Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ein mustergültiges Gesetzeswerk, was die Übersichtlichkeit und die Verständlichkeit betrifft. In fast jedem Paragrafen finden sich Verweise auf Anlagen und verschiedene andere Stellen des Textes, es werden Ausnahmen und Ausnahmen von Ausnahmen formuliert, Begriffe sind oft sehr unscharf formuliert.

Deshalb wird hier versucht, die wichtigsten Aussagen zusammengefasst darzustellen. Diese Darstellung dient einer ersten Orientierung. Für die sachliche Richtigkeit und die Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Es gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung – derzeit (Oktober 2010) ist das die EnEV 2009, deren Gesetzestext (PDF) beim Bundesministerium für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung (BMVBS) eingesehen werden kann.
Weitere Zusammenfassungen zu diesem Thema finden sich auf einer Website der Deutschen Energieagentur GmbH (dena)
sowie auf
einer Website des BMVBS
, wo auch eine Broschüre bestellt oder als PDF herunter geladen werden.

In der angestrebten Kürze kann diese Zusammenfassung nicht alle konkreten Fälle berücksichtigen und die sich daraus ergebenden Fragen beantworten. Ihre konkreten Fragen beantworte ich Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch.

Fragen

1. Was ist ein Energieausweis?

2. Welche Energieausweise gibt es?

3. Wann ist ein Energieausweis erforderlich? Auf welcher Grundlage ist dieser auszustellen?

4. Welche Aussage trifft der „Verbrauchsausweis“?

5. Welche Aussage trifft der „Bedarfsausweis“?

6. Was ist ein "Energiepass"?

7. Was bedeutet das "dena-Gütesiegel"?

↑

1. Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist ein Dokument, welches den energetischen Zustand eines Gebäudes dokumentiert und nach einem bundesweit einheitlichen Vergleichsmaßstab bewertet.
Dazu werden im Energieausweis bestimmte Energiekennwerte des Gebäudes sowie die entsprechenden Vergleichswerte angegeben.
Die Ausstellung von Energieausweisen wird in der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) geregelt.

↑

2. Welche Energieausweise gibt es?

Es gibt zwei verschiedene Formen eines Energieausweises, die sich nach der Nutzungsart unterscheiden: für ein Gebäude, das zu Wohnzwecken genutzt wird, ist (nach dem Muster in Anlage 6 der EnEV) der „Energieausweis für Wohngebäude“ auszustellen, für anderweitig genutzte Gebäude der „Energieausweis für Nichtwohngebäude“ (nach dem Muster in Anlage 7 der EnEV).

Ein weiteres wichtiges Unterscheidungskriterium ist die Grundlage, auf der die Energiekennwerte gebildet werden:

Die zweite Seite des Energieausweisformulars dient der Angabe des berechneten Energiebedarfs, die dritte Seite der des erfassten Energieverbrauchs. In bestimmten Fällen (s. unten) genügt die Angabe des Energieverbrauchs, die zweite Seite muss dann nicht ausgefüllt werden. In allen anderen Fällen muss auf der zweiten Seite der berechnete Energiebedarf eingetragen werden. Der erfasste Energieverbrauch kann dann als zusätzliche Information auf der dritten Seite eingetragen werden.

Zur besseren Lesbarkeit werden diese beiden Fälle hier als „Verbrauchsausweis“ (zweite Seite ist nicht ausgefüllt) bzw. „Bedarfsausweis“ (zweite Seite ist ausgefüllt) bezeichnet – diese Bezeichnungen haben aber keinen offiziellen Charakter.

↑

3. Wann ist ein Energieausweis erforderlich? Auf welcher Grundlage ist dieser auszustellen?

Neubau:

Für ein Gebäude, das neu errichtet wurde, muss ein „Bedarfsausweis“ ausgestellt werden.

Änderung an bestehenden Gebäuden:

Werden Änderungen an Gebäuden vorgenommen (z.B. Einbau neuer Fenster, Anbringen von Außenwandverkleidungen, Erneuerung des Daches, etc.), müssen die verwendeten Bauteile den in Anlage 3 der EnEV festgelegten Wärmeschutzanforderungen genügen. Alternativ dazu kann ein Nachweis erbracht werden, dass das gesamte Gebäude nach den Änderungen die für einen Neubau zulässigen Energiekennwerte um nicht mehr als 40% überschreitet. Für diesen Nachweis ist ein „Bedarfsausweis“ erforderlich.

