

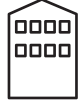
## Der Energieausweis für den Gebäudebestand

# Welcher Ausweis für welches Gebäude?

Welcher Ausweis auszustellen ist, hängt von der Größe, der Nutzung, dem Alter und der energetischen Qualität des Gebäudes ab.

## Größere Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Für größere Wohngebäude ab fünf Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude sieht die EnEV unabhängig vom Baualter eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis vor.



## Kleinere ältere Wohngebäude

Bei kleineren älteren Wohngebäuden, die weniger als fünf Wohneinheiten haben und für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977, also vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gestellt wurde, besteht Wahlfreiheit dann, wenn das Gebäude entweder schon seit Baufertigstellung oder seit einer späteren Sanierung dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 entspricht. Ansonsten darf für diese Gebäude seit dem 01.10.2008 nur noch ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden.



## Denkmalgeschützte Gebäude

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Ausweispflicht bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing ausgenommen.



## Energieausweise bei Wohngebäuden



Altbau



Verkauf  
Neuvermietung



Wohngebäude  
mit weniger als  
fünf Wohnungen



Bauantrag vor  
01.11.1977



Denkmalgeschützte  
Gebäude

Es wird kein  
Energieausweis  
benötigt

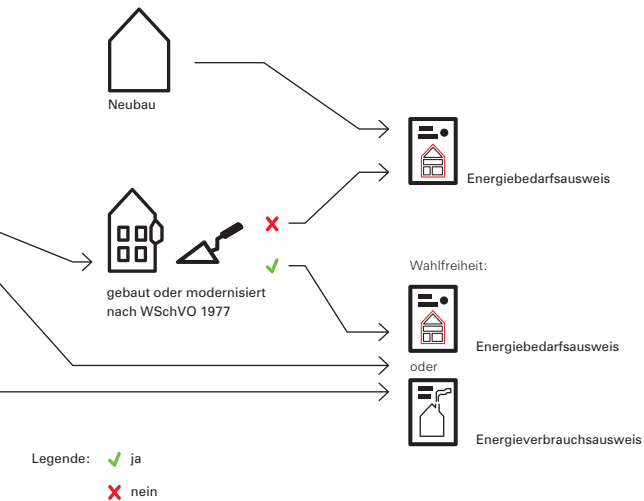
# Wann wird ein Energieausweis benötigt?

Ein Energieausweis im Gebäudebestand ist nur bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit auszustellen. Eine Auslieferung des Energieausweises schreibt die EnEV nicht vor; er muss den potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern und Leasingnehmern lediglich „zugänglich“ gemacht werden (z. B. durch die Möglichkeit der Einsichtnahme im Büro des Verkäufers oder Vermieters).

Der Energieausweis ist – mit Ausnahme bestimmter Fälle gemischt genutzter Objekte – für das gesamte Gebäude, nicht jedoch für die einzelne Wohn- oder Nutzungseinheit auszustellen.

## Gültigkeit

Die Energieausweise sind 10 Jahre lang gültig. Danach müssen sie neu ausgestellt werden. Energieausweise verlieren auch dann ihre Gültigkeit, wenn ein Gebäude grundlegend modernisiert oder erweitert und dabei der Nachweis über den Gesamtprimärenergiebedarf geführt wird.



# Energiebedarfsausweis Energieverbrauchsausweis

Die EnEV sieht für die Energieausweise im Gebäudebestand grundsätzlich 2 Varianten vor, nämlich den bedarfsorientierten oder den verbrauchsorientierten Ausweis.

## Energiebedarfsausweis

Energiebedarfsausweise stellen einen unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes dar. Bedarfsausweise müssen alle geometrischen, konstruktiven und energetischen Gebäudedaten erfassen, wodurch sie besonders aussagekräftig sind. Modernisierungsempfehlungen lassen sich aufgrund der umfangreichen Datengrundlage leicht und fundiert ableiten.



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

#### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>1)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen

##### verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701:10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

#### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	

#### Ersatzmaßnahmen<sup>2)</sup>

##### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

##### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

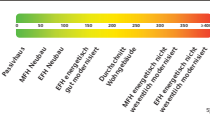
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> Pflichtige Angabe <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Abs. 1 Satz 2 EnEV <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz <sup>4)</sup> Ggf. einschließlich Kühlung <sup>5)</sup> EPH: Einfamilienhaus, MfU: Mehrfamilienhaus

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes



# Allgemeine Hinweise

Die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 01.10.2009 in Kraft getreten. Den Wortlaut der neuen EnEV und der darin genannten Bekanntmachungen finden Sie im Internetangebot des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Die Regelungen zu Energieausweisen für den Gebäudebestand wurden mit der EnEV 2007 eingeführt und mit der EnEV 2009 nur in kleinen Details geändert.

