

# **Energieausweise nach der EnEV 2007 und energetische Verbesserungen**

Verfasser: Thomas **Knipfer**  
Hans-Joachim **Schönung**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Welche Gebäudearten unterscheidet die EnEV?</b>	213
<b>2 In welchen Fällen ist ein Energieausweis auszustellen?</b>	213
<b>3 Welche Arten von Energieausweisen gemäß EnEV gibt es?</b>	217
<b>4 Welche Art von Ausweis ist auszustellen?</b>	219
<b>5 Welche Fristen gibt es für (unverändert) bestehende Gebäude?</b>	220
<b>6 Welche Sanktionen drohen bei Zuwiderhandlung?</b>	220
<b>7 Wer ist zur Ausstellung von Energieausweisen im Gebäudebestand berechtigt?</b>	221
<b>8 Was ist bei der Beauftragung und Vergütung von Leistungen für das Ausstellen von Energieausweisen zu beachten?</b>	222
<b>9 Hilfestellungen durch den Prüfungsverband</b>	225

Für Neubauten bestand schon nach der zum 01.01.1995 eingeführten Wärmeschutzverordnung die Pflicht, einen sogenannten Wärmebedarfsausweis auszustellen. Mit der Novellierung der Wärmeschutzverordnung durch die Energieeinsparverordnung - EnEV zum 01.02.2002 wurde der Wärmebedarfsausweis durch den Energiebedarfsausweis abgelöst, der bei Neubauten und wesentlichen Änderungen an Gebäuden verpflichtend war. Die zum 01.10.2007 in Kraft getretene novellierte Energieeinsparverordnung - EnEV vom 24.07.2007, BGBl S. 1519 ff., setzt die Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in nationales Recht um und regelt unter anderem die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen auch für unverändert bestehende Gebäude in bestimmten Fällen. Die hierzu vorgeschriebenen Zeitpunkte, ab denen Energieausweise zu erstellen sind, sind zum Teil schon verstrichen oder liegen in naher Zukunft.<sup>1</sup>

Unter Verweis auf diese Fristen wird den Kommunen in letzter Zeit vermehrt die Erstellung von Energieausweisen für bestehende Gebäude angeboten. Die Hintergründe, in welchen Fällen ein Energieausweis für bestehende Gebäude überhaupt notwendig ist bzw. welche Art des Ausweises gefordert ist, bleiben dabei oftmals unerwähnt oder unberücksichtigt. Deshalb soll den Kommunen nachfolgend ein Überblick zu den Voraussetzungen und Fristen, zu den Arten der Energieausweise, zur Qualifikation der Aussteller sowie zur Beauftragung und Honorierung gegeben werden. Unter Energieeinsparverordnung - EnEV (nachfolgend kurz EnEV genannt) ist, sofern nichts anderes erwähnt ist, die EnEV 2007 gemeint.

## 1 Welche Gebäudearten unterscheidet die EnEV?

Die EnEV unterscheidet generell zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Wohngebäude sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die nicht unter die Rubrik „Wohngebäude“ fallen (vgl. § 2 Nrn. 1 und 2 EnEV).

---

<sup>1</sup> Mit der Verkündung der „Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 29. April 2009“ im Bundesgesetzblatt (Teil I S. 954) erfolgte – kurz nach Redaktionsschluss für diesen Beitrag – die erwartete Novellierung der EnEV 2007. Die neue Fassung der Energieeinsparverordnung wird, soweit im Folgenden noch kurz darauf eingegangen wird, als EnEV 2009 bezeichnet.

Eine der wesentlichen Änderungen der EnEV 2009 ist die Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen bei Neubauten und Sanierungen um rd. 30 % sowie an Außenbauteile im Falle wesentlicher Änderungen im Gebäudebestand um rd. 15 %. Darüber hinaus enthält die Verordnung neue Berechnungsverfahren für den Primärenergiebedarf von Wohngebäuden sowie zahlreiche weitere Änderungen, auf die hier aus Zeitgründen noch nicht näher eingegangen werden kann. Die Regelungen zum Energieausweis bleiben im Wesentlichen unverändert.

Die Verordnung tritt nach ihrem Art. 3 am 01.10.2009 in Kraft. Sie gilt damit (öffentlich-rechtlich) für alle Vorhaben, für die ab diesem Zeitpunkt der Bauantrag gestellt wird oder die Bauanzeige erfolgt (§ 28 EnEV 2009). Der Bauherr ist nicht gehindert, mit seinem Architekten schon heute für eine zu planende Baumaßnahme die energetischen Anforderungen der EnEV 2009 zu vereinbaren. Näheres hierzu sowie zu weiteren wichtigen Änderungen der EnEV 2009 werden wir vor ihrem Inkrafttreten auf unserer Homepage unter „Aktuelles“ veröffentlichen.

## 2 In welchen Fällen ist ein Energieausweis auszustellen?

### a) Neubauten

Für Neubauten ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 EnEV immer ein Energieausweis auszustellen.

