

## MINOL INFORMIERT

# Neue Anforderungen an Energieausweise

### Aktuelle Energieeinsparverordnung rückt den Energieausweis stärker in den Fokus

Seit 1. Mai 2014 gilt eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie rückt den Energieausweis mehr in den Fokus, denn künftig müssen Informationen aus dem Energieausweis schon in Immobilienanzeigen stehen. Für neue Energieausweise gibt es veränderte Vorgaben, bestehende Energieausweise sind aber weiterhin gültig.

Die aktuelle Energieeinsparverordnung trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Sie löste die EnEV 2009 ab. Für den bestehende Gebäude brachte die Novelle nur wenige Änderungen, Neubauten müssen von 2016 an aber deutlich energieeffizienter sein als bisher: Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf sinkt gegenüber der vormals gültigen Verordnung um 25 Prozent, die Gebäudehülle darf zudem durchschnittlich 20 Prozent weniger Wärme verlieren. Die steigenden energetischen Anforderungen schlagen sich auch auf im Energieausweis nieder. Mit der EnEV 2014 sollen Käufer und Mieter den zu erwartenden Wärmebedarf besser einschätzen können.

### Regeln für Kauf und Vermietung von Immobilien

Seit 1. Mai 2014 sind in Immobilienanzeigen für den Verkauf oder die Vermietung des Gebäudes diese Informationen ausweisen:

- die Art des Energieausweises (verbrauchs- oder bedarfsbasiert),
- den Endenergiekennwert (in kWh/m<sup>2</sup>·a) (bei Nichtwohngebäuden getrennt nach Strom und Heizung),
- den wesentliche Energieträger für Heizung (z.B. Erdgas),
- das Baujahr des Gebäudes (bei Wohngebäuden) und
- die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen und bei Wohngebäuden).

Die Ausweispflicht in Immobilienanzeigen betrifft generell auch Gebäude, für die bereits ein Energieausweis nach einer älteren EnEV (2007 oder 2009) vorliegt. In diesen Fällen kann aber noch auf die Angabe der erst 2014 dazugekommenen Energieeffizienzklasse verzichtet werden. Ist der Warmwasseranteil im Energieverbrauchskennwert des verbrauchsbasierten Energieausweis nicht schon enthalten, weil Warmwasser beispielsweise mit Strom direkt in den Wohnungen erwärmt wird, addieren Sie pauschal 20 kWh/m<sup>2</sup>·a zum Kennwert dazu und nennen diesen Wert in der Immobilienanzeige.

Darüber hinaus sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, den Energieausweis schon bei der Besichtigung der Wohnung oder des Hauses vorzulegen. Bisher musste er nur „zugänglich“ gemacht werden. Findet keine Besichtigung statt, muss der Eigentümer den Energieausweis dem potenziellen Käufer oder Mieter unverzüglich - spätestens bei Aufforderung - vorgelegen. Ist der Vertrag unter Dach und Fach,

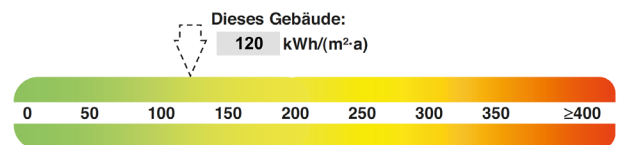


Bild 1: EnEV 2009 (Bandbreite bis 400 kWh ohne Energieeffizienzklassen)

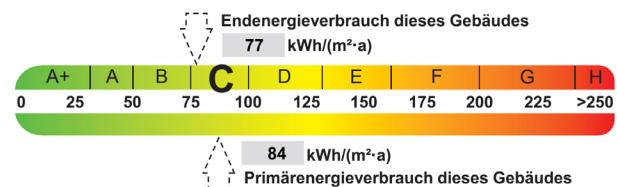


Bild 2: EnEV 2013 (Bandbreite bis 250 kWh mit Energieeffizienzklassen)

Der Bandtacho reicht seit 2014 nicht mehr bis zu einem Endenergiebedarf von 400 kWh, sondern nur noch bis 250 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

ist dem Käufer oder Mieter umgehend das Original oder eine Kopie des Energieausweises zu übergeben.

### Aushangpflicht erweitert

Bis 2013 musste der Energieausweis in öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzfläche größer als 1.000 Quadratmeter ausgehängt werden. Nun besteht eine erweiterte Aushangpflicht für folgende Gebäude:

- **Öffentlich genutzte Gebäude** mit einer Nutzfläche größer als 500 m<sup>2</sup>, ab dem 8. Juli 2015 mehr als 250 m<sup>2</sup>.
- **Privatwirtschaftlich genutzte Gebäude** mit starkem Publikumsverkehr ab einer Nutzfläche von 500 m<sup>2</sup> (Beispiel: Kino, Theater, Einkaufszentrum).

### Kürzerer Bandtacho und Energieeffizienzklassen

Energieausweise, die seit dem 1. Mai 2014 ausgestellt werden, sehen etwas anders aus als die bisherigen Energieausweise.