**EnEV**  
vom 29.04.2009 ist am  
30.04.2009 im Bundesgesetzblatt (Teil I, Nr. 23)  
verkündet worden

[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

Für Neubauten ist ein Energiebedarfsausweis bereits seit Februar 2002 verbindlich vorgeschrieben. Auch diese Regelung führt die novellierte EnEV 2009 unverändert fort.

## Was ist der Energieausweis?

Der Energieausweis gibt Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes. Er wurde 2007 auch für Bestandsgebäude eingeführt, damit sich Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer schon vor einer Kauf- oder Mietentscheidung ein Bild über den energetischen Zustand des Objekts machen können. Der Energieausweis soll mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt schaffen und zusätzliche Anreize geben, die im Gebäudebestand vorhandenen erheblichen Energiesparpotenziale verstärkt zu realisieren. Energetische Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen können nicht nur die Heizkosten deutlich senken, sondern auch maßgeblich zum Klimaschutz beitragen.

Der Energieausweis muss nach Inhalt und Aufbau einem in der EnEV 2009 vorgegebenen Muster entsprechen und neben der Darstellung der energetischen Qualität auch begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz („Modernisierungsempfehlungen“) enthalten. Insgesamt dient der Ausweis nur der Information und löst keine Nachrüstverpflichtungen aus.

# Wer darf einen Energieausweis ausstellen?



Energieausweise für bestehende Gebäude dürfen ausstellen

– **für alle Gebäudearten:**

Hochschul- und Fachhochschulabsolventen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Physik, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik oder einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf den genannten Gebieten.

– **nur für Wohngebäude:**

Absolventen der Fachrichtung Innenarchitektur

Staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, deren Ausbildungsschwerpunkt auch die Beurteilung der Gebäudehülle oder die Beurteilung von Heizungs- oder Lüftungs- bzw. Klimaanlage erfasst

Personen, die für ein zulassungspflichtiges Bau-, Ausbau- oder anlagentechnisches Gewerbe oder für das Schornsteinfegerwesen die Voraussetzungen zur Eintragung in die Handwerksrolle erfüllen, sowie Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche und Personen, die auf Grund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbständig auszuüben

Voraussetzung für die Ausstellungsberechtigung ist zudem eine bestimmte Zusatzqualifikation bzw. Berufserfahrung.

– **für Hochschul- und Fachhochschulabsolventen:**

ein Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder nach einem Studium eine mindestens zweijährige einschlägige Berufserfahrung.

– **für alle anderen genannten Berufsgruppen:**

eine erfolgreiche Fortbildung im energiesparenden Bauen (z. B. der Gebäudeenergieberater des Handwerks) oder

eine öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger für ein Sachgebiet im Bereich des energiesparenden Bauens (wesentliche bau- oder anlagentechnische Tätigkeitsbereiche des Hochbaus).



Unabhängig davon berechtigt eine Bauvorlage- oder Nachweisberechtigung für Neubauten nach Landesrecht ebenfalls zur Ausstellung im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Eine Zusatzqualifikation ist dazu nicht mehr erforderlich.

Daneben gibt es für bestimmte Personen Übergangsregelungen zur Ausstellungsberechtigung nach § 29 Abs. 4, 5 und 6 EnEV.

Für die Ausstellungsberechtigung ist keine gesonderte behördliche Zulassung oder Eintragung erforderlich.

## Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Die Kosten für den Energieausweis können sich aus den Kosten für die Ortsbegehung, für die Datenaufnahme und für die Ausweiserstellung zusammensetzen.

Zur Kostensenkung ist es möglich, dass der Eigentümer dem Ausweisersteller alle relevanten Daten selbst übermittelt, um die aufwändige Objektaufnahme vor Ort einzusparen bzw. zu minimieren.

**Herausgeber**  
Arbeitskreis „Energieeffizientes Bauen“  
an der Obersten Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

2. aktualisierte Auflage Oktober 2009

weitere Informationen unter  
[www.gebaeude-und-energie.bayern.de](http://www.gebaeude-und-energie.bayern.de)

Zukunft Bauen  
Bayern