### b) Änderungen oder Ergänzungen an bestehenden Gebäuden

Für bestehende Gebäude ist nach § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ein Energieausweis auszustellen, wenn an dem Gebäude

- Änderungen (z. B. der Außenwände in Form von Bekleidungen, Dämmungen, neuem Putz, bei Ersatz der alten Fenster oder Verglasungen, Erneuerung von Außentüren usw.) vorgenommen werden oder
- die beheizte oder gekühlte Nutzfläche um mehr als die Hälfte erweitert wird

und dabei für das **gesamte** Gebäude Berechnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV, d. h. des Jahresprimärenergiebedarfs<sup>2</sup> und des Transmissionswärmeverlustes<sup>3</sup> nach den von der EnEV festgelegten Verfahren, durchgeführt werden.

Beschränkt sich der Bauherr aber z. B. bei einer Fenstersanierung darauf, lediglich die bauteilbezogenen Vorgaben des § 9 Abs. 3 i. V. mit Anlage 3 der EnEV hinsichtlich der Wärmedurchgangskoeffizienten zu beachten (d. h. die neuen Fenster erfüllen bestimmte technische Vorgaben), so ist keine Berechnung durchzuführen und damit greift auch die Ausweispflicht des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV nicht. In diesen Fällen ist also kein Energieausweis wegen der Änderung auszustellen.

Bei Erweiterungen sind die Berechnungen nach § 9 Abs. 6 Satz 1 i. V. mit § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 3 EnEV nur für die Erweiterung (also nicht für den Bestand) verpflichtend durchzuführen. In solchen Fällen greift deshalb die Ausweispflicht des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV nur dann auch für den Bestand, wenn der Bauherr darüber hinaus **freiwillig** für das gesamte Gebäude einschließlich des Innenausbaus oder des Erweiterungsbaus Berechnungen zum Jahresprimärenergiebedarf bzw. Transmissionswärmeverlust nach den in der EnEV vorgegebenen Verfahren durchführen lässt.

### c) Bestehende Gebäude ohne Änderungen oder Ergänzungen

Für bestehende Gebäude, die nicht verändert oder erweitert werden, ist nach § 16 Abs. 2 EnEV ein Energieausweis nur bei Verkauf, Neuvermietung bzw. -verpachtung oder beim (Neu)Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nut-

---

<sup>2</sup> Der Jahresprimärenergiebedarf gibt diejenige Energiemenge an, die zur Deckung des Endenergiebedarfs benötigt wird, also unter Berücksichtigung der Energiemenge, die vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes benötigen. Bei Wohngebäuden beispielsweise handelt es sich um die für Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung benötigte Energie zuzüglich der Energie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe.

<sup>3</sup> Der Transmissionswärmeverlust ist der Wärmestrom durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche (Außenwände etc.) eines Gebäudes. Bestimmungsgröße ist der Wärmedurchgangskoeffizient eines Bauteils (U-Wert, früher k-Wert).

zungseinheit auszustellen. Solange das Gebäude (oder Teile davon) also weder verkauft noch neu vermietet oder verpachtet wird, ist ein Energieausweis nicht notwendig (Ausnahme: Aushangpflicht in öffentlichen Gebäuden, siehe dazu unten Abschnitt 2 d).

Sobald aber (z. B. in einem kommunalen Wohngebäude) eine Einheit neu vermietet wird, muss ein Energieausweis ausgestellt werden. Der Energieausweis ist in der Regel für das gesamte Gebäude, nicht für einzelne Wohn- oder Nutzungseinheiten auszustellen. Bei gemischter Wohn- und Nichtwohnnutzung gibt es Sonderregelungen, nach denen gegebenenfalls getrennte Ausweise auszustellen sind (§ 17 Abs. 3 EnEV).

Der Energieausweis muss den potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern und Leasingnehmern nicht ausgehändigt werden. Die EnEV schreibt lediglich vor, dass dieser „zugänglich“ zu machen ist (z. B. durch Einsichtnahme), und zwar spätestens unverzüglich dann, wenn der potenzielle Käufer, Mieter etc. dies verlangt.

#### **d) Öffentliche (Nichtwohn-)Gebäude mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Für die Kommunen besonders wichtig ist die Regelung des § 16 Abs. 3 EnEV, nach der für Gebäude mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, ein Energieausweis auszustellen und an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen ist. Dies soll die besondere Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervorheben. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von einem Anlass, d. h. sie setzt weder Verkauf, Vermietung oder Verpachtung noch eine bauliche Änderung oder Erweiterung voraus. Sie kann aber mit einem solchen Anlass zusammenfallen.

Zur Beurteilung der Ausweis- und Aushangpflicht in öffentlichen Gebäuden sind folgende Kriterien maßgebend, die alle zugleich zutreffen müssen:

- Nutzfläche mehr als 1.000 m<sup>2</sup>
- Behörden und sonstige Einrichtungen erbringen öffentliche Dienstleistungen für eine
- große Anzahl von Menschen, die deshalb das Gebäude
- häufig aufsuchen.

Das Kriterium „Nutzfläche“ lässt sich in der Regel anhand der Bauunterlagen relativ leicht beurteilen.

