

---

# Energieausweis nach der EnEV 2014

---



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Bayern

Sonnenstraße 11 - 80331 München  
Telefon 089 / 5404133-0 - Fax 089 / 5404133-55  
[info@haus-und-grund-bayern.de](mailto:info@haus-und-grund-bayern.de)  
[www.haus-und-grund-bayern.de](http://www.haus-und-grund-bayern.de)

Am 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Mit ihr gelten neue Regeln für Energieausweise. Die **Änderungen** in Kürze:

- Bei der Besichtigung der Immobilie muss zukünftig der Energieausweis oder eine Kopie des Energieausweises vorgelegt werden. Ausreichend ist auch ein deutlich sichtbarer **Aushang**. Sollte keine Besichtigung stattfinden, ist der Energieausweis unverzüglich vorzulegen. Bei Vermietung oder Verkauf muss unmittelbar nach Vertragsschluss der Energieausweis oder eine **Kopie** übergeben werden.
- Der **Bandtacho** im Energieausweis wurde neu skaliert. Der Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs wird nun nicht mehr von 0 bis 400, sondern nur noch von 0 bis 250 angegeben. Zusätzlich wird eine Energieeffizienzklasse (**Buchstabenlabel**) eingeführt.
- Bei **Immobilienanzeigen** in kommerziellen Medien müssen zukünftig der Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs, die Art des Energieausweises und der Heizung, das Baujahr und die Energieeffizienzklasse bei Wohngebäuden angegeben werden. Ausgenommen hiervon sind nicht kommerzielle Anzeigen oder Aushänge an „Schwarzen Brettern“.

(Potenzielle) Mitglieder finden auf unserer [Webseite](#) einen **Fragenkatalog** mit den wichtigsten Informationen rund um den Energieausweis. Zu Ihrer Information haben wir auf den folgenden Seiten einen ausführlicheren Fragenkatalog über den Energieausweis erstellt. Zudem stellt Haus & Grund Deutschland den Ortsvereinen ein Informationsblatt mit dem Titel "EnEV 2014 – Der Energieausweis" zur Verfügung. Sie können dieses Informationsblatt [hier herunterladen](#), finden es aber auch auf unserer [Webseite](#) unter der Rubrik „Mitgliederservice“ als „Flyer“ mit dem Titel „EnEV 2014 – Der Energieausweis“.

