

3. Energieausweise geben, neben den Energiekennwerten, auch die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes an. Der Standard reicht von A+ (Passivhaus) bis H (unsanierte Gebäude). Die Skala reicht von 0 bis > 250 kWh/(m²a). Bisher war es so, dass die Skala auf dem Bandtacho auf > 400 kWh/(m²a) begrenzt war.
4. Die Angaben zu Maßnahmen zur kostengünstigen Sanierung auf Seite 4 sind fester Bestandteil der Energieausweise und müssen bei beiden Ausweisen ausgefüllt werden. Die Maßnahmen werden dabei in Einzelmaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen einer größeren Modernisierung unterteilt.
5. Auch bei Energieverbrauchsausweisen wird der Primärenergieverbrauch mit angegeben. Die entsprechenden Primärenergiefaktoren für die eingesetzten Brennstoffe (zum Beispiel Erdgas, Heizöl, Holzpellets, Strom, Stückholz, etc.) werden im Ausweis mit aufgeführt.

### Wo liegen die Kosten für einen Energieausweis?

Bei den Kosten muss generell zwischen dem Energieausweis nach Verbrauch und Energieausweis nach Bedarf unterschieden werden. Bei dem **Energieverbrauchsausweis** müssen lediglich Verbrauchsdaten und Daten zum Gebäude erfasst und eingegeben werden. Die Kosten dafür liegen zwischen 50 und 150 Euro.

Bei dem **Energiebedarfsausweis** wird eine detaillierte Energiebilanz des Gebäudes berechnet, die den Wärmeschutz aller Bauteile (Kellerdecke, Wand, Fenster, Dach, usw.) sowie die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung) mit berücksichtigt. Hier richten sich die Kosten nach der Komplexität des Gebäudes und der vorhandenen Datenmenge. Die Kosten liegen in etwa zwischen 400 und 800 Euro. Bei sehr aufwendigen Berechnungen kann ein Energiebedarfsausweis auch über 1.000 Euro kosten.

In beiden Fällen muss ein Termin vor Ort erfolgen, damit seriöse Angaben zu möglichen Modernisierungsempfehlungen gemacht werden können. Sehr günstige Online-Angebote sind nicht empfehlenswert.

### Wo finde ich Aussteller:innen für Energieausweise?

Die Kontaktdaten von Fachleuten finden Sie im Internet unter: [www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh](http://www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh) (Expertenfinden).



Das Projekt **ALTBAUNEU** bietet Bürger:innen Informationen zur sinnvollen Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung. Diese erhalten kompetente Unterstützung für ihr energetisches Sanierungsvorhaben.

**ALTBAUNEU** wird von der NRW.Energy4Climate koordiniert und vom NRW-Wirtschaftsministerium unterstützt.

### Impressum

**Kreis Gütersloh**  
Klimaschutz und Planung  
Wasserstraße 14  
33378 Rheda-Wiedenbrück

**Ansprechpartner:in**  
Ulla Thering  
Telefon: 05241 - 85 27 62  
[altbauneu@kreis-guetersloh.de](mailto:altbauneu@kreis-guetersloh.de)

[www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh](http://www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh)

Projektkoordination:



## Energieausweis für Wohngebäude

[www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh](http://www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh)

## Was Sie zum Energieausweis wissen sollten ...

Energieausweise für Gebäude wurden in Deutschland im Jahr 2007 eingeführt, um den energetischen Zustand von Gebäuden für Mietparteien und Kaufinteressierte von Immobilien transparenter zu machen.

Die EU hat mit der Fassung der Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden im Jahr 2010 die Stärkung des Energieausweises beschlossen. **Mit dem seit 01.11.2020 in Kraft gesetzten Gebäudeenergiegesetz und der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden diese Vorgaben in Deutschland umgesetzt.** Grundsätzlich muss bei jedem Neubau, jeder Neuvermietung und bei jedem Verkauf einer Immobilie ein Energieausweis vorliegen.

### Ist mein bereits vorhandener Energieausweis noch gültig?

Energieausweise haben ab dem Tag der Ausstellung eine 10-jährige Gültigkeit. Für alle bereits erstellten Energieausweise gilt das Datum, welches auf dem Ausweis angegeben ist. Werden umfangreiche Sanierungen am Gebäude durchgeführt, ist der Energieausweis anzupassen.

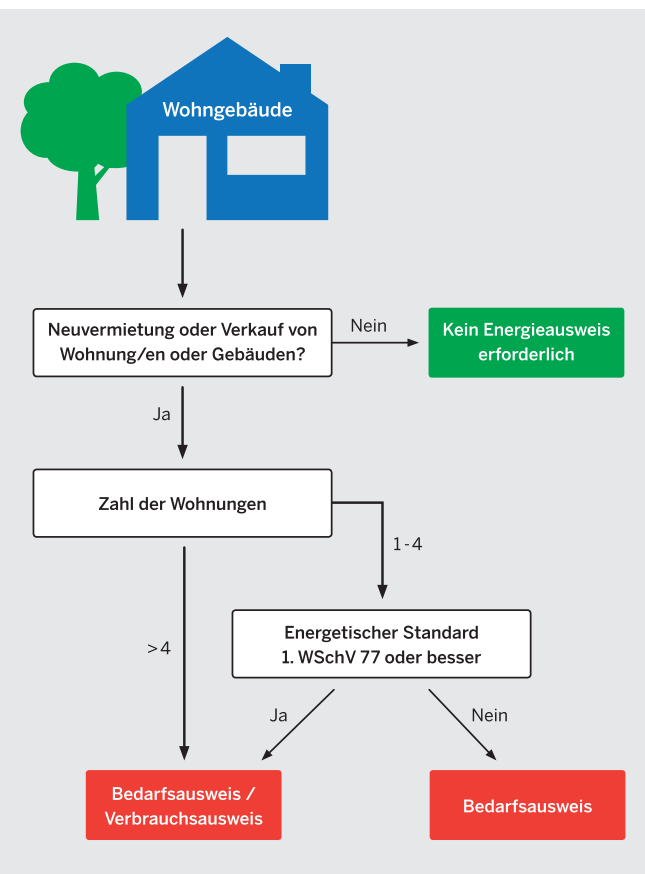
### Wer hat ein Recht auf Vorlage eines Energieausweises?