Zu den übrigen Kriterien ist der Begründung zum Kabinettsentwurf vom 25.04.2007 folgendes zu entnehmen:

*„Typische (öffentliche) Dienstleistungen im Sinne des Absatzes 3 sind die Leistungen der Sozialämter und ähnlicher gemeindlicher Ämter mit erheblichem Publikumsverkehr, Arbeitsagenturen, Schulen, Universitäten u. ä. Die Europäische Kommission hat in einem Schreiben dargelegt, dass nach Sinn und Zweck des Art. 7 Abs. 3 RL mit „sonstigen Einrichtungen“, die öffentliche Dienstleistungen für eine große Anzahl von Menschen erbringen, nur die Fälle der Privatisierung von ehemals öffentlich-rechtlich wahrgenommenen Aufgaben mit dem Charakter einer öffentlichen Dienstleistung gemeint seien. Deswegen seien z. B. Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, Bankgebäude und ähnliche Gebäude für private Dienstleistungen nicht von der Aushangpflicht erfasst. Ebenfalls nicht gemeint sind die Öffnung von Gebäuden zu Besichtigungs-*

*zwecken (z. B. Museen, Kulturdenkmäler usw.) und die Bereitstellung von Räumlichkeiten zur Nutzung durch Dritte, ohne dass zugleich „öffentliche Dienstleistungen“ im oben erläuterten Sinne erbracht werden (z. B. Nutzung von Turn- und Sporthallen durch Vereine u. ä.).“*

Die Begründung definiert die Kriterien „öffentliche Dienstleistungen“ sowie „Behörden und sonstige Einrichtungen“. Sie legt auch dar, was **nicht** gemeint ist und schafft insofern eine Abgrenzungsmöglichkeit. Zur Frage, welche Maßstäbe an die weiteren Kriterien „große Anzahl von Menschen“ und „häufig aufgesucht“ anzulegen sind, kann der Begründung neben dem beispielhaften Verweis auf Sozialämter entnommen werden, dass bei ähnlichen kommunalen Ämtern ein „erheblicher Publikumsverkehr“ herrschen soll. Kommunale Gebäude, in denen ausschließlich Büroräume untergebracht sind, bei denen kein oder nur zeitweise ein Publikumsverkehr üblich ist, werden daher nicht von der Regelung erfasst.

Wie oben erwähnt, soll die Pflicht zum Aushang eines Energieausweises die besondere Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervorheben. Diese Vorbildfunktion erschöpft sich allerdings nicht im Aushang um seiner selbst willen. Denn für die Besucher eines Gebäudes mag es wenig vorbildlich erscheinen, wenn in einem alten, unsanierten Gebäude ein Energieausweis mit Werten im gerade noch gelben oder sogar roten Bereich des sogenannten Bandtachos<sup>4</sup> ausgehängt ist. Vielmehr kann es in solchen Fällen zielführender sein, sich zunächst mit dem energetischen Zustand der Liegenschaften zu beschäftigen und innerhalb der von der EnEV vorgegebenen Fristen (dazu unten Abschnitt 5) möglicherweise aufgeschobene Maßnahmen anzugehen, bevor ein Ausweis ausgestellt und ausgehängt wird. In diesem Zusammenhang bietet sich die Chance, gegebenenfalls schrittweise den Einstieg in ein kommunales Energiemanagement zu vollziehen.

Dies ist auch ein Anliegen der EU-Kommission, die in ihrem aktuellen Vorschlag zur Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Fassung 16.01.2009) folgendes ausführt: *„Die Mitgliedstaaten sollten die führende Rolle öffentlicher Behörden bei der Festlegung spezifischer Ziele für die von ihnen genutzten Gebäude nachweisen.“* Vor diesem Hintergrund schlägt die Kommission vor, die oben genannte Grenze von 1.000 m<sup>2</sup> zum einen auf 250 m<sup>2</sup> zu reduzieren; zum anderen sollen die oben genannten Kriterien wie *„große Anzahl von Menschen, die deshalb das Gebäude häufig aufsuchen“* entfallen. Somit könnte künftig auch kleinere Behördengebäude ohne Publikumsverkehr die Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises treffen.

Die Entscheidung der Kommune, welche Gebäude in die energetischen Betrachtungen einbezogen werden, sollte sich deshalb nicht ausschließlich an den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben zur Aushangspflicht orientieren. Gerade vor dem Hintergrund der Verschärfungen der Grenzwerte für den Energiebedarf (EnEV 2009, weitere Verschärfungen sind für die EnEV 2011/2012 geplant) ist es sinnvoll, sich bereits zum heutigen Zeitpunkt insgesamt mit dem energetischen Zustand der Liegenschaften zu beschäftigen, auch wenn im konkreten Fall derzeit (noch) keine Verpflichtung zur Erstellung oder zum Aushang eines Ausweises bestehen sollte.

In allen Fällen gilt aber: Bevor einem externen Berater, der an die Kommune mit dem Angebot, einen Energieausweis zu erstellen, herantritt, der Auftrag dazu erteilt wird, sollten von der Ver-

---

<sup>4</sup> Bestandteil jedes Energieausweises nach den von der EnEV vorgeschriebenen Mustern ist ein sogenannter „Bandtacho“ mit fließenden Farbübergängen, auf dem die ermittelten Energiekennwerte des Gebäudes leicht ablesbar mit Pfeilen eingetragen werden. Die Farben des „Bandtachos“ wechseln von Grün über Gelb und Orange nach Rot. Werte im grünen Bereich stehen für niedrige Verbrauchs- bzw. Bedarfswerte. Rot weist auf eher nachteilige energetische Eigenschaften hin.

waltung die grundsätzlichen Fragen zum Ausweis (Ausweis verpflichtend? Ausweis sinnvoll? Welche Art des Ausweises? Welches Gesamtkonzept soll mit der Ausweiserstellung verfolgt werden? etc.) geklärt werden.

