



engiwo.de[®] informiert: Antworten auf wichtige Fragen zu Ihrem Energieausweis

Rechtliches zum Energieausweis

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die letzte Novelle der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ ist am 01.05.2014 in Kraft getreten. Sie fasst die Anforderungen für den gesamten Energieverbrauch im Gebäude in einem Regelwerk zusammen (Heizung, Lüftung, Warmwasser). Grundlage der Energieeinsparverordnung ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG, vgl. Eingangsformel zur EnEV).

Energiepass/Energieausweis

Der Energiepass (= Energieausweis) für Gebäude trifft Aussagen über die energetische Qualität der Gebäudeaußenhaut einschließlich Dach, Fenster und Türen, Heizungstechnik sowie Abgaswärmeverluste. Im Neubau ist die Ausstellung eines Energiebedarfsausweises

Pflicht. Bei Bestandsgebäuden ist er **ab 1.7.2008 Pflicht**. Der Ausweis informiert über den Energieverbrauch eines Gebäudes und enthält neben den Daten des Bauvorhabens den errechneten Primärenergiebedarf, den Endenergiebedarf und die Anlagenaufwandszahl. Ähnlich wie bei Elektrogeräten soll der Energiebedarfswert für mehr Transparenz hinsichtlich der energetischen Qualität von Immobilien sorgen. Eine Energiekennzahl soll den schnellen und einfachen Vergleich von Immobilien in energetischer Hinsicht ermöglichen. Sie dokumentiert dazu den Nutzen einer energetischen Maßnahme auf das gesamte Gebäude.

Der Pass ist für alle privaten und öffentlichen Gebäude ohne Unterschied auszustellen, ob sie zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutzt werden. Ausnahmen gelten für selbst genutzte Einfamilienhäuser, solange sie nicht veräußert werden. Für Baudenkmäler sind Ausnahmen von der Pflicht zur Erstellung und Vorlage eines Energieausweises möglich. Das Gleiche gilt, wenn die energetische Sanierung zu einer unbilligen Härte für den Eigentümer führen würde.

Bei Verkauf oder Vermietung einer Eigentumswohnung trifft die Pflicht, einen Energieausweis zugänglich zu machen, den vermietungs- bzw. verkaufswilligen Wohnungseigentümer. Der Wohnungseigentümer hat gegen die Eigentümergemeinschaft dann einen Anspruch auf rechtzeitige Bereitstellung des Ausweises. Auch die Kosten für die Erstellung sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Ausstellung und Verwendung

In bestimmten Konstellationen hat der Bauherr oder Eigentümer für die betroffene Immobilie einen Energieausweis erstellen zu lassen.

Die Einzelheiten regelt **§ 16 EnEV**:

„(1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn

1. an einem Gebäude Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nr. 1 bis 6 vorgenommen oder
2. die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird

und dabei für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Abs. 2 durchgeführt werden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde **auf Verlangen vorzulegen**.

- (2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, **hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer einen Energieausweis mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 zum Zeitpunkt der Besichtigung des Kauf- bzw. Mietobjekts vorzulegen. Satz 1 gilt entsprechend für den Eigentümer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Darüber hinaus muss der Energieausweis an den Käufer oder neuen Mieter ausgehändigt werden** (Kopie oder Original).

Ordnungswidrigkeit

Wer gegen bestimmte Vorgaben der EnEV vorsätzlich oder fahrlässig verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und keine Straftat (Vergehen oder Verbrechen) mit der Folge, dass ein Bußgeldbescheid gegen den Betroffenen erlassen wird.

Bei Fragen zu diesem oder anderen Themen, nutzen Sie bitte auch unsere Service-Rufnummer (0421) 2 41 24-00 *.