



## Der Gebäude-Energieausweis

Pflicht für Vermieter und Hausverkäufer

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

Gültig bis: 25.04.2017

**Gebäude** Mehrfamilienhaus  
Gebäudetyp Musterstr. 123, 12345 Musterstadt  
Adresse Vorderhaus  
Gebäudedat. 1928  
Baujahr Gebäude 1982  
Baujahr Anlagentechnik 9  
Anzahl Wohnungen 575 m<sup>2</sup>  
Gebäudeeffizienz (%) 11 Neubau  
Anlass der Ausstellung des Energieausweises

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**  
Energiebedarf  
CO<sub>2</sub>-Emissionswert 51,0 kg/(m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf 228,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf 227,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV**  
Nennenergiebedarf  
Sonderauswert 227,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse 113,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse der Gebäudeschülle  
EPC-Außensonderauswert 1,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
EPC-Außensonderauswert 0,65 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**  
Energieeffizienzklasse  
EPC-Außensonderauswert  
EPC-Außensonderauswert

**Verfahren**  
Verfahren

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**  
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Bewertung des Energieverbrauches ermittelt werden. Als Beispiel für die energetische Gebäudeschulleistung nach der EnEV, die sich in der Regel bei den allgemein üblichen Wohnbedingungen umfassen, sind die abgeleiteten Vergleichswerte nachfolgend angegeben.  
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch von Auswertungen sind ebenfalls angegeben.  
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauches erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch von Auswertungen sind ebenfalls angegeben.  
Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauches erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch von Auswertungen sind ebenfalls angegeben.

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**  
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
Paul Mustermann  
Ingenieurbüro Mustermann  
Musterstraße 45  
12345 Musterstadt

## Das müssen Immobilienbesitzer wissen

Unser Service:

BAFA Vor-Ort-Beratung

Energieausweis mit Plausibilitätsprüfung





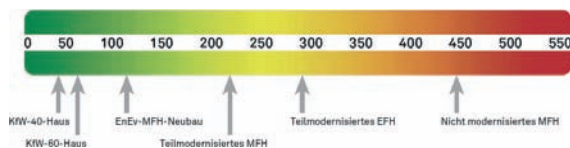
## Der Energieausweis – das müssen Sie wissen

Bereits seit 2002 ist der Energieausweis für Neubauten vorgeschrieben. Die Energieeinsparverordnung 2007 weitet diese Regelung jetzt auf bestehende Gebäude bei Verkauf oder Vermietung aus. Grund: Potenzielle Käufer und Mieter sollen sich über die zu erwartenden Betriebskosten einer Wohnung oder eines Hauses informieren können. Wer also zukünftig Wohneigentum vermieten oder verkaufen will, braucht den Energieausweis. Nicht betroffen sind Immobilienbesitzer, die ihr Eigentum selbst nutzen.

tenden Betriebskosten einer Wohnung oder eines Hauses informieren können. Wer also zukünftig Wohneigentum vermieten oder verkaufen will, braucht den Energieausweis. Nicht betroffen sind Immobilienbesitzer, die ihr Eigentum selbst nutzen.

## Der Energieausweis im Überblick

- Ist Pflicht bei Neuvermietung oder Verkauf
- Kann als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ausgestellt werden
- Gilt für das gesamte Gebäude, nicht für einzelne Wohneinheiten
- Muss Informationen über die Gesamtenergieeffizienz und Modernisierungsempfehlungen enthalten
- Ist zehn Jahre gültig



## Wann wird der Ausweis zur Pflicht?

- Energieausweis-Pflicht für Wohngebäude, Baujahr bis 1965: ab 01.07.2008
- Energieausweis-Pflicht für Wohngebäude ab 1966: ab 01.01.2009
- Energieausweis-Pflicht für Nichtwohngebäude: ab 01.07.2009