#### **e) Denkmalgeschützte Gebäude**

Nach Landesrecht geschützte bestehende Gebäude oder Gebäudemehrheiten (Baudenkmäler) sind gemäß § 16 Abs. 4 EnEV von der Verpflichtung des § 16 Abs. 2 EnEV zur Ausweiserstellung bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing ausgenommen. Die Verpflichtung zum Aushang in öffentlichen Gebäuden nach § 16 Abs. 3 EnEV besteht derzeit auch bei Baudenkmalern, allerdings nicht mehr ab Inkrafttreten der EnEV 2009.

### **3 Welche Arten von Energieausweisen gemäß EnEV gibt es?**

Die EnEV 2007 unterscheidet zwischen Energieausweisen auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Bedarfsausweis) und solchen auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis).

Der Energieausweis ist in der Regel für das gesamte Gebäude auszustellen. Bei gemischter Wohn- und Nichtwohnnutzung gibt es Sonderregelungen. Abhängig vom Anteil der „artfremden“ Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung ist gegebenenfalls eine Aufspaltung nach den jeweiligen Nutzungsarten vorzunehmen; unter Umständen sind getrennte Energieausweise auszustellen (vgl. § 17 Abs. 3 EnEV).

#### **a) Der Bedarfsausweis (§ 18 EnEV)**

Der Bedarfsausweis gibt den unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes wieder. Zur Berechnung müssen alle geometrischen, konstruktiven, energetischen und anlagentechnischen Gebäudedaten erfasst werden. Für Wohn- und Nichtwohngebäude sind unterschiedliche Berechnungsweisen vorgeschrieben. Bei Wohngebäuden wird der Energiebedarf für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung errechnet, bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung und Kühlung. Wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die im Ausweis angegebenen Werte für den Primärenergiebedarf nicht zwangsläufig Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, da dieser auch vom Nutzerverhalten und der Witterung abhängig ist. Am einfachsten lässt sich dies mit dem jedermann bekannten Unterschied zwischen Normverbrauch und tatsächlichem Kraftstoffverbrauch eines Kraftfahrzeugs vergleichen.

Der Vorteil des Bedarfsausweises liegt darin, dass er das Gebäude mit allen technischen Komponenten detailliert abbildet. So können Schwachpunkte in der Gebäudehülle oder der technischen Ausrüstung leichter identifiziert werden. Zugleich kann das den Berechnungen zugrunde gelegte Gebäudemodell als Grundlage für die Sanierungsplanung und Variantenberechnungen verwendet werden.

Allerdings sind die Kosten für einen bedarfsorientierten Ausweis wegen des Aufwands für die Daten- und Gebäudeaufnahme sowie für die Berechnung nicht zu unterschätzen. Bei Wohnge-

bäuden halten sich die Kosten, insbesondere wenn die von der EnEV zugelassenen Vereinfachungen vorgenommen werden, noch in Grenzen. Bei Nichtwohngebäuden können die Kosten jedoch leicht mehrere Tausend Euro betragen, insbesondere wenn die Berechnung gegebenenfalls nach unterschiedlich genutzten Zonen erfolgen muss.

Der Bedarfsausweis bietet sich beispielsweise an, wenn bei einem Gebäude ohnehin bekannt ist, dass Sanierungsbedarf besteht. Die Gebäudeaufnahme könnte dann als Grundlage für die Sanierungsplanung verwendet werden, um die Schwachstellen ausfindig zu machen. Sinnvollerweise sollte der Ausweis erst nach erfolgter Sanierung ausgestellt werden.

## **b) Der Verbrauchsausweis (§ 19 EnEV)**

Verbrauchsausweise werden auf der Grundlage des tatsächlich gemessenen Energieverbrauchs (z. B. der letzten drei Jahre) eines Gebäudes ausgestellt. Für Wohngebäude wird der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser erfasst und witterungsbereinigt, für Nichtwohngebäude zusätzlich der Stromverbrauch. Auf der Grundlage dieses tatsächlichen Verbrauchs werden Energieverbrauchskennwerte errechnet, die somit nutzerabhängig sind. Als Vergleichsmaßstab dient der statistisch ermittelte Energieverbrauchswert aus einer Reihe von vergleichbaren Bestandsgebäuden, die in Bekanntmachungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht sind. Die aus den gemessenen Verbräuchen ermittelten Energieverbrauchskennwerte liefern indirekt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Eine Prognose über den künftig zu erwartenden Verbrauch ermöglichen die ermittelten Energieverbrauchskennwerte nur bedingt, da dieser von der künftigen Witterung und dem sich gegebenenfalls ändernden Nutzerverhalten abhängig ist.