Jeden Miet- und Kaufinteressierten einer Wohnung, eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes muss der Energieausweis in Immobilienanzeigen sowie bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt werden. Des Weiteren ist der Energieausweis bei der Vermietung bzw. beim Verkauf im Original oder in Kopie zu übergeben. Bei Neubauten müssen die Bauverantwortlichen sicherstellen, dass der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben wird.

## Welcher Energieausweis wird benötigt?

Es gibt den Energieausweis in zwei Varianten: auf Grundlage des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs. Welcher Ausweis gewählt werden kann, hängt von Alter und Größe der Immobilie ab.

Für alle Gebäude, die mindestens den Standard der **1. Wärmeschutzverordnung von 1977 (WSchVO)** erfüllen, besteht Wahlfreiheit zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis. Für nicht energetisch sanierte Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten und der Bauantragsstellung vor dem 1. November 1977 ist der Energiebedarfsausweis Pflicht. Baudenkmäler brauchen keinen Energieausweis.



## Worin besteht der Unterschied zwischen einem Energiebedarfs- und einem Energieverbrauchsausweis?

Bei dem **Energiebedarfsausweis** werden alle bau- und anlagentechnischen Daten des Gebäudes detailliert erfasst und damit eine Energiebilanz nach Norm berechnet. Bei dem **Energieverbrauchsausweis** werden die Energieverbräuche von mindestens 36 aufeinanderfolgenden Monaten unter Berücksichtigung von Leerständen und dem örtlichen Klima für die Energiekennzahlermittlung verwendet. Die Ergebnisse werden jeweils in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) und Jahr (a) angegeben und auf einem Bandtacho dargestellt.

Bei einem Effizienzvergleich unterschiedlicher Gebäude muss jedoch auf die Art des Ausweises geachtet werden, da, abhängig von Bedarf oder Verbrauch, unterschiedliche Ergebnisse vorliegen können. Der Energiebedarfsausweis hat durch seine umfassende Datenaufnahme und Berechnung eine deutlich höhere Aussagekraft.

### Bin ich als Eigentümer:in verpflichtet die Modernisierungsempfehlungen aus dem Energieausweis umzusetzen?

Nein, der Energieausweis dient lediglich als Information über die Energieeffizienz des Gebäudes. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen ist nicht gegeben. Dennoch gibt es im Gebäudeenergiegesetz entsprechende Nachrüstverpflichtungen wie z. B. das Dämmen von ungedämmten obersten Geschossdecken und nicht isolierten Wärmeverteilungen in unbeheizten Räumen oder der Austausch alter Heizkessel, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Ausnahmen sind unter anderem selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn das Gebäude oder eine Wohnung darin am Stichtag 01. Februar 2002 selbst genutzt wurde.

Im Falle eines Eigentumswechsels muss die Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllt werden.

### Kann der erzeugte Strom aus einer Photovoltaik-Anlage im Energieausweis berücksichtigt werden?

Ja, der Strom aus Photovoltaik-Anlagen kann bei Energieausweisen mit angerechnet werden. Dafür muss allerdings ein Energiebedarfsausweis erstellt werden, bei dem der PV-Strom monatlich dem bilanzierten Strom für Heizung, Warmwasser und Lüftung gegenüber gestellt und angerechnet wird. Der Strom muss dafür am Objekt selbst erzeugt und in das Hausstromnetz eingespeist werden.

### Was muss man bei Vermietung oder Verkauf wissen und beachten?

1. Immobilienanzeigen müssen neben den üblichen Daten auch Aussagen zur Art des Energieausweises, die Energiekennzahl, die Energieeffizienzklasse (wenn angegeben), das Baujahr des Gebäudes und die wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser mit aufgeführt werden.

Musterstadt 78m<sup>2</sup> ETW, 3 ZKB, ruhig, Balk., EBK, TG-Platz, inkl. Prov. 123.000 € Tel. 0123/456789

Musterstadt 78m<sup>2</sup> ETW, 3 ZKB, Bj. 1989, ruhig, Balk., EBK, TG-Platz, Gas-ZH, Energiebedarfsausweis: 124 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse D, 123.000 €, Tel. 0123/456789

2. Energieausweise müssen seit dem 01. Mai 2014 vom ausstellenden Betrieb registriert werden. Die Registriernummer befindet sich auf jeder Seite des Ausweises rechts oben. Neue Ausweise ohne Registriernummer werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.