

Merkblatt des Evang. Oberkirchenrats Stuttgart

Dezernat 8 - Bauwesen, Gemeindeaufsicht, Immobilienwirtschaft

Energieausweise für Gebäude

Zur Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden wurde 2002 die erste Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) von der Bundesregierung erlassen. Um weitere Reduzierungen zu erreichen, wurde am 27. Juni 2007 vom Bundeskabinett eine überarbeitete EnEV beschlossen, am 26. Juli 2007 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und am 01. Oktober 2007 in Kraft gesetzt.

Eine der wichtigsten Neuerungen in der EnEV 2007 ist die Einführung von Energieausweisen, auch für bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude.

Ziel des Ausweises ist es, den Energieverbrauch bzw. Energiebedarf einzelner Gebäude vergleichbar darzustellen. Dazu werden die Energiedaten (Verbrauchs- bzw. Bedarfswerte) auf die Nutzflächen (nicht Wohnflächen!) bezogen und der Verbrauch bzw. Bedarf an Heizenergie pro m² genannt. Beim bedarfsabhängigen Energieausweis wird darüber hinaus vorgeschlagen, welche energiesparenden Baumaßnahmen sinnvoll sind.

Der Ausweis wird immer für gleiche Nutzungseinheiten eines Gebäudes oder Gebäudeteils erstellt, d. h. für ein Wohngebäude wird unabhängig von der Anzahl der Wohnungen nur ein Energieausweis erstellt, für gemischt genutzte Gebäude, z. B. Gemeindehaus mit Wohnungen, ggf. entsprechend der Nutzung mehrere Ausweise.

Der Ausweis muss gemäß der geltenden EnEV 2007 potentiellen Käufern oder Mietern zugänglich gemacht werden. Derzeitige Mieter haben keinen Anspruch auf Ausstellung des Ausweises oder auf Einsicht in den Ausweis. Allein durch den Ausweis wird kein Anspruch auf die Durchführung energiesparender Maßnahmen ausgelöst.

Der Ausweis gilt 10 Jahre, wenn in dieser Zeit keine Baumaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Der Ausweis kann nach Ablauf der 10 Jahre nicht verlängert werden. Es muss eine Neuausstellung aufgrund der dann geltenden Vorschriften erfolgen.

Energieausweise, die vor dem 01. Oktober 2007 erstellt wurden, sind ebenfalls 10 Jahre gültig.

Denkmalgeschützte Gebäude sind gemäß der EnEV 2007 von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf oder der Vermietung des Gebäudes ausgenommen. Eine Ausnahme hiervon ist in Ziffer 2.2 (Nichtwohngebäude) aufgeführt.

Der Ausweis muss nicht für Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind, erstellt werden.

Hinsichtlich der zeitlichen Vorgaben und der Art des Ausweises ergeben sich unterschiedliche Anforderungen, die nachfolgend erläutert werden.

1. Ausweisarten:

Es gibt zwei Berechnungsarten, die zur Ausstellung eines Energieausweises genutzt werden können:

1.1 Verbrauchsabhängiger Ausweis

Der verbrauchsabhängige Ausweis wird auf der Grundlage der Verbrauchsdaten der letzten drei Jahresabrechnungen erstellt. Dazu sind die entsprechenden Verbrauchsdaten (ggf. der unterschiedlichen Energiearten) erforderlich. Als weitere Angabe wird bei Wohngebäuden die Gebäudenutzfläche, bei Nichtwohngebäuden die Nettogrundfläche benötigt. Die Verbrauchswerte sind bei dieser Berechnungsart nutzerabhängig.

Die Kosten für die Erstellung dieses Ausweises belaufen sich auf ca. 40 €. Sie können jedoch in Abhängigkeit vom Gebäude (Größe, Art und Nutzung) auch variieren.

1.2 Bedarfsabhängiger Ausweis

Beim bedarfsabhängigen Ausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt. Die Ausstellung dieses Ausweises setzt voraus, dass alle Außenbauteile des Gebäudes sowie ggf. trennende Bauteile zu anderen Nutzungen einzeln erfasst werden. Dazu sind die jeweiligen Flächen und die U-Werte (wärmetechnische Qualität der Bauteile) zu ermitteln. Über ein genormtes Nutzungsprofil wird dann die energetische Qualität des Gebäudes berechnet.

