

||| datos
IMMOBILIEN

ENERGIE- AUSWEIS.



Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Bei Energieausweisen werden grundsätzlich zwei verschiedene Arten unterschieden:

1. Verbrauchsausweis

Der verbrauchsorientierte Energieausweis dokumentiert den tatsächlichen Energieverbrauch in einer Abrechnungsperiode. Es wird also das individuelle Nutzerverhalten der Bewohner der Immobilie erfasst. Grundlage hierfür sind die Nebenkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre der Immobilie. Das individuelle Nutzerverhalten beeinflusst den Verbrauchsausweis demnach sehr stark, was den Energieausweis natürlich nicht so aussagekräftig macht.

2. Bedarfsausweis

Bei dem bedarfsorientierten Energieausweis ist es etwas komplexer. Hier wird der Energiebedarf ermittelt. Also nicht das, was tatsächlich verbraucht wurde, sondern die Energiemenge, die das Objekt theoretischen verbrauchen müsste. Dieser Energiebedarf wird auf Grundlage der technischen Anlagen, der Wände und Fenster in dem Haus berechnet. Dieses Verfahren hat gegenüber dem Verbrauchsausweis den Vorteil, dass das Nutzerverhalten in Bezug auf Heizen und Lüften ausgeklammert wird und die reine Bausubstanz bewertet werden kann. Dieses Ermittlungsverfahren macht Energetische Schwachstellen des Gebäudes sichtbar und kann Empfehlungen für eine maßgeschneiderte Sanierung geben.

Die Kosten der Energieausweises variieren je nach Anbieter sehr stark, da bislang keine einheitliche Regelung durchgesetzt werden konnte. Grundsätzlich belaufen sich die Kosten eines Verbrauchsausweises aufgrund des geringeren Aufwandes auf circa 100 €, ein Bedarfsausweis liegt durch die detailliertere und präzisere Arbeit bei circa 300 €. Bei besonders großen Gebäuden kann auch eine Grundpauschale von etwa 300 € plus 30 bis 50 € pro Wohneinheit veranschlagt werden. Wegen des erhöhten Aufwandes kann auch ein Energieausweis mit Vor-Ort-Begehung etwas teurer ausfallen.

Bei einem Verkauf Ihrer Immobilie über datos Immobilien ist der Energieausweis natürlich eine Inklusivleistung. Ansonsten ist der Verkäufer dazu verpflichtet, die Kosten zu tragen.

Der Energieausweis

Gebäudeenergieausweis, Verbrauchsausweis, Energiepass, Bedarfsausweis, Energieausweis. Es gibt viele Synonyme für den "Energieausweis", aber was genau ist das und wie kann ich den verstehen?

In Deutschland besteht seit 2008 die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen gemäß der damaligen (EnEV), heute Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der Energieausweis muss Informationen zum energetischen Zustand von Gebäuden enthalten.

Wer muss einen Energieausweis zur Verfügung stellen?

- Der Eigentümer der Immobilie
- Die mit dem Verkauf beauftragte(n) Person(en)

Wer erhält den Energieausweis?

- Alle Interessenten: der Ausweis muss spätestens bei der Besichtigung (auch Onlinebesichtigung) ungefragt zur Einsicht zugänglich gemacht werden
- Der Notar: bei der Beurkundung eines Verkaufs muss durch den Notar geprüft werden, ob ein Ausweis vorliegt

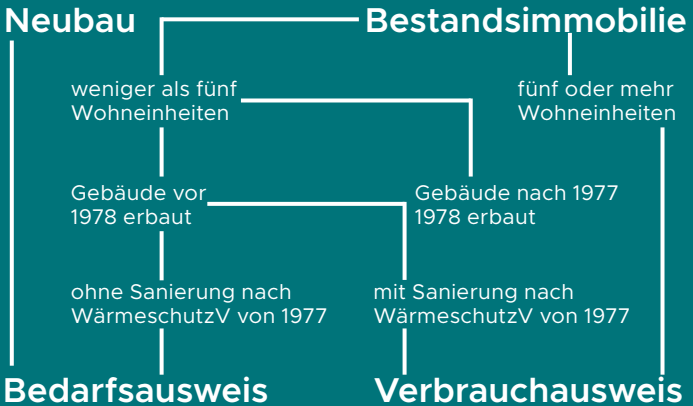
Wann wird kein Energieausweis benötigt?