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Wer braucht einen Energieausweis?</b> .....	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Wann braucht man einen Energieausweis?</b> .....	<b>4</b>
	1 Was muss in einer Anzeige in einer Zeitung oder im Internet stehen? .....	4
	2 Dauerhafter Aushang.....	4
	3 Vorlagepflicht nur gegenüber potenziellen Käufern / Mietern .....	4
	4 Keine Ausweispflicht bei Zwangsversteigerung .....	5
	5 Keine Ausweispflicht bei Erbfall .....	5
	6 Keine Ausweispflicht bei Nutzfläche von nur 50 m <sup>2</sup> .....	5
	7 Keine Ausweispflicht bei Baudenkmälern .....	5
	8 Keine Ausweispflicht bei jährlicher Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten .....	5
	9 Keine Ausweispflicht bei begrenzter jährlicher Nutzung und niedrigem Energieverbrauch.....	5
<b>III</b>	<b>Gibt es verschiedene Arten von Energieausweisen?</b> .....	<b>5</b>
	1 Wie wird der Verbrauchsausweis erstellt? .....	5
	2 Wie wird der Bedarfsausweis erstellt? .....	5
	3 Wie kommt der Eigentümer an die Verbrauchsdaten des Mieters?.....	6
	4 Wie sieht ein Energieausweis aus? .....	6
	5 Unterscheidungsmöglichkeiten .....	6
<b>IV</b>	<b>Was ist zu beachten, wenn man keinen Energieausweis braucht?</b> .....	<b>6</b>
<b>V</b>	<b>Was kostet ein Energieausweis?</b> .....	<b>6</b>
	1 Bedarfsausweis: Kurzverfahren vs. Langverfahren .....	7
	2 Wohnungseigentümergeinschaft.....	7
<b>VI</b>	<b>Was passiert, wenn man sich keinen Energieausweis ausstellen lässt?</b> .....	<b>7</b>
	1 Bußgeld bei fehlenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen erst ab 2015.....	7
	2 Leichtfertigkeit als Voraussetzung der Ordnungswidrigkeit .....	7
<b>VII</b>	<b>Welche Vorteile hat ein Energieausweis?</b> .....	<b>7</b>
<b>VIII</b>	<b>Wer stellt Energieausweise aus?</b> .....	<b>7</b>
<b>IX</b>	<b>Kann ein Energieausweis für eine Wohnung ausgestellt werden?</b> .....	<b>8</b>
	1 Durchsetzung des Anspruchs gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft.....	8
	2 Bußgeldverfahren bei verspäteter Ausstellung.....	8
<b>X</b>	<b>Wann muss ein neuer Energieausweis ausgestellt werden?</b> .....	<b>8</b>
<b>XI</b>	<b>Welcher Energieausweis ist besser?</b> .....	<b>8</b>
	1 Freie Wahlmöglichkeit .....	9
	2 Einschränkung der Wahlmöglichkeit .....	9
<b>XII</b>	<b>Muss bei einer „Modernisierungsempfehlung“ modernisiert werden?</b> .....	<b>9</b>
<b>XIII</b>	<b>Was ist bei einem fehlerhaften Energieausweis zu befürchten?</b> .....	<b>9</b>
<b>XIV</b>	<b>Was ist bei Verlust des Energieausweises?</b> .....	<b>9</b>

## I Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Haus baut, umbaut oder umfangreich saniert (§ 16 Abs. 1 EnEV 2014), oder wer ein Haus oder eine Wohnung verkauft oder neu vermietet (§ 16 Abs. 2 EnEV 2014), muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen. Besonderheiten gibt es für Häuser die unter Denkmalschutz stehen, weniger als vier Monate im Jahr genutzt werden (z.B. Ferienhäuser) oder eine Nutzfläche von nur 50 m<sup>2</sup> haben (siehe S. 5).

Bei der Errichtung von Gebäuden muss der **Bauherr** sicherstellen, dass dem Eigentümer unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt wird (§ 16 Abs. 1 EnEV 2014).

## II Wann braucht man einen Energieausweis?

Dem potenziellen Mieter oder Käufer muss der Energieausweis vorgelegt werden. Es reicht dabei aus, wenn der Energieausweis bei der Besichtigung deutlich sichtbar ausgehängen oder ausgelegt wird. Bei Vertragsschluss muss eine Kopie überreicht werden (§ 16 Abs. 2 EnEV 2014).

Wer eine kommerzielle Anzeige in einer Zeitung oder im Internet aufgibt, um einen Käufer oder einen Mieter zu finden, muss in der Anzeige Angaben aus dem Energieausweis machen (§ 16a Abs. 1 EnEV 2014). In einem bestehenden Mietverhältnis muss dem Mieter kein Energieausweis vorgelegt werden. Auch nicht wenn man sich einen neuen Energieausweis ausstellen lässt.

### 1 Was muss in einer Anzeige in einer Zeitung oder im Internet stehen?

Anzeigen in Zeitungen oder im Internet müssen nach § 16a Abs. 1 EnEV 2014 folgende **Pflichtangaben** enthalten:

1. **Art** des Energieausweises
2. **Wert** des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs
3. Energieträger für die **Heizung** des Gebäudes
4. **Baujahr**
5. **Energieeffizienzklasse**

### 2 Dauerhafter Aushang

Bei Gebäuden mit **starkem Publikumsverkehr** – die nicht zur Nutzung als Wohnung dienen – kann es zu einer dauerhaften Aushangspflicht kommen. Dabei sind Nutzflächen mit starkem Publikumsverkehr nach § 2 Nr. 16 EnEV 2014 öffentlich zugängliche Nutzflächen, die während ihrer Öffnungszeiten von einer großen Zahl von Menschen aufgesucht werden. Solche Flächen können sich insbesondere in öffentlichen oder privaten Einrichtungen befinden, die für gewerbliche, freiberufliche, kulturelle, soziale oder behördliche Zwecke genutzt werden.

