem 1. November 1977 errichtet und nicht mindestens auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1977 modernisiert wurden.
- **Verbrauchsbasierte Energieausweise** sind in allen anderen Fällen zulässig, also bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen und einem Bauantrag nach dem 1. November 1977.



Wie unterscheiden sich Verbrauchsausweise und Bedarfsausweise?

- Der **Energieverbrauchsausweis** berücksichtigt Energieverbrauchswerte der letzten 36 Monate. In den Verbrauchswerten spiegeln sich u.a. der Einfluss des Nutzers und der Betrieb der Anlage wider, so dass sich Energieeinsparungen durch Verhaltensänderungen von Nutzern oder eine Effizienzsteigerung des Anlagenbetriebes gut abbilden lassen. Die Verbrauchswerte werden klimabereinigt verwendet.
- Beim **Energiebedarfsausweis** wird nach einer Aufnahme der Gebäude- und anlagentechnischen Daten durch eine Objektbesichtigung vor Ort, der jährliche Energiebedarf eines Gebäudes unter Berücksichtigung von baulichen und anlagentechnischen Eigenschaften (Dämmung, Baumaterialien, Bauweise, Heizungsanlage) errechnet. Zu Grunde gelegt werden dabei normierte Rechenwerte und standardisierte Randbedingungen - z.B. beim Klima und beim Nutzungsverhalten.

Was ist bei Energieausweisen unter einem Wohngebäude zu verstehen?

Wohngebäude sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen. Der Nicht-Wohnanteil solcher Gebäude, z.B. durch Läden, darf bis zu 10 % betragen. So kann auch für ein Wohngebäude mit 500 m² ein Ausweis für Wohngebäude erstellt werden, selbst wenn sich im Erdgeschoss ein Laden mit 49 m² befindet.

Was ist ein Nichtwohngebäude?

Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nicht einem Wohngebäude zugeordnet werden kann, z.B. für gewerbliche, freiberufliche, behördliche oder gemeinnützige Tätigkeiten.

Wann sind mehrere Energieausweise für ein Gebäude erforderlich?

Handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude werden die unterschiedlich genutzten Gebäudeteile wie eigenständige Gebäude behandelt. Entsprechend ist für dieses Objekt je ein Energieausweis für die Wohnnutzung und ein Energieausweis für die Nichtwohnnutzung auszustellen.

Bei einem Gebäude mit mehreren Hauszugängen (Hausnummern) prüfen wir individuell, ob die Erstellung nur eines Energieausweises zulässig ist. Bei Bedarf informieren wir Sie, welche weiteren Unterlagen (z.B. Bau- bzw. Grundrisspläne aller Etagen) einzureichen sind.

Was verbirgt sich hinter dem Gebäudeenergiegesetz?

Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird das Ziel einer Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verfolgt. Dieses ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Darin sind nun das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.

Hintergrund des Gesetzes ist, dass Energie in Gebäuden möglichst effizient eingesetzt wird und erneuerbare Energien zunehmend Nutzung finden.

Was änderte sich im Energieausweis seit Mai 2021?



Das GEG ist nicht nur die rechtliche Grundlage für den Energieausweis, es soll auch Anreize schaffen, um den gesamten Gebäudebestand in Deutschland energetisch zu verbessern. Mit der Neufassung der Gesetzgebung seit Mai 2021 änderte sich vor allem Folgendes:

- Individuellere und präzisere **Modernisierungsempfehlungen**: Die Qualität der Modernisierungsempfehlungen soll steigen. In diesem Zusammenhang fragen wir beim Verbrauchsausweis Details zum energetischen Gebäudezustand ab. Ergänzend dazu sieht das GEG aussagekräftige Fotos vor, anhand derer wir den aktuellen energetischen Zustand beurteilen können. Im Gegenzug finden sich im Energieausweis detailliertere und aussagekräftigere Modernisierungsempfehlungen.
- **Klimaanlage**: Eine weitere Neuerung für die Ausstellung von Energieausweisen: Es werden Informationen zu vorhandenen Klimaanlagen bei mehr als 12 kW Nennleistung abgefragt. Dies betrifft die Anzahl der Geräte und den Fälligkeitstermin der nächsten Inspektion.
- **CO₂-Emissionen**: Die Treibhausgasemissionen (vereinfacht CO₂-Emissionen) beschreiben die Klimabelastungen, die der Gebäudebetrieb verursacht. Der CO₂-Kennwert basiert auf der Berechnung der verwendeten Energieträger und ist eine Pflichtangabe im Energieausweis.

Wie sieht der Energieausweis nach GEG aus?

[Hier zeigen wir Ihnen das Muster unseres Energieausweises für Wohngebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#)

Welche Fotos brauche ich für die Energieausweis-Bestellung?