Der Vorteil des Verbrauchsausweises liegt darin, dass er relativ kostengünstig zu erstellen ist. Dies setzt allerdings das Vorliegen einer guten Verbrauchsdokumentation voraus, was in der Regel im Verantwortungsbereich des Gebäudeeigentümers liegt. Liegen keine Verbrauchswerte vor oder hat der Gebäudeeigentümer keinen Zugriff auf diese (z. B. als Vermieter beim Stromverbrauch der Nutzungseinheiten), kann die Erstellung eines Verbrauchsausweises schwierig werden. In diesem Fall kann es notwendig werden, anstelle des Verbrauchsausweises einen Bedarfsausweis zu erstellen.

Nachteilig für die Beurteilung des energetischen Zustands eines Gebäudes an Hand des Energieverbrauchs sind mögliche starke Schwankungen beim Energieverbrauch der Nutzer. So kann z. B. ein sparsames und sehr energiebewusstes Nutzerverhalten über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes hinwegtäuschen. Umgekehrt gilt das Gleiche. Zudem ist die Beurteilung einzelner Komponenten aufgrund der Daten kaum möglich, da das Gebäude als „Summe“ ausgewertet wird. Modernisierungshinweise kann der Aussteller des Ausweises deshalb nur dann fundiert geben, wenn er auch eine Gebäudebegehung durchgeführt hat. Verbrauchsausweise, die ohne Begehung ausgestellt werden, können daher nur allgemeine Empfehlungen enthalten, die die Besonderheiten des Gebäudes nicht berücksichtigen und daher für den Gebäudeeigentümer deutlich weniger wert sind.

Der Verbrauchsausweis bietet sich beispielsweise an, wenn schnell und kosteneffizient ein Ausweis erstellt werden soll (gute Datenlage vorausgesetzt), um einer Ausweispflicht anlässlich eines Verkaufs oder einer Vermietung nachzukommen, oder wenn sich die Kommune einen Überblick über ihre Gebäude verschaffen will, um vorerst ohne großen Aufwand die „größten Energieverschwender“ zu identifizieren.

### c) Modernisierungsempfehlungen (§ 20 EnEV)

Mit jedem Energieausweis sind vom Aussteller Modernisierungsempfehlungen abzugeben. Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass ausgereifte Planungen oder Kostenangaben vorgelegt werden müssten. Die EnEV verlangt lediglich „kurz gefasste fachliche Hinweise“; die Empfehlungen sind somit kein Ersatz für eine Energieberatung.

Die Modernisierungsempfehlungen sind in ein Formblatt nach dem Muster der EnEV einzutragen (Anlage 10 zur EnEV). Sollen die Empfehlungen umfassend sein, empfiehlt es sich, vom Aussteller zu verlangen, diese sowohl für die Gebäudehülle als auch für die Anlagentechnik gesondert abzugeben.

Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, hat der Aussteller dies dem Gebäudeeigentümer mitzuteilen. Wir empfehlen, sich dies schriftlich begründen zu lassen.

Darüber hinaus sieht das Formblatt einen Variantenvergleich der unterschiedlichen Modernisierungsempfehlungen vor. Diese können in zwei verschiedenen Maßnahmenpaketen kombiniert werden, für die dann im Vergleich zum Ist-Zustand die Einsparung an Primärenergie, Endenergie und CO<sub>2</sub> ausgewiesen wird. Da die Angaben freiwillig sind, sollten sie dem Aussteller bei Beauftragung ausdrücklich aufgetragen werden.

## 4 Welche Art von Ausweis ist auszustellen?

Für Neubauten ist nur die Ausstellung eines Bedarfsausweises zulässig (§ 17 Abs. 2 Satz 1 EnEV).

Für Änderungen und Erweiterungen an Gebäuden ist ebenfalls ein Bedarfsausweis vorgeschrieben, wenn (auf freiwilliger Basis) für das **gesamte** Gebäude Berechnungen des Jahresprimärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes nach den von der EnEV festgelegten Verfahren durchgeführt wurden (vgl. oben Abschnitt 2 b).

Für (unverändert) bestehende Gebäude, die gemäß § 16 Abs. 2 EnEV (gegebenenfalls in Teilen) verkauft, neu vermietet oder neu verpachtet werden gilt:

- Bei kleineren Wohngebäuden mit weniger als 5 Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde, ist nur der Bedarfsausweis zulässig (§ 17 Abs. 2 Satz 2 EnEV). Hat ein solches Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 eingehalten oder wurde es durch spätere Änderungen auf mindestens dieses Niveau gebracht, so besteht ausnahmsweise Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis (§ 17 Abs. 2 Satz 3 EnEV). Ist das Gebäude jünger (Bauantrag am 01.11.1977 oder später), so besteht ebenfalls Wahlfreiheit.
- Bei größeren Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten und bei Nichtwohngebäuden besteht generell Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Für öffentliche (Nichtwohn-)Gebäude mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen ein Energieausweis auszuhängen ist (vgl. oben Abschnitt 2 d), besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.