- Der farbige Bandtacho reicht nicht mehr bis zu einem Endenergiebedarf von 400 kWh, sondern nur noch bis 250 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Gebäude, die beispielsweise mit einem Bedarf von 200 kWh pro Quadratmeter und Jahr bisher im gelben Bereich lagen, fallen nun in den orangefarbenen Bereich.
- Energieeffizienzklassen in Form von Buchstaben ergänzen den Bandtacho. Diese Klassen kennt man beispielsweise bereits von Haushaltsgeräten. Die insgesamt neun Klassen reichen von A+

(bei weniger als 30 kWh pro Quadratmeter und Jahr) bis H (bei mehr als 250 kWh pro Quadratmeter und Jahr).

Die seit dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweise haben wie bisher eine Gültigkeit von zehn Jahren. Bereits vorliegende Energieausweise behalten ihre zehnjährige Gültigkeit.

### Verstöße als Ordnungswidrigkeiten

Die EnEV 2014 sieht strengere Kontrollen vor. Die Bundesländer sind verpflichtet, die Einhaltung der EnEV stichprobenartig zu prüfen. Auch zu diesem Zweck erhält jeder Energieausweis eine einmalige Registrierungsnummer. Verstöße gegen die Regelungen gelten nun als Ordnungswidrigkeiten. Wer es also etwa versäumt, die erforderlichen Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen zu machen oder bei Verkauf oder Vermietung keinen Energieausweis vorlegt, muss mit einer einjährigen Übergangsfrist ab Mai 2015 mit einem Bußgeld rechnen. Erfahrungen darüber, wer das Bußgeld erhebt und wie hoch es sein könnte, gibt es derzeit nicht.

### Hier bekommen Sie Ihren Energieausweis?

Minol erstellt Energieausweise günstig und nach Vorgaben der EnEV 2014. Mit einem Energieausweis von Minol sind Sie rechtlich auf der sicheren Seite. Das ist umso wichtiger, da Verstöße künftig als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Hier kommen Sie direkt zur Minol Energieausweis-Bestellung: [www.minol.de/energieausweis](http://www.minol.de/energieausweis)

## Häufige Fragen zu Energieausweisen

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

Sie benötigen spätestens dann einen Energieausweis, wenn Sie Ihre Immobilie oder Ihre Wohnung vermieten oder verkaufen möchten. Seit 1. Mai 2014 an wird ein Energieausweis nach EnEV 2014 ausgestellt.

### Benötige ich einen bedarfsbasierten oder einen verbrauchsbasierten Energieausweis?

- **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. Wer Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung seines Gebäudes bekommen möchte, muss ebenso einen Bedarfsausweis vorlegen.
- **Verbrauchsbasierte Energieausweise** sind in allen anderen Fällen zulässig, also bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen und einem Bauantrag nach dem 1. November 1977.

### Ich habe bereits einen Energieausweis - benötige ich jetzt einen neuen?

Wenn Sie bereits einen gültigen Energieausweis besitzen, brauchen Sie keinen neuen Energieausweis. Der bestehenden Energieausweis für Ihr Gebäude ist weiterhin bis zum Ablauf seiner Zehnjahresfrist gültig.

Wenn Sie Ihr Gebäude jedoch in den vergangenen drei Jahren energetisch saniert haben, empfehlen wir, einen neuen Energieausweis zu beantragen. Denn mit besseren Energiekennwerten lässt sich ein Gebäude besser vermieten oder verkaufen.

### Brauche ich eine Registrierungsnummer und wie bekomme ich diese?

Die Registrierungsnummer wird nur für Energieausweise vergeben, die ab dem 1. Mai 2014 nach den neuen Vorgaben 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.

### Welche Folgen hat ein schlechter Energiekennwert?

Energieausweise dienen lediglich der Information der Käufer oder Mieter. Kein Gebäudeeigentümer kann zum heutigen Zeitpunkt wegen eines schlechten Energiekennwertes zur Gebäudemodernisierung gezwungen werden.

## EnEV 2014 - Änderungen für Bestandsgebäude im Überblick

**Heizungsanlagen:** Vor 1985 eingebaute Öl- und Gasheizkessel müssen 2015 außer Betrieb genommen werden. Nach dem 1. Januar 1985 eingebaute Heizungsanlagen müssen nach 30 Jahren ersetzt werden. Ausnahmen: Es handelt sich um einen Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel oder um ein Ein- und Zweifamilienhaus, in denen der Eigentümer am Stichtag 1. Februar 2002 mindestens eine Wohnung selbst genutzt hat.

**Dämmung:** Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen bis Ende 2015 gedämmt sein. Gemeint sind Decken beheizter Räume, die an ein unbeheiztes Dachgeschoss angrenzen. Die Forderung gilt als erfüllt, wenn das Dach darüber den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht. Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen der Eigentümer am Stichtag 1. Februar 2002 mindestens eine Wohnung selbst genutzt hat.

## 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](mailto:info@minol.com) , [www.minol.de](http://www.minol.de)