

EnEV 2014: Energieausweis im Bestand

Was ändert sich und welche älteren Ausweise gelten?

Wer eine Wohnung, ein Haus oder ein sonstiges Gebäude zu seinem Eigentum zählt, benötigt den Energieausweis laut neuer EnEV 2014 als Nachweis gegenüber der Baubehörde, als Information für potenzielle Neumieter oder Käufer, als Grundlage für die Energiedaten in einer kommerziellen Anzeige, sowie ggf. als öffentlichen Aushang für Besucher.

Energieausweise gelten grundsätzlich zehn Jahre lang. Doch die älteren Energie-Nachweise – ausgestellt in den letzten zehn Jahren – erfüllen nicht alle die neuen Anforderungen der EnEV-Novelle. Deshalb müssen betroffene Eigentümer nach einer halbjährigen Übergangsfrist jeweils neue Energieausweise bei Bedarf ausstellen lassen.



(1) Energieausweise gelten grundsätzlich zehn Jahre lang.

Wie regelt die EnEV 2014 den Übergang für die älteren Gebäudeausweise gemäß EnEV 2002/2004/2007 und 2009? Gelten noch die freiwilligen Energiepässe im Bestand?

Bisherige Regelungen

Erinnern wir uns zunächst, was die bisherige EnEV 2007 und 2009 in Bezug auf den Übergang der Energie-Nachweise geregelt haben.

Energieausweis Wohnbestand

Die EnEV 2007 führte den Energieausweis im Wohnbestand bei Verkauf oder Neuvermietung schrittweise verpflichtend ein, je nachdem, wann das Wohngebäude fertiggestellt wurde:

- Baujahr bis 1965: seit 01.07.2008,
- Baujahr ab 1966: seit 01.01.2009.

Wenn für ein Wohngebäude jedoch bereits ein Energienachweis gemäß der ersten EnEV 2002 oder 2004 ausgestellt wurde, galten diese Fristen nicht. Das bedeutete, dass der Verkäufer oder Vermieter einer Wohnung oder eines Wohnhauses den EnEV-Nachweis bereits seit dem 01.01.2007 – dem Inkrafttreten der EnEV 2007 – seinen potenziellen Kunden spätestens auf Verlangen unverzüglich vorzeigen musste. Die letztgenannten Energie-Nachweise – nach EnEV 2002 oder EnEV 2004 – galten auch jeweils zehn Jahre lang als Energieausweise im Bestand bei Verkauf oder Neuvermietung.

Energieausweis Nichtwohnbestand

Für bestehende Nichtwohnbauten mussten ihre Eigentümer seit dem 01.07.2009 in folgenden Fällen Energieausweise ausstellen lassen:

- bei Verkauf, Neuleasing oder Neuvermietung den Energieausweis potenziellen Käufern oder Mietern spätestens auf Verlangen zugänglich machen;
- bei großen öffentlichen Dienstleistungsgebäuden mit regem Publikumsverkehr den Energieausweis gut sichtbar aushängen.

Wenn für ein Nichtwohngebäude jedoch bereits ein Energie-Nachweis gemäß der ersten EnEV 2002 oder 2004 ausgestellt wurde, galt die Frist nicht. Der Verkäufer oder Vermieter musste den EnEV-Nachweis bereits seit dem 01.10.2007 – dem Inkrafttreten der EnEV 2007 – seinen potenziellen Kunden spätestens auf Verlangen unverzüglich zeigen oder öffentlich aushängen. Die Energienachweise gemäß EnEV 2002 bzw. 2004 galten auch jeweils zehn Jahre lang als Energieausweise im Bestand bei Verkauf, Neuvermietung sowie als öffentlicher Aushang.