Für Gebäude mit starkem Publikumsverkehr aufgrund einer **behördlichen Nutzung** von mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss ein Energieausweis ausgestellt und an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängen werden. Ab dem 8. Juli 2015 wird die erforderliche Fläche auf 250 m<sup>2</sup> reduziert. Verantwortlich für den Aushang ist der jeweilige Nutzer (§ 16 Abs. 3 EnEV 2014).

Bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr, der **nicht auf behördlicher Nutzung** beruht, auf mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss der jeweilige Nutzer dafür sorgen, dass ein Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle ausgehängen wird, sobald ein solcher vorliegt (§ 16 Abs. 4, Abs. 3 Satz 3 EnEV 2014). Es muss hierfür also nicht extra ein Energieausweis erstellt werden. In Betracht kommen hier beispielsweise Banken, Supermärkte, Gaststätten und Läden.

### 3 Vorlagepflicht nur gegenüber potenziellen Käufern / Mietern

Energieausweise müssen nur potenziellen Käufern oder potenziellen Mietern vorgelegt werden (§ 16 Abs. 2 Satz 1 und 4 EnEV 2014). Ein reines Kaufinteresse bzw. Mietinteresse löst also keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis aus.

#### **4 Keine Ausweispflicht bei Zwangsversteigerung**

Die Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung. Dieser Anlass fällt nicht unter die in § 16 EnEV 2014 genannten Ausstellungsanlässe.

#### **5 Keine Ausweispflicht bei Erbfall**

Die Ausweispflicht besteht nicht bei einem Eigentumswechsel aufgrund eines Erbfalls. Dieser Anlass fällt nicht unter die in § 16 EnEV 2014 genannten Ausstellungsanlässe.

#### **6 Keine Ausweispflicht bei Nutzfläche von nur 50 m<sup>2</sup>**

Bei Häusern, die eine Nutzfläche von nur 50 m<sup>2</sup> haben, muss kein Energieausweis ausgestellt werden (§ 16 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 2 Nr. 3 EnEV 2014).

#### **7 Keine Ausweispflicht bei Baudenkmälern**

Bei Häusern, die unter Denkmalschutz stehen, muss kein Energieausweis ausgestellt werden (§ 16 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 2 Nr. 3a EnEV 2014).

#### **8 Keine Ausweispflicht bei jährlicher Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten**

Bei Häusern die weniger als vier Monate im Jahr genutzt werden (z.B. Ferienhäuser), muss kein Energieausweis ausgestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 8 lit. a EnEV 2014).

#### **9 Keine Ausweispflicht bei begrenzter jährlicher Nutzung und niedrigem Energieverbrauch**

Für ein Haus, das für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt ist und dessen zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt, muss kein Energieausweis ausgestellt werden (§ 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 lit. b EnEV 2014).

### **III Gibt es verschiedene Arten von Energieausweisen?**

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Bedarfsausweis und den Verbrauchsausweis. Beim **Bedarfsausweis** wird von einem Energieberater anhand von Unterlagen (z.B. Bauplan, Baubeschreibung, Wärmeschutznachweis) oder nach einer Begehung der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt. Der **Verbrauchsausweis** wird grundsätzlich anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs (z.B. Heizkosten) der letzten drei Jahre erstellt.