Verkauf, Vermietung, Verpachtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen:

Soll ein Gebäude oder eine darin liegende Wohnung oder sonstige selbstständige Nutzungseinheit (z.B. Büroetage, Laden, etc.) verkauft, vermietet, verpachtet, geleast werden, hat der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Leasinggeber dem potenziellen Vertragspartner auf Verlangen einen gültigen Energieausweis unverzüglich zugänglich zu machen.
Dabei ist für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten, die nicht die Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 erfüllen, ein „Bedarfsausweis“ erforderlich. Das betrifft die meisten Gebäude, deren Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde. Für alle anderen Gebäude kann sowohl ein „Verbrauchsausweis“ als

auch ein „Bedarfsausweis“ ausgestellt werden.

Öffentliche Gebäude

Für Gebäude mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche, in denen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden
Gemeint sind damit Gebäude der öffentlichen Hand oder privatisierte, ehemals öffentlich-rechtliche Einrichtungen. Darunter fallen Schulen, Universitäten, Arbeitsagenturen, Sozialämter, Rathäuser, etc. Nicht von der Aushangpflicht betroffen sind dagegen Gebäude, in denen private Dienstleistungen erbracht werden (Kaufhäuser, Banken, etc.) aber auch Gebäude für Besichtigungszwecke (Museen, Kulturdenkmäler, etc.) sowie Gebäude, die für die Nutzung durch Dritte bereitgestellt werden (z.B. Turmhallen, die auch von Vereinen genutzt werden) 1 .

Für diese Gebäude muss ein Energieausweis erstellt und an einer gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden. Hierfür ist sowohl ein „Verbrauchsausweis“ als auch ein „Bedarfsausweis“ möglich. Zum Aushang kann eine einseitige Kurzfassung nach Muster der Anlage 8 oder 9 der EnEV verwendet werden.

↑

4. Welche Aussage trifft der „Verbrauchsausweis“?

Energieausweise für Wohngebäude, die auf der Grundlage des ermittelten Energieverbrauchs ausgestellt wurden, zeigen vor allem einen auf das Jahr bezogenen Energieverbrauchskennwert und die für einen bestimmten Zeitraum erfassten verbrauchten Energiemengen. Energieausweise für Nichtwohngebäude zeigen einen Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) und einen Stromverbrauchskennwert.
Zur Beurteilung dieser Werte werden Vergleichswerte angezeigt.

Die Verbrauchswerte müssen über einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 36 Monaten erfasst worden sein. Die gemessenen Werte werden zur Bildung der Verbrauchskennwerte klima- und witterungsbereinigt und ggf. um die Auswirkung erheblicher Leerstände bereinigt.

Die Verbrauchskennwerte gelten auch bei Gebäuden mit mehreren Wohn- oder Nutzungseinheiten für das gesamte Gebäude. Der Verbrauch in einzelnen Einheiten (Wohnungen, Büros, etc.) kann somit deutlich von den Kennwerten für das gesamte Gebäudes abweichen.

Niedrige Verbrauchskennwerte müssen nicht zwangsläufig auf eine gute energetische Qualität des Gebäudes schließen lassen. Sie können auch entstehen, wenn Leerstandszeiten auftraten, die knapp unter der Erheblichkeitsgrenze lagen, wenn nicht alle Räume genutzt wurden (ohne dass ein Leerstand auftrat) oder wenn ein sehr sparsames Nutzungsverhalten vorlag.
Unter Berücksichtigung dieser möglichen Einflussgrößen und wenn die zugrundeliegenden Nutzungsverhältnisse bekannt sind, kann aber auch ein „Verbrauchsausweis“ einen Anhaltspunkt zur Bewertung der energetischen Qualität liefern.

↑

5. Welche Aussage trifft der „Bedarfsausweis“?

Energieausweise für Wohngebäude, die auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt wurden, zeigen vor allem drei Kennwerte: auf das Jahr bezogen den Endenergiebedarf und den Primärenergiebedarf sowie einen Wert, der die Wärmeverluste durch die Gebäudehülle anzeigt. Für Nichtwohngebäude wird nur der Primärenergiebedarf angezeigt.
Den angezeigten Werten werden die sich aus der EnEV ergebenden Anforderungswerte gegenüber gestellt.