Ältere Energieausweise galten zehn Jahre lang

Folgende Energieausweise galten laut EnEV 2009 ebenfalls zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum, und die Eigentümer konnten sie bei Verkauf oder Neuvermietungen ebenfalls zeigen:

- Energienachweise gemäß EnEV 2002 und 2004,
- Nachweise nach der Wärmeschutzverordnung (WSVO 1995),
- freiwillige Energieausweise von Gebietskörperschaften oder die nach einheitlichen Regeln ausgestellt wurden, beispielsweise der dena-Energiepass, oder der Energiepass Bremen,

- Energieausweise gemäß EnEV-2007-Entwurf der Bundesregierung vom 25.04.2007,

- Energieausweise nach EnEV 2007.

Was ändert sich durch die EnEV 2014?

Die genannten Fristen laut EnEV 2007 und 2009 sind inzwischen abgelaufen. Deshalb wurden in der EnEV 2014 die beiden ersten Absätze der EnEV 2009 § 29 (Übergangsvorschriften Energieausweis und Aussteller) – die diese Termine regeln – in der neuesten EnEV-Fassung gelöscht.

Geänderte Gültigkeit älterer Energieausweise

Im dritten Absatz des genannten Paragraphen legte die EnEV 2009 bisher fest, dass bestimmte Energieausweise auch zehn Jahre lang gelten – siehe Aufzählung weiter oben. Das ändert sich nun, weil diese Nachweise nicht alle die Anforderungen der ersten EU-Richtlinie von 2003 erfüllen. Die neue EU-RL 2010 gibt ausdrücklich vor, dass diejenigen Energieausweise, die nach den Vorgaben der EU-RL 2003 erstellt wurden, auch weiterhin gelten. Energieausweise nach EnEV 2007 und 2009 entsprechen ohne Zweifel den europarechtlichen Vorgaben von 2003 und gelten auch nach EnEV 2014 weiterhin zehn Jahre lang. Das ist selbstverständlich, und deshalb weist die EnEV 2014 auch nicht speziell auf diese Tatsache hin.

Mit Blick auf die Vorgaben der neuen EU-RL 2010 Artikel 12 (Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz) bezüglich des Energieausweis-Aushangs in öffentlichen Dienstleistungsgebäuden musste der Bund die bisherigen Übergangsregelungen zu älteren Energieausweisen überprüfen. Auch die europarechtlichen Vorgaben führen bei Immobilienanzeigen, in denen ebenso künftig bestimmte Angaben aus dem Energieausweis veröffentlicht werden, dazu, dass auch ältere Ausweise bestimmte Mindestinhalte haben müssen, damit die Eigentümer sie auch weiterhin im neuen Sinne verwenden können.

Welche älteren Ausweise und Energiepässe gelten?

Die EnEV 2014 regelt in § 29 (Übergangsvorschriften für Energieausweise und Aussteller), welche älteren Energieausweise sie als Nachweis gegenüber der Baubehörde, als Info für Neumieter oder Käufer, als Aushang für Besucher und als Grundlage für Energieangaben in kommerziellen Anzeigen anerkennt. Die Tabelle auf Seite 32 zeigt eine Übersicht geordnet nach den Energiesparregeln.

Energieausweis nach EnEV 2007 und EnEV 2009

Diese Energieausweise entsprechen den Anforderungen der ersten EU-Gebäuderichtlinie 2003. Die neue EU-RL 2010 weist speziell darauf hin, dass solche Energieausweise auch weiterhin „vollwertig“ sind, d. h., sie erfüllen weiterhin ihre bisherige Funktion. Zudem eignen sie sich als Grundlage für die Energieangaben in kommerziellen Anzeigen. Eigentümer, die einen Energieausweis nach EnEV 2007 oder 2009 besitzen, müssen darauf achten, dass sie nur zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum gelten. Danach muss bei Bedarf ein neuer Energieausweis ausgestellt werden.

EU-Richtlinie für Gebäude 2003

Diese Richtlinie verpflichtete auch Deutschland, Energieausweise im Bestand bei Verkauf und Neuvermietung sowie als öffentlichen Aushang einzuführen. Der Bund setzte diese Vorgaben mit der EnEV 2007 um. Bevor diese Verordnung in Kraft trat, waren die Vorgaben der EU-Richtlinie, 2003 für den Energieausweis bereits bekannt.