Seit dem 1.5.21 schreibt der Gesetzgeber vor, dass Bildaufnahmen zur Verfügung zu stellen sind, sofern keine Vor-Ort-Begehung stattfindet. Daraus abgeleitet werden von Minol im Energieausweis konkrete Modernisierungsempfehlungen genannt.

Für die Bestellung eines verbrauchsbasierten Energieausweises sollten Sie einige Fotos des Gebäudes und der Anlagentechnik bereithalten. Alternativ können Sie den Bestellvorgang auch unterbrechen und später wieder fortsetzen, wenn Ihnen die erforderlichen Fotos vorliegen.

[Mehr dazu im Fotoleitfaden für den verbrauchsbasierten Energieausweis für Wohngebäude](#)

Kann man Datenaufnahme und Fotos auch durch Minol erledigen lassen?

Ja, eine bequeme Energieausweis-Bestellung ist die Beauftragung unserer Experten. Mit ein paar Klicks können Sie einen bedarfsbasierten Energieausweis online bei uns bestellen. Die Datenaufnahme erfolgt gemeinsam mit einem von uns beauftragten Objektbesichtiger vor Ort im Gebäude.

Bitte beachten Sie hierzu auch die [Checkliste Bedarfsausweis für den Vor-Ort-Termin](#).

Zudem erstellt der Objektbesichtiger auch die erforderlichen Fotos von Gebäude und Anlagentechnik bei der Begehung für Sie.

[Bestellung Ihres bedarfsbasierten Energieausweises](#)

Wie lange sind Energieausweise gültig?

Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren.

Ein neuer Ausweis ist nötig, wenn das Gebäude nach größeren Umbauten und Sanierungen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz neu berechnet wird. Wird nur die Heizung ausgetauscht, besteht keine Pflicht, einen neuen Ausweis zu erstellen. Wir empfehlen in diesem Fall dennoch, einen neuen Ausweis anzufordern.

Ist mein bereits vorhandener Energieausweis nach EnEV weiterhin gültig?

Ein rechtskonformer Energieausweis der vor dem 1. Mai 2021 nach den Regeln der EnEV erstellt wurde, behält weiterhin seine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren.

Weshalb kann ein vorhandener Energieausweis nicht einfach verlängert werden, obwohl Minol die Angaben zu Heizmedien und Mengen bereits vorliegen?

Eine Verlängerung eines Energieausweises ist nicht möglich. Der Gesetzgeber verlangt für neue Energieausweise mit neuer Gültigkeit eine erneute Datenaufnahme nach den aktuellen Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Minol bereits vorliegenden Daten zu Heizmedien und Mengen aus der Heizkostenabrechnung der letzten 36 Monate, müssen in der Bestellung allerdings nicht extra noch mal von Ihnen eingegeben werden, wenn Sie den komfortablen Bestellweg über das Kundenportal wählen.

[Checkliste mit Übersicht der Daten für die Energieausweisbestellung](#)

Welche Angaben sind im Energieausweis Pflicht bei kommerziellen Immobilienanzeigen seit Mai 2021?

- Die Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis.
- Den Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs für das Gebäude, bezogen auf die Wohnfläche. Für Nichtwohngebäude ist diese Angabe für Wärme und Strom getrennt aufzuführen.
- Die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes.
- Bei Wohngebäuden: das im Energieausweis genannte Baujahr.

Was passiert, wenn ich keinen Energieausweis habe und auch keinen erstellen lassen möchte?

In der Immobilienanzeige können Sie in diesem Fall zunächst auf die Angabe der energetischen Informationen verzichten. Spätestens zum Zeitpunkt der Haus- oder Wohnungsbesichtigung brauchen Sie aber einen Energieausweis – diesen müssen Sie dann dem Interessenten vorlegen. Wird bei der Besichtigung kein Energieausweis vorgelegt, begehen Sie als Vermieter oder Verkäufer eine Ordnungswidrigkeit und riskieren ein Bußgeld. Der Energieausweis muss also spätestens dann erstellt werden, wenn sich der erste Interessent meldet.

Benötigt man auch für denkmalgeschützte Gebäude einen Energieausweis?

Nein. Nach Landesrecht denkmalgeschützte "Gebäude oder Gebäudemehrheiten" unterliegen nach § 79 Absatz 4 GEG nicht der Energieausweispflicht. Um das im Zweifelsfall nachweisen zu können, empfiehlt es sich in jedem Fall, die offizielle Bestätigung des Denkmalschutzes zu besorgen und bereit zu halten.

Quelle: www.minol.de/faq-energieausweis.html - Stand vom: 23.04.2024