Zusätzlich wird angezeigt, wie sich der Endenergiebedarf auf die Energieträger und Nutzungsformen aufteilt. Als Nutzungsformen werden bei Wohngebäuden die Heizung, die Warmwasserbereitung und die Hilfsenergie berücksichtigt, bei Nichtwohngebäuden kommt noch die eingebaute Beleuchtung und die Lüftung und Klimatisierung hinzu.

Der so berechnete Bedarf ist ein Vergleichskriterium zur objektiven Bewertung der energetischen Qualität. Der Energiebedarf des Gebäudes wird nach festgelegten Berechnungsvorschriften ermittelt. Der so berechnete Bedarf ist unabhängig von den klimatischen Verhältnissen des Standorts und von den Witterungsschwankungen. Zusätzlich ist auch keine Abhängigkeit von einem konkreten Nutzerverhalten gegeben: Das Gebäude steht an einem Standort mit einem bundesweit gemittelten Referenzklima, hat eine vom beheizten

Luftvolumen abhängige Wohnfläche und wird von einer von der Wohnfläche bestimmten Anzahl von Nutzern mit einem Standardbedarf an Warmwasser bewohnt, die alle beheizbaren Räume des Gebäudes während der Heizperiode tagsüber durchgängig auf 20°C heizen (nächtliche Absenkung der Heiztemperatur wird berücksichtigt) und ein definiertes Lüftungsverhalten aufweisen.

Natürlich gibt es solche Fälle, in denen die konkrete Nutzung und Lage des Gebäudes genau den Standardwerten entsprechen, nur sehr selten. Der berechnete Bedarf liegt somit sehr oft deutlich über dem tatsächlichen Verbrauch, bei einem sehr anspruchsvollen Nutzerverhalten kann der Verbrauch aber auch über dem berechneten Bedarf liegen.

Bei Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Gebäudes kann der voraussichtliche Energieverbrauch auf Basis des objektiv ermittelten Bedarfs besser abgeschätzt werden als auf der Basis eines Verbrauchs, dessen zugrunde liegendes Nutzungsprofil von dem eigenen abweicht oder gar unbekannt ist.

↑

6. Was ist ein "Energiepass"?

Das Wort "Energiepass" stammt aus der Erprobungsphase, als die Deutsche Energie-Agentur (dena) diesen Vorläufer des Energieausweises bis Ende 2004 in einem Feldversuch getestet hat. Ansonsten gibt es in Hamburg den "Hamburger Energiepass", der aber in seinem Umfang und seiner Bedeutung eher einen standardisierten Energieberatungsbericht darstellt. Von Energiepässen ist hier also nicht weiter die Rede.

↑

7. Was bedeutet das "dena-Gütesiegel"?

Das dena-Gütesiegel ist eine Qualitätsauszeichnung für Energieausweise. Die Energieeinsparverordnung lässt beim Energieausweis großen Spielraum – sowohl bei der Qualifikation der Experten als auch beim Ausstellungsverfahren. Mit den hohen Qualitätsstandards der dena wird sichergestellt, dass der Energieausweis mit dena-Gütesiegel ein verlässliches Instrument für die Bewertung der energetischen Gebäudequalität ist und bietet

einen Einstieg in die Gebäudemodernisierung.
Der Energieausweis mit dena-Gütesiegel enthält eine zusätzliche vierseitige Dokumentation. Diese enthält anschauliche Informationen über den energetischen Zustand einzelner Gebäudeteile vor und nach der Modernisierung.
Energieausweise mit dena-Gütesiegel können nur für Wohngebäude auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. Der Energieausweis mit dena-Gütesiegel dient auch als Nachweisinstrument für das dena-Gütesiegel Effizienzhaus.
Mehr zum Energieausweis mit dena-Gütesiegel erfahren Sie auf der Seite der dena zum Gütesiegel .

---

1 Diese Konkretisierung findet sich jedoch nicht in der EnEV selbst sondern in einer separaten Begründung, die in einem PDF der dena
dokumentiert ist.