Freiwillige Energiepässe im Bestand

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) sowie andere Gebietskörperschaften führten von 2005 bis 2007 Feldversuche durch und stellten freiwillige Energiepässe im Bestand nach den Anforderungen der EU-Richtlinie 2003 aus. Diese Energieausweise gelten weiterhin zehn Jahre lang, soweit sie Wohngebäude betreffen und folgende Angaben umfassen:



(2) Ist der bestehende Energieausweis noch gültig?

- Endenergiebedarf oder -verbrauch,
- wesentliche Energieträger für die Heizung,
- Berücksichtigung der Warmwasserbereitung.

Für Nichtwohngebäude gelten diese freiwilligen Energiepässe nur dann weiterhin, wenn sie auch die eingebaute Beleuchtung und Kühlung im Gebäude mitberücksichtigen.

Am 25.04.2007 veröffentlichte die Bundesregierung einen Entwurf für die EnEV 2007, in dem die künftigen Vorgaben für den Energieausweis bereits festgelegt waren. Freiwillige Energieausweise gemäß dem Entwurf gelten auch zehn Jahre lang ab Ausstellungsdatum.

Allen anderen freiwilligen Energieausweisen, die die EnEV 2014 nicht anerkennt, müssen die Eigentümer ab November 2014 – d. h. ein halbes Jahr nach Inkrafttreten der EnEV 2014 – bei Bedarf neu ausstellen lassen.