## 5 Welche Fristen gibt es für (unverändert) bestehende Gebäude?

Für Gebäude, die gemäß § 16 Abs. 2 EnEV (gegebenenfalls in Teilen) verkauft, neu vermietet, verpachtet usw. werden, müssen Energieausweise gemäß § 29 EnEV zugänglich gemacht werden:

- seit dem 01.07.2008 für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965
- seit dem 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude
- ab dem 01.07.2009 für Nichtwohngebäude

Nochmals: Solange das Gebäude (oder Teile davon) weder verkauft noch neu vermietet oder verpachtet wird, ist auch nach Ablauf dieser Fristen kein Energieausweis vorgeschrieben. Sobald allerdings ein Verkauf, eine Neuvermietung oder eine Neuverpachtung erfolgt, ist ein Ausweis unverzüglich vorzulegen (vgl. oben Abschnitt 2 c). Schon aus diesem Grund sollte seitens der Verwaltung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, einen Energieausweis für das Gebäude „vorzuhalten“.

Als Frist für die anlassunabhängige Ausweis- und Aushangpflicht des § 16 Abs. 3 EnEV in Gebäuden mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, ist der **01.07.2009** festgelegt.

Energieausweise sind gemäß § 17 Abs. 6 EnEV zehn Jahre lang gültig. Danach müssen sie neu ausgestellt werden.

Gebäude, für die bereits ein Wärmebedarfsausweis nach der früheren Wärmeschutzverordnung oder ein Energiebedarfsausweis nach einer älteren Energieeinsparverordnung (EnEV 2002 oder EnEV 2004) vorliegt, benötigen auch nach Verstreichen der oben genannten Fristen noch keinen neuen Ausweis, wenn der vorliegende Ausweis nicht älter als zehn Jahre ist. Solange kann der „alte“ Ausweis zur Erfüllung einer Ausweispflicht nach § 16 Abs. 2 oder 3 EnEV verwendet werden.

Das Gleiche gilt, wenn für ein Gebäude bereits vor dem Inkrafttreten der EnEV 2007 zum 01.10.2007 freiwillig ein Energieausweis nach einheitlichen Regeln oder in Anwendung des Entwurfs der EnEV 2007 ausgestellt worden ist.

## 6 Welche Sanktionen drohen bei Zuwiderhandlung?

Wer entgegen der Vorschrift des § 16 Abs. 2 EnEV bei Verkauf, Neuvermietung bzw. Neuverpachtung oder beim (Neu-)Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit vorsätzlich oder fahrlässig einen Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 2 Energieeinsparungsgesetz - EnEG, das in diesen Fällen eine Geldbuße bis zu 15.000 € vorsieht.

## 7 Wer ist zur Ausstellung von Energieausweisen im Gebäudebestand berechtigt?

- a) Für Wohn- und Nichtwohngebäude dürfen Hoch- und Fachhochschulabsolventen
- der Fachrichtungen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik oder
  - einer anderen technischen oder naturwissenschaftlichen Fachrichtung mit einem Ausbildungsschwerpunkt auf den genannten Gebieten

Energieausweise im Gebäudebestand ausstellen, wenn sie zusätzlich entweder

- während des Studiums einen Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder
- nach einem Studium ohne einen solchen Schwerpunkt eine mindestens zweijährige Berufserfahrung in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus oder
- eine erfolgreiche Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens nach den wesentlichen Inhalten der in Anlage 11 zur EnEV gestellten Anforderungen oder
- eine öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger für ein Sachgebiet im Bereich des energiesparenden Bauens oder in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus

vorweisen können.

- b) Nur für bestehende Wohngebäude dürfen darüber hinaus Energieausweise ausstellen:

- Hoch- und Fachhochschulabsolventen der Fachrichtung Innenarchitektur
- 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 aufgrund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig auszuüben
- staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker, deren Ausbildungsschwerpunkt auch die Beurteilung der Gebäudehülle oder die Beurteilung von Heizungs- oder Lüftungs- bzw. Klimaanlage erfasst

Voraussetzung für die Ausstellungsberechtigung sind dabei entweder

- eine erfolgreiche Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens nach den wesentlichen Inhalten der in Anlage 11 zur EnEV gestellten Anforderungen oder

- eine öffentliche Bestellung als vereidigter Sachverständiger für ein Sachgebiet im Bereich des energiesparenden Bauens oder in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus.

Ergänzend dazu gibt es zur Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude noch Sonderregelungen für bestimmte Personengruppen, wie z. B. für Baustoff-Kaufleute mit Fortbildung zum Energiefachberater im Baustoff-Fachhandel oder für „fachfremde“ Handwerksmeister mit Weiterbildung zum Energieberater des Handwerks, wenn diese Weiterbildung vor dem 25.04.2007 absolviert oder begonnen und erfolgreich abgeschlossen wurde.

Unabhängig davon dürfen Personen Energieausweise für bestehende Gebäude ausstellen, die über eine Bauvorlage- oder Nachweisberechtigung für Neubauten nach Landesrecht verfügen. Die Befugnis besteht innerhalb der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Die Bauvorlageberechtigung ersetzt die oben genannte Grund- und Zusatzqualifikation.

Für die Ausstellungsberechtigung ist keine gesonderte behördliche Zulassung oder Eintragung erforderlich. Es wird deshalb empfohlen, sich vor Auftragserteilung die Qualifikation des Ausstellers nachweisen zu lassen und Referenzen zur Ausweiserstellung bei Gebäuden ähnlicher Art und Größe einzuholen.

