

BRUNATA MINOL INFORMIERT

Minol Energieausweise

Alles, was Vermieter und Verkäufer wissen sollten - Die meistgestellten Fragen in Kürze beantwortet

Energieausweise geben transparent Auskunft über den Energieverbrauch eines Gebäudes. Seit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) besteht für alle Gebäude eine Energieausweispflicht – egal ob Bestandsgebäude oder Neubau. Hauseigentümer müssen neuen Mietern und Eigentümern seit 1. Juli 2008 einen Energieausweis für das Gebäude vorlegen.

- **Verbrauchsbasierte Energieausweise** sind in allen anderen Fällen zulässig, also bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen oder einem Bauantrag nach dem 1. November 1977. Verbrauchsbasierte Energieausweise werden auf Basis verschiedener Verbrauchsinformationen ohne Begehung der Liegenschaft erstellt.

Zum 1. Mai 2014 wurde die Pflicht für Energieausweise dann weiter verschärft. Informationen aus dem Energieausweis müssen seit diesem Datum bereits in der Immobilienanzeige vorhanden sein. Lesen Sie hier, was die gesetzlichen Regelungen zu Energieausweisen für Wohnungsverwalter und Vermieter bedeuten.

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.

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. Auch wer künftig Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung seines Gebäudes bekommen möchte, muss einen Bedarfsausweis vorlegen. Für bedarfsbasierte Energieausweise ist eine Begehung des Gebäudes mit samt der Heizanlage durch einen zugelassenen Gutachter erforderlich.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes Registriernummer: RP-2016-0

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 118 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
 130 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

118 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.07.12	30.06.13	Heizöl in Liter	1,1	43700	17856	25844	1,06
01.07.13	30.06.14	Heizöl in Liter	1,1	45200	14422	30778	1,22
01.07.14	30.06.15	Heizöl in Liter	1,1	39800	15340	24460	1,15
01.07.12	30.06.15	Leerstandzuschlag	1,1	0	0	0	0
01.07.12	30.06.15	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.07.12	30.06.15	Kühlpauschale	2,4	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie*

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Seite 3

- Welchen Energieausweis Sie benötigen, erfahren Sie auch im Energieausweis-Ratgeber unter www.minol.de/energieausweis

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 seit 1. Mai 2014 durch den Verkäufer bzw. Vermieter 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.

Seit wann gibt es die Pflicht für Energieausweise?

Spätestens seit 1. Januar 2009 mussten Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber einen Energieausweis ausstellen lassen, um ihn potenziellen Käufern oder neuen Mietern zu zeigen, spätestens wenn diese ihn verlangten. Für Nichtwohngebäude, also Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung begann die Verpflichtung zu Energieausweisen ab dem 1. Juli 2009.

Hinzu kam ab 1. Mai 2014, dass der Energieausweis spätestens bei der Haus- oder Wohnungsbesichtigung vom Verkäufer oder Vermieter einem potenziellen Käufer oder Mieter unaufgefordert vorzulegen ist. Ergänzend dazu ist mit Abschluss eine Kauf- oder Mietvertrags der Energieausweis unverzüglich - wenigstens in Kopie - zu übergeben.

Woher bekomme ich einen Energieausweis und was kostet der bei Minol?

Minol bietet Ihnen die Erstellung von Energieausweisen für Wohngebäude als komfortablen Internetservice an. Unter folgendem Link kommen Sie direkt zur Minol Energieausweis-Bestellung. Sie finden dort auch die aktuell gültigen Preise für Minol Energieausweise:

www.minol-energieausweis.de

Was ist im Sinne der EnEV 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.

Benötigt man auch für denkmalgeschützte Gebäude einen Energieausweis?

Nein. Nach Landesrecht unterliegen denkmalgeschützte „Gebäude oder Gebäudemehrheiten“ nach § 2 der Energieeinsparverordnung 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.

Wie lange gelten Energieausweise?

Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren. Wer dazwischen energetische Verbesserungen seines Gebäudes vorgenommen hat, sollte allerdings vor Ablauf der zehn Jahre einen neuen Energieausweis erstellen lassen, um die Vorteile gegenüber Käufern und Mietern auch nachweisen zu können.

Welche energetischen Informationen muss eine Immobilienanzeige bei Wohngebäuden umfassen?