## Die zwei Varianten des Energieausweises

Grundsätzlich sind zwei Varianten des Energieausweises vorgesehen: der Bedarfsausweis und der Verbrauchsausweis. Die Trennlinie verläuft entlang der Zahl der Wohneinheiten und dem Baujahr bzw. dem Baustandard. Bei mehr als vier Wohneinheiten besteht generell Wahlfreiheit, unabhängig vom Baujahr. Bei Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten muss ein Bedarfsausweis ausgestellt werden, wenn das Gebäude vor Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurde und dieser Baustandard bislang auch nicht durch spätere Modernisierungen erreicht worden ist. In allen anderen Fällen besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Gebäudeart	Ausweisart
Neubauten	Bedarfsausweis
Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist	Bedarfsausweis
Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, wenn sie gemäß dem Standard der Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet oder später auf diesen Stand gebracht worden sind	Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis bis 30.9.2008
Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen	Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis
Nichtwohngebäude	Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis
Kleine Gebäude mit weniger als 50 Quadratmetern sowie denkmalgeschützte Gebäude	kein Energieausweis erforderlich

Quelle: [www.energie-fachberater.de](http://www.energie-fachberater.de)

## Wann sollte der Energieausweis beantragt werden?

Der Energieausweis für bestehende Wohngebäude wird in mehreren Schritten eingeführt. Zum 1. Juli 2008 wird die Ausweispflicht zunächst für Wohngebäude eingeführt, die bis einschließlich 1965 errichtet worden sind. In einer kurzen Übergangsphase können sich Hauseigentümer drei Monate lang entschei-

den, ob ein Bedarfsausweis oder ein Verbrauchsausweis ausgestellt werden soll. Am 1. Oktober 2008 endet diese Wahlfreiheit. Wer sicher gehen will, den Stichtag nicht zu verpassen, kann schon jetzt seinen Energieausweis beantragen. Wer warten will, sollte spätestens Anfang September 2008 handeln.

## Wie unterscheiden sich Bedarfs- und Verbrauchsausweis?

Die Unterschiede zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis sind gravierend: Während beim Verbrauchsausweis der tatsächliche Energieverbrauch gemessen und lediglich um witterungsbedingte Einflüsse bereinigt wird, basiert der Bedarfsausweis auf Berech-

nungen der vorhandenen bauphysikalischen Konstruktion und Gebäudehülle mit normierten Klimadaten. Hier wird nicht der bisherige, sondern nach einer festgelegten Norm der aktuelle und zukünftige Energiebedarf des Hauses berechnet.



Daher unterscheiden sich die beiden Methoden in einem aus Verbrauchersicht entscheidenden Punkt: Der auf Verbrauchswerten basierende Energieausweis dokumentiert allein das Nutzerverhalten, der Bedarfsausweis hingegen erfasst die energetische Qualität eines Gebäudes und macht es vergleichbar mit anderen Gebäuden.

Ein im Bedarfsausweis ausgewiesener geringer Energiebedarf hat eine höhere Glaubwürdigkeit und ist ein wichtiges Argument beim Verkauf eines Haus oder einer Wohnung – für Eigentümer wie für Kaufinteressenten.

## Der Verbrauchsausweis im Überblick

Kosten	Laut Empfehlung des Bundesministeriums zwischen 40 und 60 Euro
Was wird bewertet?	Es zählt der gemessene Energieverbrauch eines Objektes anhand des Baujahrs, der Größe und des Energieverbrauchs in den zurückliegenden drei Jahren. Aus dem durchschnittlichen Verbrauch wird der Energieverbrauchskennwert festgestellt.
Vorteile	Geringer und somit kostengünstiger Aufwand. Die Ergebnisse entsprechen dem tatsächlichen (aber nur dem bisherigen) Verbrauch.
Nachteile	In die Bewertung fließt auch das Verhalten der Bewohner ein. Wenn diese beispielsweise bei gekippten Fenstern heizen, hat das eine schlechtere Einstufung des Gebäudes zur Folge. Nicht zu empfehlen für alle, die gerade in Energiesparmaßnahmen investiert haben, weil die Verbrauchswerte der letzten drei Jahre nichts über den aktuellen oder künftigen Energiebedarf des Objekts sagen.