Im Übrigen empfehlen wir den Kommunen zu prüfen, ob ein Energieausweis für bestehende Gebäude durch einen Mitarbeiter der eigenen Verwaltung ausgestellt werden kann bzw. darf, sofern dieser die entsprechende Qualifikation (vgl. § 21 EnEV) besitzt.

## **8 Was ist bei der Beauftragung und Vergütung von Leistungen für das Ausstellen von Energieausweisen zu beachten?**

Das Ausstellen eines Energieausweises für bestehende Gebäude ist nicht von der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfasst. Die Vergütung hierfür ist frei vereinbar.

Treten planerische Leistungen nach Teil II (Gebäude) oder Teil IX (Technische Ausrüstung) im Sinne der HOAI hinzu, z. B. konkrete Planungen oder Kostenermittlungen für Modernisierungsmaßnahmen, so ist für diese Leistungen ein Honorar nach Maßgabe der HOAI zu vereinbaren. Es ist allerdings zu beachten, dass dabei Grundleistungen (z. B. der Leistungsphasen Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) ganz oder teilweise entfallen können, wenn hierfür Daten, Berechnungen oder Ergebnisse aus einem zuvor erstellten Energieausweis (Bedarfsausweis) verwendet werden können oder lediglich überarbeitet werden müssen. Hier wäre entsprechend dem konkreten Einzelfall eine Honorarminde- rung nach § 5 Abs. 2 HOAI zu vereinbaren.

Die Höhe der Vergütung zum Ausstellen eines Energieausweises für bestehende Gebäude sollte sich nach dem zu erwartenden Aufwand entweder als Pauschalvergütung oder nach den anfallenden Stunden mit Höchstbegrenzung bemessen.

Richtgrößen für den Aufwand können derzeit nicht angegeben werden, da dieser je nach Gebäude und Art des Ausweises stark differiert. So können die Kosten von wenigen Hundert Euro

für den Verbrauchsausweis eines einfachen Wohngebäudes bis zu mehreren Tausend Euro für einen Bedarfsausweis bei einem komplexen Nichtwohngebäude betragen. In der Regel

- sind Ausweise für Nichtwohngebäude aufwendiger als Ausweise für Wohngebäude und
- Bedarfsausweise erheblich aufwendiger als Verbrauchsausweise.

Letztlich hängt der Aufwand auch von der Erfahrung des Ausstellers mit vergleichbaren Gebäuden ab.

Die Architektenkammer Niedersachsen führt in ihrem Beitrag „Und was kostet das? - Honorar für Leistungen nach der EnEV“ (Stand 8/2008) zutreffend aus, dass *„die Leistungen der EnEV sehr vielschichtig und kaum über eine Honorartabelle abschließend zu erfassen [sind]“*. Insofern sind Honorarempfehlungen, wie sie beispielsweise im Heft 23 der Schriftenreihe des AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.) – Leistungen nach der EnEV 2007 – gegeben werden, mit Vorsicht zu betrachten. Abgesehen davon, dass es sich hier im Gegensatz zur HOAI nicht um gesetzliches Preisrecht, sondern um unverbindliche Empfehlungen eines Interessenverbandes handelt, beziehen sich die Empfehlungen ausschließlich auf (neu) zu errichtende, nicht aber auf bestehende Gebäude. Die Honorartafeln des AHO führen bei Wohngebäuden zu den 2- bis 2,7-fachen Sätzen der Honorare nach der derzeitigen Tafel des § 78 HOAI (Wärmeschutz), bei Nichtwohngebäuden zu den 3- bis 5,4-fachen Sätzen. Die Verwaltungen sollten in eigener Verantwortung abschätzen, ob diese Empfehlungen im jeweiligen konkreten Fall zu einer leistungsgerechten Vergütung führen. Anstatt eine Vergütung nach unverbindlichen Honorartabellen zu vereinbaren, sollten sich die Kommunen von mehreren qualifizierten Ausstellern konkrete Angebote unterbreiten lassen, um einen Überblick über die herrschende Marktsituation zu bekommen. Denn Preiswettbewerb ist hier - anders als nach bestimmten Regelungen der HOAI - ohne Weiteres möglich.

In den Anfragen wären die Leistungen des Ausstellers möglichst konkret zu definieren, um tatsächlich preislich vergleichbare Angebote zu erhalten. Am wichtigsten ist dabei die Frage, welcher Ausweis nach den Vorschriften der EnEV ausgestellt werden soll (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis).

Für beide Ausweisarten sollte vom Aussteller eine Dokumentation zum Energieausweis gefordert werden. Sie muss in übersichtlicher Form

- die den Berechnungen zur Ausweiserstellung zugrunde liegenden Daten und Parameter und
- die zum Ergebnis des Ausweises führenden Berechnungen

beinhalten.

Dies hat den Vorteil, dass im Fall einer Weiterverfolgung der im Energieausweis ausgewiesenen Modernisierungsempfehlungen gegebenenfalls auch ein anderer Planer auf diesen Grundlagen aufbauen könnte.