Für alle Wohngebäude, bei denen ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum ab 1. Mai 2014 vorliegt, müssen folgende Angaben in der Anzeige beinhaltet sein:

- die Art des Energieausweises (verbrauchs- oder bedarfsbasiert),
- der Endenergiekennwert (in kWh/m²•a),
- der wesentliche Energieträger für Heizung (z.B. Heizöl, Gas oder Fernwärme),
- das Baujahr des Gebäudes (z.B. 1996) und
- die Energieeffizienzklasse (A+ bis H) aus dem Energieausweis.

» Energieausweise geben Auskunft über den Energieverbrauch und die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes, ähnlich wie wir das schon bei Haushaltsgeräten kennen.

Welche energetischen Informationen muss eine Immobilienanzeige bei Nichtwohngebäuden umfassen?

Für alle Nichtwohngebäude, bei denen ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum ab 1. Mai 2014 vorliegt, müssen folgende Angaben in der Anzeige beinhaltet sein:

- Die Art des Energieausweises (verbrauchs- oder bedarfsbasiert),
- der Endenergiekennwert (in kWh/m²•a) getrennt für Heizung und Strom und
- der wesentliche Energieträger für Heizung (z.B. Gas).

Welcher Energieträger ist in der Immobilienanzeige anzugeben, wenn der Energieträger wechselte?

In der Immobilienanzeige ist der Energieträger anzugeben, der im Energieausweis ausgewiesen ist. Im Energieausweis ist typischerweise der Energieträger angezeigt, der zuletzt verwendet wurde. Wurden Heizanlage und Energieträger getauscht, ist die Erstellung eines neuen Energieausweises spätestens drei Jahre nach dem Wechsel zu empfehlen, weil sich durch den Austausch wahrscheinlich die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert hat.

Ich habe noch keinen Energieausweis - muss ich jetzt einen ausstellen lassen?

Wenn Sie bereits einen Energieausweis haben, müssen Sie die darin genannten energetischen Informationen auch in der Immobilienanzeige nennen. Haben Sie noch keinen Energieausweis, können Sie in der Immobilienanzeige zunächst auf die energetischen Informationen verzichten. Spätestens aber bei der Besichtigung muss dem

Kauf- oder Mietinteressenten ein Energieausweis vorgelegt werden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt müssen Sie also einen Energieausweis haben. Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!

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- bzw. 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.

Ich habe vor dem 1. Mai 2014 einen Energieausweis erstellen lassen. Benötige ich jetzt einen neuen?

Nein. Bestehende Energieausweise sind bis zum Ablauf der Zehnjahresfrist gültig. Die jeweilige Gültigkeitsdauer steht im bestehenden Energieausweis („Gültig bis ...“). Wenn das Gebäude innerhalb der vergangenen drei Jahre energetisch saniert wurde, ist aber ein neuer Energieausweis zu empfehlen, denn mit besserem Energiekennwert lässt sich ein Gebäude leichter vermieten oder verkaufen.

Welche Angaben muss ich in der Immobilienanzeige machen, wenn mein Energieausweis vor dem 1. Mai 2014 erstellt wurde?

Energieausweise nach dem 1. Mai 2014 beinhalten immer den vollständigen Kennwert für Heizung und Warmwasser. Für davor erstellte Energieausweise waren nur diese Angaben zu machen:

- die Art des Energieausweises (verbrauchs- oder bedarfsbasiert)
- der Endenergiekennwert (in kWh/m²·a) (bei Nichtwohngebäuden getrennt nach Strom und Heizung)
- der wesentliche Energieträger für Heizung (z.B. Erdgas)
- das Baujahr des Gebäudes (z.B. 1996)

Ist der Warmwasseranteil nicht im Energiekennwert des verbrauchs-basierten Energieausweises enthalten, weil Warmwasser beispielsweise mit Strom direkt in den Wohnungen erwärmt wird, dann addieren Sie pauschal 20 kWh/m²·a zum Kennwert dazu und nennen diesen Wert in der Immobilienanzeige.

Der Energieausweis enthält nur Heizung. Was ist mit Warmwasser?

Wenn Sie einen Energieausweis haben, in dem nur der Energiekennwert für Heizung enthalten ist, müssen Sie für die Immobilienanzeige zum Kennwert für Heizung die Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²·a) für Warmwasser dazu addieren. Die Pflicht zur Anpassung des Kennwerts besteht nur für verbrauchs-basierte Energieausweise, die zwischen dem 1. Oktober 2007 und dem 30. April 2014 erstellt wurden und bei denen der Warmwasserverbrauch nicht beinhaltet ist. In neueren Energieausweisen ist der Warmwasseranteil enthalten.