## Der Bedarfsausweis im Überblick

Kosten	Wird nach Aufwand berechnet, je nach Anzahl Wohnungen und Komplexität des zu bewertenden Objekts ab ca. 250 Euro.
Was wird bewertet?	Anhand genormter Kriterien wird von einem zertifizierten Energieberater vor Ort eine objektive Bewertung von Gebäude- und Heizungstechnik vorgenommen und der Primär- sowie der Endenergiebedarf des Gebäudes ermittelt.
Vorteile	Nur der Bedarfsausweis bewertet richtig, wie viel Energie eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme wie z.B. neue Fenster oder eine Dachdämmung einspart. Der Verbrauchsausweis macht dazu keine Aussage. Wer sein Haus weiter modernisieren will, findet durch Energieberatung und Bedarfsausweis eine vernünftige Entscheidungsgrundlage. Hohe Glaubwürdigkeit.
Nachteile	Höherer Aufwand zur Erstellung, deshalb teurer als der Verbrauchsausweis.



## So erhalten Sie Ihren Energieausweis bei der TWO

Der Weg zu einem Gebäude-Energieausweis ist mit der TWO ganz einfach. Sie brauchen nur einen der beigefügten Kontaktbögen auszufüllen und an uns zurückzuschicken.

Wenn Sie einen verbrauchsorientierten Gebäude-Energieausweis beantragen wollen, benötigen wir von Ihnen als Hauseigentümer einige Angaben. Dazu müssen Sie den beiliegenden Auftrag ausfüllen und an uns zurückschicken. Nach einer Plausibilitätsprüfung erhalten Sie Ihren Energieausweis per Post, ausgestellt von unseren zertifizierten Energieberatern. Der Preis beträgt 59 Euro.

Für den bedarfsorientierten Gebäude-Energieausweis füllen Sie bitte den beigefügten Anfragebogen aus. Damit beauftragen Sie einen unserer zugelassenen Energieausweis-Aussteller, Ihnen auf der Grundlage Ihrer Hausdaten ein individuelles und unverbindliches Angebot zu erstellen. Wenn Sie dem Angebot zustimmen, nimmt er anschließend Ihre Gebäudedaten vor Ort auf und erstellt einen Energieausweis.

Wenn Sie Fragen haben, stehen Ihnen unsere Energieberater gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an. Telefon: 05201-858-0.

**Bitte senden Sie die Unterlagen an:**

**Technische Werke Osning GmbH  
Energieberatung  
Gartnischer Weg 127  
33790 Halle in Westfalen**

**Ihr Ansprechpartner ist Bernd Possehl  
Telefon: 05201-858-0**

### Unser Angebot:

- **Neutrale Beratung in allen Umwelt- und Energiefragen**
- **Rechtlich zugelassene Energieausweis-Aussteller für Wohngebäude**
- **Modernisierungstipps und Unterstützung bei der Umsetzung**
- **Beratung in Bau- und Heizungsfragen**
- **Service vor Ort**



+++ AUS DER PRESSE +++

## Vorsicht Falle: Energieausweis zum Dumpingpreis

"Energieausweis nur 9,90 Euro": So oder ähnlich bewerben derzeit einzelne Firmen die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude. Der Energieausweis zum Dumpingpreis erweist sich aber oft als eine Mogelpackung. Wer hier geizt, kann eine böse Überraschung erleben. Die Vorlage eines nicht vollständigen Ausweises kann mit Bußgeldern von bis zu 15.000 Euro geahndet werden. Folgende Kriterien helfen, Angebote zu beurteilen: Modernisierungsempfehlungen: Dem Energieausweis müssen individuelle Modernisierungsempfehlungen beigefügt werden - egal, ob er auf gemessenen Verbrauchswerten oder dem rechnerischen Energiebedarf beruht. Dazu sollte

der Aussteller die vorhandene Heiztechnik und die Qualität von Wänden und Fenstern vor Ort prüfen. Fehlen die Sanierungstipps, ist der Energieausweis ungültig. Aufnahme der Gebäudedaten: Die Gebäudemasse und der Energieverbrauch dürfen vom Eigentümer zwar selbst erhoben und an den Energieausweis-Aussteller übermittelt werden. Allerdings ist der Aussteller gesetzlich verpflichtet zu überprüfen, ob diese Angaben plausibel sind. Bei der Übermittlung der Daten über ein Internetformular kann diese Prüfung ohne Rücksprache kaum gewährleistet werden. Die Gefahr, dass fehlerhafte Daten zu Grunde gelegt werden, ist in diesem Fall sehr hoch.