

## **Neues Gebäudeenergiegesetz: Was sich beim Energieausweis ändert**

### **Dualität aus Bedarfs- und Verbrauchsausweis bleibt bestehen – Verbrauchsausweise werden noch aussagekräftiger**

**Oktober 2020:** Für die energetischen Anforderungen an Neu- und Bestandsgebäude gibt es bald eine einzige, einheitliche Rechtsgrundlage: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) löst zum 1. November 2020 das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Unter anderem wird auch der Energieausweis für Gebäude neu geregelt. Ein solches Dokument müssen die Eigentümer – und demnächst auch die Makler – den Interessenten bei einer Neuvermietung oder einem Verkauf vorlegen. Es zeigt anhand eines Farbbandes und verschiedener Klassen, wie energieeffizient die Immobilie ist.

#### **Zwei Varianten mit eigenen Vorteilen**

„Eine wichtige Botschaft für alle Beteiligten ist, dass es weiterhin zwei Varianten des Energieausweises gibt: Beim Bedarfsausweis wird nach der Datenaufnahme in einer Vor-Ort-Begehung der Energiebedarf der Immobilie berechnet. Der Verbrauchsausweis beruht auf dem tatsächlichen Energieverbrauch und ist kostengünstiger – dazu werden unter anderem die Heizkostenabrechnungen ausgewertet“, erklärt Susanne Frey, Produktmanagerin für Energieausweise bei Minol. Der Immobiliendienstleister Minol gehörte zu den ersten Anbietern von Energieausweisen am Markt und hat mit beiden Ausweisvarianten viel Erfahrung. Welches Ziel der Gesetzgeber mit den jetzigen Änderungen verfolgt, fasst die Expertin so zusammen: „Verbrauchsausweise sollen aussagekräftiger und belastbarer werden. Zudem werden die Qualität und Sorgfalt bei der Ausstellung unterstrichen.“

#### **Änderungen auf einen Blick**

Nach einer Übergangsfrist für Bestandsgebäude bis 1. Mai 2021 gelten für verbrauchsbasierte Energieausweise für Wohngebäude folgende Änderungen:

- Stellt der Eigentümer des Gebäudes die Daten bereit, hat er dafür Sorge zu tragen, dass die Daten richtig sind.
- Der Aussteller muss die vom Eigentümer bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und darf die Daten seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, wenn Zweifel an deren Richtigkeit bestehen.
- Der bisher rein datenbasierte verbrauchsbasierte Energieausweis wird künftig um eine Begehung oder eine Fotoanalyse erweitert und dadurch aufgewertet. Die Fotos sind als Alternative zur Begehung zulässig,

wenn sie eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes ermöglichen.

- Sanierungsstände sind detailliert anzugeben – die Qualität der Modernisierungsempfehlungen soll steigen.
- Die Nennung von Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis wird verpflichtend.
- Inspektionspflichtige Klimaanlage sind anzugeben, dazu das Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion.
- Außer Verkäufern und Vermietern müssen nun auch Immobilienmakler den Energieausweis vorlegen.

### **Fotos und genauere Angaben**

„Für unsere Kunden bedeutet das: Minol fragt künftig beim Verbrauchsausweis mehr Details zum Gebäude ab, etwa wie dick die Wärmedämmung genau ist oder in welchem Jahr Fenster oder Heizung zuletzt getauscht wurden. Dazu müssen Kunden anhand mehrerer Fotos den aktuellen energetischen Zustand nachweisen. Im Gegenzug bekommen die Kunden individuellere und präzisere Modernisierungsempfehlungen“, erklärt Frey. Damit Minol aus dem Primärenergieverbrauch die CO<sub>2</sub>-Emissionen ableiten kann, muss zudem der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Heizmediums bekannt sein: „Das ist bei Öl und Gas recht einfach, bei Nah- und Fernwärme kommt es aber darauf an, wie diese produziert wurde. Der Energiemix lässt sich durch Rechnungen oder Bescheinigungen des Energieversorgers nachweisen“, sagt die Fachfrau.

### **Sorgfalt mit persönlicher Beratung**

Qualität und Sorgfalt bei der Ausstellung sind bei Minol schon immer selbstverständlich. Der Dienstleister berät seine Kunden und stellt ihnen für ihr Gebäude den dazu passenden Ausweis zur Verfügung, unabhängig von Gewerbeanteil, Leerstand, Baujahr, Anzahl Wohnungen, dem Einsatz erneuerbarer Energien oder Kühlanlagen. Bis zum Ablauf der Übergangsfrist dürfen Energieausweise noch nach den bisherigen Regeln der EnEV erstellt werden. Minol macht mit der Produktvariante „Digital“ das sehr günstige Angebot, Energieausweise für weitere zehn Jahre zu erneuern. Ein Verbrauchsausweis für Liegenschaften mit weniger als fünf Wohneinheiten ist bereits für 53,60 Euro erhältlich. Mehr Rat und Informationen unter: [www.minol.de/energieausweis](http://www.minol.de/energieausweis)

## Bilder



**Bildunterschrift:** Das neue Gebäudeenergiegesetz macht verbrauchsbasierte Energieausweise noch aussagekräftiger. **Quelle:** iStock/bluecinema/Minol



**Bildunterschrift:** Bis 1. Mai 2021 kann der Energieausweis als Variante „Digital“ ab 53,60 Euro erneuert werden. **Quelle:** iStock/bluecinema/Minol

## Über Minol

Minol ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Hauptsitz ist Leinfelden-Echterdingen, 20 Niederlassungen sichern die Präsenz in ganz Deutschland. Rund um die Abrechnung der Energiekosten bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren und Immobilien rechtssicher zu verwalten – darunter die Legionellenprüfung des Trinkwassers und ein Service rund um Rauchwarnmelder. Das Unternehmen unterstützt die Immobilienwirtschaft bei der Digitalisierung ihrer Prozesse und bei der Umsetzung von Zukunftsszenarien wie Smart Home, Smart Care, Smart City und E-Mobility. Es gehört zur Minol-ZENNER-Gruppe, die weltweit mehr als 3.900 Mitarbeiter beschäftigt und in mehr als 100 Ländern mit Tochtergesellschaften und Vertriebspartnern vor Ort ist. Mehr Informationen unter [www.minol.de](http://www.minol.de) und [www.minol.de/minol-zenner-gruppe](http://www.minol.de/minol-zenner-gruppe)

## Pressekontakt:

Carina Jöhnk  
Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon (0711) 94 91-1128  
E-Mail: [Carina.Joehnk@minol.com](mailto:Carina.Joehnk@minol.com)

Tessa Blatt / Heidrun Rau  
Communication Consultants GmbH  
Breitwiesenstraße 17  
70565 Stuttgart  
Telefon (0711) 9 78 93-23 bzw. -28  
Telefax (0711) 9 78 93-44  
E-Mail: [minol@cc-stuttgart.de](mailto:minol@cc-stuttgart.de)