Ob der Warmwasseranteil in Ihrem Energieausweis enthalten ist, sehen Sie an einem kleinen Feld rechts unterhalb des farbigen „Bandtachos“ auf Seite 3 des Energieausweises.

Seit wann muss ich Energieangaben in die Immobilienanzeige aufnehmen?

Seit 1. Mai 2014 sind Energiekennwerte in Immobilienanzeigen aufzunehmen. Bußgelder können seit 1. Mai 2015 verhängt werden.

Wer ist von dieser Pflicht betroffen?

Nach § 16a den EnEV sind betroffen: „Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei Immobilienanzeigen“.

Bei welchen Immobiliengeschäften gilt die Pflicht?

Nach § 16 der EnEV 2014 sind folgende Vorgänge betroffen: Verkauf, neue Vermietung, neue Verpachtung und neues Leasing. Dies gilt für folgende Güter: Ganze Gebäude, Teile eines Gebäudes, ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück, ein Wohnungseigentum (also Eigentumswohnung o.ä.), ein Teileigentum an einem Gebäude, eine Wohnung, etc.

Was ist unter „kommerzieller Anzeige“ zu verstehen?

Die Verordnung macht dazu keine detaillierten Angaben. Entscheidend ist nicht, ob die Anzeige in einem Medium Geld kostet, sondern ob in diesem Medium typischerweise Immobilienanzeigen verbreitet werden. Als „kommerzielle Medien“ nach EnEV gelten also z.B. Zeitungen, Zeitschriften, Webseiten von Maklern im Internet, Immobilienportale im Internet, ... Keine „kommerziellen Medien“ sind z.B. Aushänge am schwarzen Brett im Hausflur, Aushänge an einem Infostand im Supermarkt, ... Um möglichem Streit aus dem Weg zu gehen, empfiehlt Minol, bei allen Immobilienanzeigen die Pflichtangaben zu machen.

Sind Websites von Maklern und Immobilienportale im Internet kommerzielle Medien im Sinne der EnEV?

Ja. Hier werden typischerweise Immobilienangebote verbreitet, deswegen müssen Sie hier die energetischen Angaben machen.

Sind Immobilienanzeigen auf privaten Websites kommerzielle Medien im Sinne der EnEV?

Das kommt auf den Einzelfall an und kann nicht pauschal beantwortet werden. Minol empfiehlt deshalb auch auf privaten Websites die energetischen Informationen anzugeben um möglichem Streit aus dem Weg zu gehen.

Wer haftet für falsche Werte in der Immobilienanzeige?

Für falsch berechnete Werte im Energieausweis haftet der Aussteller, sofern diese auf reinen Berechnungsfehlern beruhen. Beruhen die Fehler aber auf falschen Angaben des Eigentümers (z.B. falsche Angaben zum Energieverbrauch) ist dieser haftbar. Fälscht der Eigentümer die Werte des Energieausweises wissentlich in der Anzeige ist ebenfalls der Eigentümer haftbar.

Habe ich generell Strafen zu befürchten, wenn ich die energetischen Angaben in der Anzeige weglasse?

Liegt für das Gebäude zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein Energieausweis vor, so sind keine haftungsrechtlichen Fragen zu befürchten, wenn die entsprechenden Informationen nicht veröffentlicht

Meinung

Obwohl Energieausweise für Gebäude seit 2008 gesetzlich vorgeschrieben sind, haben sie sich bis heute nicht so richtig etabliert. Mit Energielabeln auf Elektrogeräten ist das ganz anders: Keiner würde heute noch eine Waschmaschine der Effizienzklasse B kaufen. Inzwischen werden solche Geräte nicht mal mehr angeboten, weil sie unverkäuflich wären. Der Gesetzgeber meinte, dass diese Wettbewerbslogik auch für Gebäude anzuwenden wäre. Doch weit gefehlt: Die Wohnungswirtschaft sieht Energieausweise als lästige Pflicht und Miet- und Kaufinteressenten wissen bis heute oftmals nicht, dass sie einen Anspruch darauf haben. Man interessiert sich eher für die Lage und den Preis der Wohnung und nur selten für den Energiekennwert.