#### **1 Wie wird der Verbrauchsausweis erstellt?**

Das Verbrauchswertverfahren ermittelt den Primärenergiekennwert aus den Verbrauchsdaten der **letzten drei Jahre**. Heizungsabrechnungen nach der Heizkostenverordnung oder Abrechnungen von Energielieferanten liefern die Grundlage, um einen – um witterungsbedingte oder nutzungsbedingte Schwankungen bereinigten – Energieverbrauch pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu errechnen.

#### **2 Wie wird der Bedarfsausweis erstellt?**

Das Bedarfswertverfahren ermittelt, wie viel Energie eine Immobilie zum Heizen und Bereiten von Warmwasser benötigt. Dazu werden die Gebäudedaten (z.B. energetische Qualität des Mauerwerks, Dämmung der Fenster, Art der Heizung) aufgenommen und in einem **umfangreichen Rechenverfahren** ausgewertet. Als Ergebnis ergibt sich der Primärenergiekennwert.

Für den Bedarfsausweis wird das Gebäude also bau- und energietechnisch analysiert. Sind die notwendigen Angaben aus vorhandenen Unterlagen zu entnehmen (z.B. Baupläne, Baubeschreibungen, Wärmeschutznachweise), kann der bedarfsbasierte Energieausweis auf der Basis dieser Unterlagen ermittelt werden (**Kurzverfahren**), ohne dass der Energieberater das Gebäude selbst begutachten muss.

Sind die Unterlagen jedoch nicht (mehr) vollständig oder wurden seit dem Bau Änderungen vorgenommen, muss ein Energieberater das Gebäude begehen und die notwendigen Werte vor Ort aufnehmen (**Langverfahren**).

Die EnEV 2014 führt ein neues **vereinfachtes Verfahren** ein, mit dessen Hilfe nachgewiesen werden kann, dass Neubauten den Vorgaben der EnEV 2014 entsprechen, wenn bestimmte von der Bundesregierung im Bundesanzeiger veröffentlichte Ausstattungsvarianten eingehalten wurden. Diese Kennwerte sind dann bei diesen Immobilien auch im Energiebedarfsausweis anzusetzen.

### 3 Wie kommt der Eigentümer an die Verbrauchsdaten des Mieters?

Wenn der Mieter einen **eigenen Energieversorgungsvertrag** abgeschlossen hat, kann der Vermieter von seinem Mieter die Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre verlangen. Die Mitteilung der Verbrauchsdaten ist eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag (LG Karlsruhe, Beschluss vom 20. Januar 2009, Az. 9 S 523/08, DWW 2009, 103).

### 4 Wie sieht ein Energieausweis aus?

Die Ausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern der **Anlagen 6 und 7 zur EnEV 2014** entsprechen. Die Ausweise enthalten auf fünf Seiten die wesentlichen Gebäudedaten, eine Registrierungsnummer, den „Vergleichsbalken“ (Energietabel) mit Energieeffizienzklasse (Buchstabenlabel) sowie Vergleichswerte und, soweit möglich, Modernisierungsempfehlungen. Modernisierungsempfehlungen sind Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen. Bei Bestandsgebäuden kann der Aussteller die benötigten Gebäudedaten vor Ort selbst erheben oder sich diese vom Eigentümer übermitteln lassen. Letzteres kann die Kosten des Ausweises erheblich reduzieren und wurde vom Verordnungsgeber in § 17 Abs. 5 EnEV 2014 ausdrücklich zugelassen.

### 5 Unterscheidungsmöglichkeiten

Um Bedarfs- und Verbrauchsausweis zu unterscheiden ist zu berücksichtigen, dass der Energieausweis sowohl die Seite für den Energiebedarf als auch die für den Energieverbrauch hat, aber nur eine jeweils ausgefüllt wird. Zudem steht beim **Bedarfsausweis** direkt unter „Energieausweis“ der Hinweis „berechneter Energiebedarf des Gebäudes“. Beim **Verbrauchsausweis** steht unter dieser Überschrift „erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“.