Dieser Ausweis ist bei Neubauten Pflicht und bietet bei größeren Sanierungen die Möglichkeit, die energetische Auswirkung verschiedener Maßnahmen vergleichen zu können.

Die Kosten für die Erstellung dieses Ausweises hängen stark von der Größe des Gebäudes und der Anzahl unterschiedlicher Nutzungen ab. Für einen Ausweis mit sachgerecht ermittelten Bauteilen muss für ein freistehendes Einfamilienhaus von Kosten in Höhe von ca. 500 € ausgegangen werden. Wenn die Bauteilarten dem Aussteller des Ausweises zur Verfügung gestellt werden, liegen die Kosten ggf. niedriger.

2. Gebäudenutzung

2.1 Wohngebäude

Welche Ausweisart notwendig ist, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr, der energetischen Qualität des Gebäudes und dem Zeitpunkt der Ausstellung des Ausweises. Hierbei ist zu beachten, dass es Stichtagsregelungen gibt.

Zeitpunkt zur Vorlage des Ausweises:

Für Wohngebäude muss der Ausweis ab 01. Januar 2009 vorgelegt werden können.

Ausnahme:

Für Gebäude, die bis 1965 fertig gestellt wurden, muss der Ausweis bereits ab dem 01. Juli 2008 vorgelegt werden können.

Ausweisart:

Die Art des Ausweises, der nicht anlässlich von Baumaßnahmen erstellt wird, ist in der EnEV 2007 detailliert geregelt.

Für **Wohngebäude mit 5 und mehr Wohnungen** kann der Ausweis wahlweise als verbrauchsabhängiger oder bedarfsabhängiger Ausweis erstellt werden.

Für **Wohngebäude mit weniger als 5 Wohnungen** besteht die Wahlfreiheit für den verbrauchsabhängigen oder den bedarfsabhängigen Energieausweis nur für Gebäude, die **nach** dem 01. November 1977 genehmigt wurden und der Wärmeschutzverordnung 1977 entsprechen oder für Gebäude, die durch entsprechende nachträgliche Sanierungsmaßnahmen bereits die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 erfüllen.

Für **Wohngebäude mit weniger als 5 Wohnungen**, die **vor** dem 01. November 1977 genehmigt wurden und die nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 entsprechen muss ab dem **01. Oktober 2008** ein bedarfsabhängiger Ausweis erstellt werden. Davor kann auch für diese Gebäude ein verbrauchsabhängiger Ausweis erstellt werden.

Diese Regelung gilt auch für **einzelne Wohnungen** in unterschiedlich genutzten Gebäuden, wie z. B. Hausmeisterwohnung in Gemeindehäusern.

Bei **Eigentumswohnungen** in größeren Gebäuden ist die Erstellung des Energieausweises mit dem Verwalter des Objektes zu klären.

2.2 Nichtwohngebäude

Zeitpunkt zur Vorlage des Ausweises:

Der Ausweis muss bis 01. Juli 2009 vorgelegt werden können.

Ausweisart:

Für Nichtwohngebäude besteht hinsichtlich der Art der Ausweiserstellung eine dauerhafte Wahlfreiheit. Erst wenn bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, muss ein bedarfsabhängiger Ausweis erstellt werden.

Je nach Nutzung und Ausstattung des Gebäudes ist seitens des Gebäudeeigentümers mit dem Aussteller des Ausweises zu klären, ob für das Gebäude insgesamt ein Ausweis erstellt werden kann oder ob für einzelne Bereiche getrennte Ausweise erforderlich sind (z. B. Gemeindezentrum mit Kindergarten und Wohnung).

Bei Nichtwohngebäuden wurde die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises über den Verkauf und die Vermietung hinaus durch den Gesetzgeber wie folgt ausgeweitet:

Bei Gebäuden, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die mehr als 1.000 m² Nutzfläche aufweisen, muss ein Energieausweis sichtbar aufgehängt werden. Von dieser Regelung sind die denkmalgeschützten Gebäude **nicht** ausgenommen.