Ältere Energieausweise, EnEV-Nachweise und freiwillige Energiepässe				Energieausweis dient als				
				EnEV-Nachweis für Landesbehörde (§ 16 (1))	Energieausweis im Bestand bei Verkauf und Neuvermietung (§ 16 (2))	Energieausweis als öffentlicher Aushang (§ 16 (3-4))	Energieausweis als Grundlage für Pflichtangaben in Anzeigen in kommerziellen Medien (§ 16a)	
Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2009) und (EnEV 2007)								
Neubau	WG	Energiebedarfsausweis für neuen Wohnbau	nach Muster Anlage 6	ja	ja	ja	ja	
	NWG	Energiebedarfsausweis für neuen Nichtwohnbau	nach Muster Anlage 7 nach Muster Anlage 8	ja	ja	ja	ja	
Bestand saniert	WG	Energiebedarfsausweis für sanierten Wohnbau	nach Muster Anlage 6	ja	ja	ja	ja	
	NWG	Energiebedarfsausweis für sanierten Nichtwohnbau	nach Muster Anlage 7 nach Muster Anlage 8	ja	ja	ja	ja	
Bestand unverändert	WG	Energiebedarfsausweis für bestehenden Wohnbau	nach Muster Anlage 6	–	ja	ja	ja	
		Energieverbrauchsausweis für bestehenden Wohnbau	nach Muster Anlage 6	–	ja	ja	ja	
	NWG	Energiebedarfsausweis für bestehenden Nichtwohnbau	nach Muster Anlage 7 nach Muster Anlage 8	–	ja	ja	ja	
		Energieverbrauchsausweis für bestehenden Nichtwohnbau	nach Muster Anlage 7 nach Muster Anlage 9	–	ja	ja	ja	
Freiwillige Energieausweise vor Inkrafttreten der EnEV 2007								
Freiwillige Energieausweise (Energiepässe) im Baubestand	WG	Freiwilliger Energieausweis für bestehendes Wohngebäude (beispielsweise dena-Energiepass) ausgestellt von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung von Dritten nach einheitlichen Regeln. Er umfasst Angaben zum Endenergiebedarf oder -verbrauch, zu den wesentlichen Energieträgern für die Heizung des Gebäudes und berücksichtigt auch die Warmwasserbereitung.	Nach Muster des entsprechenden Programms (beispielsweise dena-Energieausweis)	ja	ja	ja	ja	
		Freiwilliger Energieausweis für bestehendes Wohngebäude (Energiepass) ausgestellt bis spätestens 30. Sept. 2007 gemäß dem Entwurf der Bundesregierung vom 25. April 2007 für die EnEV 2007.	Nach Muster Anlage 6 des gemäß dem Entwurf der Bundesregierung vom 25. April 2007 für die EnEV 2007.	ja	ja	ja	ja	
		Anderer freiwilliger Energieausweis für bestehendes Wohngebäude.	Nach Muster des entsprechenden Programms.	ja	ja	ja	ja	
	NWG	Freiwilliger Energieausweis für bestehendes Nichtwohngebäude (beispielsweise dena-Energiepässe) ausgestellt von Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung von Dritten nach einheitlichen Regeln. Er umfasst Angaben zum Endenergiebedarf oder -verbrauch, zu den wesentlichen Energieträgern für die Heizung des Gebäudes und berücksichtigt auch die Warmwasserbereitung, eingebaute Beleuchtung und Kühlung.	Nach Muster des entsprechenden Programms (beispielsweise dena-Energieausweis)	ja	ja	ja	ja	
		Freiwilliger Energieausweis für bestehendes Nichtwohngebäude (Energiepass) ausgestellt bis spätestens 30. Sept. 2007 gemäß dem Entwurf der Bundesregierung vom 25. April 2007 für die EnEV 2007.	Nach Muster Anlage 7, 8 oder 9 des gemäß dem Entwurf der Bundesregierung vom 25. April 2007 für die EnEV 2007.	ja	ja	ja	ja	
		Alle anderen freiwilligen Energieausweise gelten bis spätestens 31. Oktober 2014 als:	Nach Muster des entsprechenden Programms.	ja	ja	ja	ja	
Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2002/2004)								
Gebäude mit normalen Innentemperaturen	Neubau	WG	Energiebedarfsausweis für neues Wohngebäude gemäß EnEV 2004, § 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte), (1)	Nach Muster A der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV 2002 bzw. EnEV 2004 (AVV Energiebedarfsausweis).	ja	ja	ja	ja
		NWG	Energiebedarfsausweis für neues, normal beheiztes Nichtwohngebäude gemäß EnEV 2004, § 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte), (1)	Nach Muster A der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV 2002 bzw. EnEV 2004 (AVV Energiebedarfsausweis).	ja	ja	ja	ja
	Bestand saniert	WG	Energiebedarfsausweis für saniertes Wohngebäude, gemäß EnEV 2004, § 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte), (2)	Nach Muster A der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV 2002 bzw. EnEV 2004 (AVV Energiebedarfsausweis).	ja	ja	ja	ja
		NWG	Energiebedarfsausweise für saniertes, normal beheiztes Nichtwohngebäude gemäß EnEV 2004, § 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte), (2)	Nach Muster A der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV 2002 bzw. EnEV 2004 (AVV Energiebedarfsausweis).	ja	ja	ja	ja
Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen	Neubau	NWG	Wärmebedarfsausweise für neues, niedrig beheiztes Nichtwohngebäude, gemäß EnEV 2004, § 13 (Ausweise über Energie- und Wärmebedarf, Energieverbrauchskennwerte), (3)	Nach Muster B der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 13 der EnEV 2002 bzw. EnEV 2004 (AVV Energiebedarfsausweis).	ja	ja	ja	ja
Wärmeschutzverordnung für Gebäude (WSchVO 1995)								
Gebäude mit normalen Innentemperaturen	Wärmebedarfsausweis für normal beheizten Neubau, gemäß WärmeschutzV 1995, § 12 (Wärmebedarfsausweise), (1)		Nach Muster A, Anhang 1, der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu § 12 Wärmeschutzverordnung (AVV Wärmebedarfsausweis) vom 20.12.1994.	–	–	–	–	
	Wärmebedarfsausweis für kleines neues Wohnhaus (höchstens 2 Vollgeschosses und maximal 3 Wohnungen) gemäß WärmeschutzV 1995, § 12 (Wärmebedarfsausweise), (1). Vereinfachter Nachweis gemäß WärmeschutzV 1995, Anlage 1, Nummer 7.		Nach Muster B, Anhang 1, der AVV Wärmebedarfsausweis vom 20.12.1994.	–	–	–	–	
Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen	Wärmebedarfsausweise für Neubauten mit niedrigen Innentemperaturen, gemäß WärmeschutzV 1995, § 12 (Wärmebedarfsausweise), (1)		Nach Muster, Anhang 2, der AVV Wärmebedarfsausweis vom 20.12.1994.	–	–	–	–	