Für einen Bedarfsausweis sollten darüber hinaus mindestens folgende Leistungen gefordert werden:

- Ermittlung der Grundlagendaten (z. B. Flächen, Bauteilqualitäten, Anlagentechnik) zur Ausweiserstellung durch persönliche Aufnahme vor Ort
- Liegen aussagekräftige Pläne oder andere Bestandsunterlagen vor, kann die Datenaufnahme anhand dieser Unterlagen durchgeführt werden, wenn vor Ort die Übereinstimmung mit dem Gebäude bzw. der Anlagentechnik überprüft wird.
- Können einzelne Daten zur Erstellung eines Bedarfsausweises weder vor Ort noch aus den Unterlagen erhoben werden, so ist für diese die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Datenaufnahme gemäß den jeweils aktuellen Bekanntmachungen der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand bzw. Nichtwohngebäudebestand des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zulässig, wenn die Übereinstimmung mit den Vorschriften der EnEV und den vorgenannten Bekanntmachungen sichergestellt ist.
- Der Aussteller hat den Auftraggeber über die Verwendung von Vereinfachungen und über die daraus entstehenden Ungenauigkeiten zu informieren und dies auch im Rahmen der Dokumentation zum Energieausweis schriftlich anzugeben.

Für einen Verbrauchsausweis sind folgende Mindestleistungen erforderlich:

- Der Aussteller hat die vom Auftraggeber erhaltenen Verbrauchsdaten zumindest auf Plausibilität zu überprüfen. Geben sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit, so darf er sie seinen Berechnungen nicht zugrunde legen (vgl. § 17 Abs. 5 EnEV).
- Vor Ausarbeitung der Modernisierungsempfehlungen hat der Aussteller das Gebäude und die Anlagentechnik eingehend zu besichtigen.

Ergänzend zu den vorstehenden Mindestleistungen können optional noch weitere bei der Beauftragung zu definierende Leistungen hinzukommen, je nachdem, welche Informationstiefe sich die Kommune vom Ausweis erwartet, z. B.

- ob Modernisierungsempfehlungen sowohl für die Gebäudehülle als auch für die Anlagentechnik abzugeben sind,
- ob der im Formblatt mit den Modernisierungsempfehlungen vorgesehene Variantenvergleich (zwei Varianten) ausgefüllt werden muss,
- ob der Aussteller dem Auftraggeber die Ergebnisse des Energieausweises einschließlich der Modernisierungsempfehlungen persönlich mündlich zu erläutern hat usw.

Die erste Option kann sowohl beim Bedarfsausweis als auch beim Verbrauchsausweis sinnvoll sein, wenn die Modernisierungsempfehlungen nicht einseitig auf nur einen Bereich eingehen, sondern umfassend alle möglichen Maßnahmen abdecken sollen.

Die zweite Option ist besonders beim Bedarfsausweis zu empfehlen, denn es ist Sinn und Zweck der dem Bedarfsausweis zugrunde liegenden Berechnungen, das Gebäude möglichst genau abzubilden. So können Schwachpunkte im Gebäude leichter identifiziert und gezielter

Modernisierungsempfehlungen abgegeben werden. Mit der verwendeten Software können in der Regel auf Grundlage der einmal eingegebenen Daten verschiedene Varianten mit vergleichsweise geringem Aufwand gerechnet werden. Fordert man die Varianten in der Form, dass zwei verschiedene Maßnahmenpakete darzustellen sind, von denen das erste einfach umsetzbare oder besonders kostengünstige Maßnahmen enthalten soll, während das zweite Maßnahmenpaket eine möglichst umfassende, wirtschaftlich sinnvolle energetische Modernisierung des Gebäudes umfassen soll, so können auf der Grundlage dieser Alternativen weitere Überlegungen zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgen.

Die Verwaltung hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche ihr verfügbaren Unterlagen dem Ersteller des Ausweises zur Verfügung gestellt werden. Beim Bedarfsausweis sind dies alle der Verwaltung vorliegenden Unterlagen des Gebäudes, wie z. B. Baupläne, Wärmebedarfsberechnungen oder Wärmeschutznachweis, Bestandsunterlagen der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen usw.

Beim Verbrauchsausweis müssen

- Verbrauchsdaten aus Abrechnungen von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude oder
- andere geeignete Verbrauchsdaten, insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten oder sachgerecht durchgeführte Verbrauchsmessungen oder
- eine Kombination aus den beiden vorgenannten Arten von Verbrauchsdaten

für mindestens die drei der Ausweiserstellung vorangehenden Kalender- oder Abrechnungsjahre bekannt sein.

## **9 Hilfestellungen durch den Prüfungsverband**

Der BKPV bietet seinen Mitgliedern auf diesem vergleichsweise neuen Feld der Energieausweise, aber auch in grundsätzlichen Fragen der Energieeinsparung seine Unterstützung an. Selbstverständlich können wir keine Sachbearbeitung leisten; diese ist Sache der Verwaltung oder privater Dienstleister. Im Rahmen unserer Prüfungs- und Beratungstätigkeit können wir aber Impulse geben, bei Vertragsabschlüssen mit privaten Dienstleistern Hilfestellung leisten und bei Konfliktsituationen helfen.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Herrn Schönung, Tel. 089/1272-265.