### IV Was ist zu beachten, wenn man keinen Energieausweis braucht?

Wer momentan keinen Energieausweis benötigt, sollte Unterlagen über den Energieverbrauch (z.B. Heizkostenabrechnung, Rechnungen des Heizöllieferanten) sorgfältig aufbewahren. Muss man sich später einen Energieausweis ausstellen lassen, verkürzt dies das Verfahren.

### V Was kostet ein Energieausweis?

Die EnEV 2014 enthält keine Regelung über die Kosten für das Ausstellen eines Energieausweises. Jeder Energieberater kann so viel für den Energieausweis verlangen, wie er möchte. Deshalb sollten mehrere Angebote eingeholt und die Preise verglichen werden. Ein Verbrauchsausweis ist dabei günstiger (ab 40 €) als ein Bedarfsausweis (ab 300 € für ein Einfamilienhaus). Bei einer Eigentumswohnung trägt die Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten. Als Vermieter kann man die Kosten nicht auf den Mieter umlegen. Allerdings kann man als Vermieter die Kosten bei der Steuererklärung als Werbungskosten absetzen.

**Tip**p: Vereinbarung bei Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

Bei Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden sollte mit den ausführenden Unternehmen vereinbart werden, dass der Energieausweis ohne Zusatzkosten am Ende der durchgeführten Maßnahmen mitgeliefert wird.

## 1 Bedarfsausweis: Kurzverfahren vs. Langverfahren

Einen Bedarfsausweis für ein Einfamilienhaus gibt es im Kurzverfahren ab 300 € und im Langverfahren ab 600 € (siehe S. 6).

## 2 Wohnungseigentümergeinschaft

Die Kosten des Energieausweises werden innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft gemäß dem **Kostenverteilungsschlüssel** verteilt, wie er in der Gemeinschaftsordnung zur Kostentragung vorgesehen ist.

## VI Was passiert, wenn man sich keinen Energieausweis ausstellen lässt?

Wer einen Energieausweis braucht, ihn aber nicht vorlegen bzw. übergeben kann oder aber die notwendigen Angaben in einer Anzeige nicht macht, muss mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 € rechnen (§ 27 Abs. 2 EnEV 2014 i.V.m. § 8 Energieeinsparungsgesetz – EnEG). Der Miet- bzw. Kaufvertrag ist aber auch wirksam, wenn kein Energieausweis ausgestellt wurde.

### 1 Bußgeld bei fehlenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen erst ab 2015

Bei Fehlen der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen liegt eine Ordnungswidrigkeit erst ab dem **1. Mai 2015** vor (§ 27 Abs. 2 Nr. 6 EnEV 2014, Art. 3 Abs. 2 der Zweiten Verordnung zur Änderung der EnEV).

### 2 Leichtfertigkeit als Voraussetzung der Ordnungswidrigkeit

Voraussetzung der Ahndung als Ordnungswidrigkeit ist mindestens Leichtfertigkeit (grobe Fahrlässigkeit). Damit Leichtfertigkeit überhaupt vorliegen kann, bedarf es der **Vermeidbarkeit**. Daher wird einem Eigentümer, der beispielsweise einen Aussteller rechtzeitig mit der Erstellung eines Ausweises beauftragt, dieser aber den Ausweis unerwartet verspätet liefert, kein Vorwurf gemacht werden können. Ebenso wird der Eigentümer sich auf Verbrauchsdaten verlassen können, die ihm von seinen Mietern oder einem mit der Ablesung beauftragten Energiedienstleister mitgeteilt werden. Es sei denn, diese Daten sind schon auf den ersten Blick unschlüssig.

