

Die Energieausweispflicht für ein bestehendes Gebäude ergibt sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) u.a. dann, wenn dieses verkauft, vermietet oder verpachtet werden soll. Dann ist dem potenziellen Vertragspartner, spätestens auf dessen Verlangen, ein Energieausweis zugänglich zu machen (§16 Abs. 2 EnEV). Der Passus "auf dessen Verlangen" lud zunächst zu spitzfindigen Vermeidungsstrategien ein, doch angesichts der zunehmenden Bedeutung des Energiebezugs wird immer häufiger auch die energetische Qualität des angebotenen Gebäudes als wichtiges Kriterium wahrgenommen.

Bei den Berechnungen zur Ausweiserstellung erlaubt der Gesetzgeber eine Reihe von Vereinfachungen sowie die Anwendung verschiedener Methoden. Dadurch sind Energieausweise auf dem Markt, die sich in ihrer Aussagekraft sehr unterscheiden können. Die vorliegenden Informationen sollen Ihnen eine Orientierungshilfe bieten, um als Anbieter im Bedarfsfall die Ihrer Situation am besten entsprechende Ausstellungsform zu wählen oder den Aussagegehalt eines vorliegenden Energieausweises beurteilen zu können.

In der Praxis wird der "**Verbrauchsausweis**" am häufigsten ausgestellt, da er die günstigste Möglichkeit bietet, der Ausweispflicht zu genügen. Der Verbrauchsausweis belegt, wieviel Energie für die Beheizung und Warmwasserbereitung innerhalb der letzten drei Jahre in dem Gebäude tatsächlich verbraucht wurde. Ein seriös ausgestellter Verbrauchsausweis berücksichtigt dabei auch längere Leerstände, der Einfluss unterschiedlicher Witterungsverhältnisse wird ebenfalls berücksichtigt. Die Aussage dieses Ausweises ist jedoch stark vom persönlichen Nutzerverhalten geprägt.

Wenn keine Nachweise über den Energieverbrauch über den Zeitraum von 36 Monaten bis zur letzten Abrechnung vorliegen, aber auch für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt worden ist, kann kein Verbrauchsausweis erstellt werden.

Die Grenzen zwischen einem vereinfachtem und einem [detailliertem Bedarfsausweis](#) können fließend sein. Auch bei einer sorgfältigen Erhebung kann es vorkommen, dass nicht alle benötigten Unterlagen vorliegen, der Aufwand für ein detailliertes Aufmaß und für eine genaue Bauteilanalyse lässt sich durch den teilweise nur geringen Zuwachs an Genauigkeit selten rechtfertigen. In solchen Fällen ist auf der 2. Seite des Energieausweisformulars das Feld "*Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV*" anzukreuzen, auch wenn die Bestandsdaten zum großen Teil sehr detailliert und sorgfältig erfasst wurden. Bei der Anwendung von Vereinfachungen wird der Zustand in der Berechnung

meistens ungünstiger angenommen als er sich bei genauerer Überprüfung erweisen würde. Somit kann eine **detailliertere Betrachtung durchaus auch im Interesse des Eigentümers** liegen.

Wichtiger für die Unterscheidung zwischen einem vereinfachten und einem detaillierten Ausweis ist vielmehr die Angabe unter "Datenerhebung Bedarf|Verbrauch" auf der 1. Formularseite. Ist hier "Eigentümer" angekreuzt, deutet dies darauf hin, dass der Aussteller das Gebäude nicht persönlich in Augenschein genommen hat. Stattdessen wurden die Angaben des Eigentümers nach einer Prüfung auf offensichtliche Ungereimtheiten übernommen und für die Berechnung verwendet. Demgegenüber darf die Angabe "Datenerhebung durch Aussteller" nur erfolgen, wenn der Aussteller durch eine Begehung des Gebäudes die Angaben in den Unterlagen überprüft und nicht belegte Daten selbst erhoben hat.