Dennoch wird sich der Energiekennwert auf Dauer etablieren. Auf lange Sicht werden Energiepreise steigen und Vermieter mit sparsamen Gebäuden und guten Energiekennwerten in Energieausweisen werden dann auch Wettbewerbsvorteile haben. Und wenn man seinen Energieausweis mit zehn Jahren Gültigkeit so günstig und einfach bekommt, wie bei Minol, ist auch der Aufwand dafür tragbar..

werden. Ein Verstoß entsteht erst, wenn ein gültiger Ausweis vorliegt und Sie die Angaben dann weglassen.

Mache ich mich ab sofort strafbar, wenn ich keine Energiekennwerte in Immobilienanzeigen aufnehme?

Seit dem 1. Mai 2015 sind fehlende Energiekennwerte in Immobilienanzeigen bußgeldbehaftet. Minol empfiehlt deshalb, alle erforderlichen Daten in die Immobilienanzeige aufzunehmen. Gewerblichen Vermietern kann es sonst passieren, dass sie von Wettbewerbern wegen unlauterem Wettbewerb abgemahnt werden.

Muss mich mein Makler auf die neuen Pflichten ansprechen bzw. trifft diesen eine Mitschuld bei fehlenden Werten?

Nein. Für die Veröffentlichung der Werte in einer Anzeige ist generell der Verkäufer bzw. der Vermieter verantwortlich. Den Makler oder Betreiber der Veröffentlichungsquelle treffen hier keine haftungsrechtlichen Pflichten. Ein guter Makler wird Sie aber sicherlich auf die Pflicht hinweisen.

Welche Folgen hat ein schlechter Energiekennwert?

Keine direkten Folgen. Energieausweise dienen lediglich der Information der Käufer oder Mieter. Kein Gebäudeeigentümer kann zum

heutigen Zeitpunkt wegen eines schlechten Energiekennwertes zur Gebäudemodernisierung gezwungen werden. Je besser der Energiekennwert, desto besser sind allerdings die Verkaufs- bzw. Vermietungschancen für das Gebäude oder die Wohnung.

Brauche ich eine Registrierungsnummer für meinen Energieausweis und wie bekomme ich diese?

Eine Registrierungsnummer wird nur für Energieausweise vergeben, die seit dem 1. Mai 2014 nach den neuen Vorgaben der EnEV erstellt werden. Minol beantragt die Registrierungsnummer bei der Ausstellung eines neuen Energieausweises und stellt die dafür notwendigen Informationen zusammen - Sie müssen sich um nichts kümmern.

Sind Strafen im Zusammenhang mit der Veröffentlichungspflicht zu befürchten?

Ja. § 27 der EnEV 2014 definiert verschiedene Ordnungswidrigkeitstatbestände, wie z.B. die Publikationspflicht in kommerziellen Medien oder die Vorlage bei Besichtigungen. Es sind Bußgelder bis zu 15.000 € möglich. Wie hoch dieses jedoch in den konkreten Fällen ausfällt bleibt abzuwarten.

Volle Rechtssicherheit bei Minol

Auch in Sachen Energieausweis können Sie auf die bewährte Minol Qualität vertrauen. Mit unserer über 60-jährigen Erfahrung im Energiemanagement sind wir Ihr kompetenter Partner für den Energieausweis. Dabei unterstützen wir die gelegentlich zu hörende Warnung, dass nicht jeder, der einen günstigen Energieausweis anbietet, diesen auch nach den strengen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt.

Dieses Problem haben Sie bei Minol garantiert nicht, denn selbstverständlich erstellen wir Energieausweise nur nach den strengen Richtlinien der EnEV unter Mitarbeit unserer zertifizierten Energieberater. Ihre angegebenen Daten werden von uns in jedem Arbeitsschritt plausibilisiert und geprüft. Somit sind Sie auf der sicheren Seite und genießen die volle Rechtssicherheit mit Ihrem Minol Energieausweis. Dieser ist selbstverständlich zehn Jahre gültig und erfüllt alle gesetzlichen Vorschriften.

Nach wie vor lässt der Gesetzgeber zwei Varianten zu – den verbrauchsbasierten und den bedarfsbasierten Energieausweis. Es besteht also kein Zweifel daran, dass ein verbrauchsbasierter Energieausweis - auch ohne Begehung des zu bewertenden Objektes - absolut konform zur Energieeinsparverordnung (EnEV) ist und in den allermeisten Fällen die preiswerteste Lösung ist.

Welchen Energieausweis benötigen Sie?
Finden Sie es mit dem Minol-Ratgeber gleich heraus

www.minol.de/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
E-Mail info@minol.com , www.minol.de