## VII Welche Vorteile hat ein Energieausweis?

Der Energieausweis soll die Vergleichbarkeit von Häusern bzw. Wohnungen sicherstellen. Jeder Eigentümer, aber auch jeder Miet- oder Kaufinteressent, soll sofort erkennen können, wie hoch der Energiebedarf eines Hauses oder einer Wohnung ist. Zudem enthält der Energieausweis Informationen darüber, wie ein Haus saniert oder modernisiert werden muss, um Energie einzusparen. Durch die Energieeinsparmaßnahmen erhöht sich zudem der Marktwert oder die Vermietbarkeit eines Hauses oder einer Wohnung.

## VIII Wer stellt Energieausweise aus?

Energieausweise werden von Energieberatern ausgestellt. Zugelassene Energieberater finden Sie über die Verbraucherzentralen ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)) oder im Internet (z.B. [www.energieberater-suche.de](http://www.energieberater-suche.de), [www.energieberater-regional.de](http://www.energieberater-regional.de)).

Für Neubauten sind nach **landesrechtlichen Regelungen** Bauvorlageberechtigte ausstellungsbe-rechtigt, teilweise auch bestimmte Sachverständige (z.B. Schall- und Lärmschutz). Für Bestandsge-bäude und Modernisierungsempfehlungen ist die bundeseinheitliche Regelung des § 21 EnEV 2014 zu beachten. Danach darf als Energieberater tätig sein, wer eine gewisse baunahe Ausbildung durch-laufen hat (z.B. Architekten, Ingenieure, Techniker, Schornsteinfeger, Bauhandwerker oder Handwer-ker aus dem Bereich Heizungsbau und Installation). Zudem muss der Berechtigte vertiefte Kenntnis über energiesparendes Bauen vorweisen können (z.B. nach dem Studium zwei Jahre Berufserfahrung im Bereich Bau- oder Anlagentechnik, Fortbildung nach der EnEV).

## **IX Kann ein Energieausweis für eine Wohnung ausgestellt werden?**

Nein. Ein Energieausweis kann nur für das ganze Haus ausgestellt werden (§ 17 Abs. 3 Satz 1 EnEV 2014). Wohnungseigentümer erhalten ihn von der Hausverwaltung. Hat ein Haus noch keinen Ener-gieausweis, kann jeder Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, dass sie einen Energieausweis ausstellen lässt. Auch dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigen-tümer dies nicht will.

### **1 Durchsetzung des Anspruchs gegenüber einer Wohnungseigentü- mergemeinschaft**

Grundsätzlich wird der Beschluss zur Ausstellung eines Energieausweises in der Wohnungseigentü-mergemeinschaft mehrheitlich getroffen. Lehnt diese es ab, einen Energieausweis erstellen zu lassen, muss der einzelne Eigentümer seinen Anspruch **gerichtlich** durchsetzen.

### **2 Bußgeldverfahren bei verspäteter Ausstellung**

Kommt es im Zusammenhang mit der Durchsetzung des Anspruchs gegenüber der Wohnungseigen-tümergeinschaft zu einem **Bußgeldverfahren** und kann der Eigentümer nachweisen, dass er die Erstellung des Ausweises von den Miteigentümern verlangt hat, wird in der Regel kein Bußgeld ver-hängt. Denn dies setzt Verschulden voraus, das in diesem Fall wohl nicht vorliegt.

## **X Wann muss ein neuer Energieausweis ausgestellt werden?**

Energieausweise haben grundsätzlich eine Gültigkeit von zehn Jahren ab Ausstellungsdatum. Sie können nicht verlängert werden. Wenn ein Haus umgebaut oder umfangreich saniert wird, muss mög-licherweise ein neuer Energieausweis ausgestellt werden.

Folgende Energieausweise dürfen weiter verwendet werden:

- Energieausweise, die von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung vor dem 1. Ok-tober 2007 ausgestellt wurden und Angaben über den Energiebedarf oder -verbrauch ein-schließlich der Warmwasserbereitung und den wesentlichen Energieträger für die Heizung bein-halten.
- Energieausweise, die vor Inkrafttreten der EnEV 2014 aber entsprechend den Vorschriften der EnEV (egal welcher Fassung) erstellt worden sind.
- Wärmebedarfsausweise, die beim Hausbau seit 1995 nach den Vorgaben der EnEV ausgestellt wurden.
- Energieausweise, die vor dem 1. Oktober 2007 erstellt worden sind und sich an dem am 25. Ap-ril 2007 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf der EnEV orientieren.