Bild: © Robert Kneschke – Fotolia.com

(3) Energieberater können Kunden darüber informieren, wann die Ausweise ablaufen und sich so den nächsten Auftrag sichern

Energie-Nachweise nach EnEV 2002 und EnEV 2004

Die ersten beiden Fassungen der Energieeinsparverordnung teilten Gebäude nach ihren Innentemperaturen in „normal“ und „niedrig“ beheizte Bauten ein. Für Gebäude mit normalen Innentemperaturen forderten die EnEV 2002 und die EnEV 2004 Energiebedarfsausweise für Neubauten oder sanierte Bestandsbauten, wenn für Letztere der Nachweis für das gesamte Gebäude erfolgte. Für neue Bauten mit niedrigen Innentemperaturen mussten die Eigentümer Wärmebedarfsausweise ausstellen lassen.

Die EnEV 2014 erkennt allerdings nur die Energiebedarfsausweise nach EnEV 2002 oder EnEV 2004 für Wohngebäude an. Diese gelten weiterhin zehn Jahre ab dem Ausstellungsdatum. Alle anderen Ausweise für Nichtwohngebäude verlieren ihre Gültigkeit ab dem 01.11.2014. Ihre Eigentümer müssen bei Bedarf jeweils neue Energieausweise nach EnEV 2014 ausstellen lassen.

Wärmeschutzverordnung für Gebäude WSchVO 1995

Unsere Tabelle zeigt vollständigshalber auch die Wärmebedarfsausweise gemäß WSchVO 1995. Diese Ausweise sind jedoch abgelaufen, und die Eigentümer müssen

bei Bedarf jeweils neue Energieausweise nach EnEV 2014 ausstellen lassen.

Fazit

Wer eine Wohnung, ein Haus oder ein sonstiges Gebäude sein Eigentum nennt, sollte prüfen, welche Art von Energienachweis ihm dafür vorliegt. Wenn es ein Ausweis ist, den die neue EnEV 2014 nicht anerkennt und für den die Übergangsfrist bis Ende Oktober gilt, sollte der Eigentümer

nicht bis zum letzten Augenblick abwarten, sondern sich schnellstmöglich erkundigen, welcher berechnete Aussteller ihm einen passenden, neuen Energieausweis erstellt, und diesen auch recht bald bestellen. Fachleute könnten ihre ehemaligen Kunden darüber informieren, wann die Ausweise, die sie vor Jahren für sie ausgestellt haben, ablaufen, und sogleich anbieten, ihnen den passenden, neuen Energieausweis rechtzeitig zu erstellen. Viel Erfolg!



**Melita Tuschinski,
Dipl.-Ing. UT, freie
Architektin, Stuttgart**

Als Herausgeberin des Experten-Portals EnEV-online.de informiert die Autorin seit 1999 zu energie-sparrechtlichen Regelungen für Gebäude in der Praxis, seit 2009 auch zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

E-Mail: info@tuschinski.de
Weitere Infos: www.EnEV-online.de

In Ausgabe 16 hat sich auf S. 26 ein Fehler eingeschlichen. Richtigerweise muss es heißen: Allerdings greift die Strafregel mit einjähriger Verspätung, d. h. ab dem 01.05.2015.