Energieausweise, die keine dieser Voraussetzungen erfüllen, dürfen lediglich bis zum 30. Oktober 2015 weiter genutzt werden.

## **XI Welcher Energieausweis ist besser?**

Der Verbrauchsausweis ist günstiger, weil er schneller ausgestellt werden kann. Allerdings hat er den Nachteil, dass der gemessene Verbrauch vom Verhalten des Nutzers beeinflusst wird. Zudem zeigt er keine energetischen Schwachstellen des Hauses auf.



Sollen Fördermittel (z.B. zinsvergünstigte Darlehen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau) für die energetische Sanierung des Hauses bezogen werden, muss in der Regel ein Bedarfsausweis ausgestellt werden. Informationen über Fördermittel erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

In bestimmten Fällen müssen sich Ihre Mitglieder einen Bedarfsausweis ausstellen lassen:

## 1 Freie Wahlmöglichkeit

Alle Eigentümer von Häusern mit **mehr als vier Wohnungen** haben unabhängig vom Alter des Gebäudes ein zeitlich unbefristetes Wahlrecht zwischen einem Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.

Das gilt auch für Eigentümer von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern, für die der **Bauantrag nach dem 1. November 1977** (Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung) gestellt worden ist.

Zudem gilt dies für ältere Gebäude, wenn sie entsprechend den Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung **energetisch saniert** worden sind.

## 2 Einschränkung der Wahlmöglichkeit

Eigentümer von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern, für die der **Bauantrag vor dem 1. November 1977** gestellt worden ist und die noch **nicht energetisch saniert wurden**, müssen sich zwingend einen Bedarfsausweis ausstellen lassen.

Wenn ein Haus **gebaut** oder **modernisiert** wird oder größere An- oder Ausbauten durchgeführt werden und dabei der Energiebedarf berechnet wird, muss ein Bedarfsausweis ausgestellt werden.

## XII Muss bei einer „Modernisierungsempfehlung“ modernisiert werden?

Nein. Modernisierungsempfehlungen sind Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen. Die „Modernisierungsempfehlung zum Energieausweis“ enthält also nur Hinweise auf Verbesserungsmaßnahmen. Man muss diese aber nicht durchführen.

## XIII Was ist bei einem fehlerhaften Energieausweis zu befürchten?

Der Energieausweis dient allein der Information. Die bloße Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises führt nicht dazu, dass Mieter oder Käufer Ansprüche geltend machen können. Etwas anderes gilt dann, wenn dem Käufer oder Mieter eine Beschaffenheit oder ein Zustand des Hauses bzw. der Wohnung ausdrücklich zugesagt wurde (z.B. wenn der Energieausweis zur Anlage oder zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht wurde) oder wenn der Eigentümer wusste, dass der Energieausweis fehlerhaft ist und dies dem Mieter oder Käufer verheimlicht hat.

Eigentümer, die vorsätzlich oder leichtfertig nicht dafür Sorge tragen, dass die von ihnen zur Erstellung eines Energieverbrauchsausweises zur Verfügung gestellten Daten richtig sind, müssen mit einem Bußgeld rechnen (§ 27 Abs. 2 Nr. 7 EnEV 2014 i.V.m. § 8 Energieeinsparungsgesetz – EnEG).

## XIV Was ist bei Verlust des Energieausweises?

Wurde der Energieausweis erst vor zwei Jahren ausgestellt, kann man sich an dessen Aussteller wenden. Dieser ist dazu verpflichtet, eine Kopie des Energieausweises für zwei Jahre aufzubewahren.