- Bei rein privater Nutzung des eigenen Hauses (kein Verkauf, Vermieten oder Verpachten)
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden
- Bei Gebäuden mit einer geringeren Nutzfläche als 50m²
- Bei Gebäuden mit spezieller Nutzung (etwa Ställe, Gewächshäuser oder Werkstätten)

Welche Angaben aus dem Energieausweis müssen in Werbeanzeigen aufgeführt werden?

- Baujahr
- Effizienzklasse
- Energieträger der Heizung
- Endenergiebedarf oder Energieverbrauch

Welche Ausweisart benötigen Sie?



Bei Nichtwohngebäuden hat der Eigentümer grundsätzlich die freie Wahl bei der Ausweisart – sollte doch Wohnraum in dem Gebäude vorliegen, müssen jedoch ggf. zwei verschiedene Energieausweise erstellt werden. In jedem Fall muss der Energieausweis bei einem Nichtwohngebäude jedoch gut sichtbar und öffentlich im Gebäude ausgestellt werden. Eine weitere Besonderheit ergibt sich bei der Energieeffizienzrechnung: Hier werden neben der Beleuchtung auch noch die Lüftungs- und Klimaanlage mit einbezogen.

Gültigkeit und Aufbau eines Energieausweises

Ein neu erstellter Energieausweis ist maximal 10 Jahre gültig. Seine Gültigkeit erlischt allerdings schon vor Ablaufdatum, wenn das Gebäude saniert oder nach energetischen Maßnahmen umgebaut wurde. In diesen Fällen muss schon vor Ablaufdatum ein neuer Energieausweis erstellt werden, die Energieeffizienz der Immobilie muss also neu ermittelt werden.

Grundsätzlich hat der Energieausweis, egal ob verbrauchs- oder bedarfsorientiert, fünf Seiten:

- Seite 1: allgemeine Informationen über die Immobilie
- Seite 2: Kennwerte des Energiebedarfs
- Seite 3: Kennwerte des Energieverbrauchs
- Seite 4: Modernisierungs- und Sanierungsempfehlungen des Energieberaters
- Seite 5: allgemeine Erläuterungen zu den gemachten Angaben und dem Berechnungsverfahren



Die Energiesparverordnung

Mithilfe der Energiesparverordnung werden zahlreiche Vorgaben definiert, darunter unter anderem:

- Eine Begrenzung des zulässigen Energiebedarfs für beheizte oder klimatisierte Gebäude
- Wärmedämmstandards der Gebäudehülle
- Vorgaben für die Anlagentechnik
- Warmwasser, Lüftung und Kühlung
- Elektrische Hilfsenergien

2014 gab es Neuerungen in der Energiesparverordnung (EnEv). Seitdem müssen alle Energieausweise mit einer Registernummer versehen werden und im Ausweis müssen Modernisierungsempfehlungen gegeben werden. Außerdem beinhaltet der Ausweis jetzt auch eine Farbskala der Energieeffizienzklassen, welche jedoch auf 250 kWh/m²a begrenzt ist. Die EnEv wurde mehrfach novelliert und schließlich 2020 vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² a)
A+	< 30
A	<50
B	<75
C	<100
D	<130
E	<160
F	<200
G	<250
H	>250

Energieeffizienzklassen können aber natürlich auch verbessert werden. Durch Renovierungsmaßnahmen der Heizungsanlage oder Arbeiten an Fenstern und an der Dämmung kann Ihre Energiebilanz deutlich verbessert werden, was sich natürlich auch positiv auf Ihre Heizkosten u. a. auswirkt.

||| datos

IMMOBILIEN

Das war jetzt sehr viel theoretischer Input. Wenn es Ihnen jetzt schon alles zu viel ist, dann kommen Sie gerne zu uns. Wir achten in allen Phasen der Vermarktung stets auf die Vorschriften der Energiesparverordnung (EnEv), sodass Sie sich mit dieser Materie nicht auseinandersetzen müssen.

Das machen wir für Sie. Denn:

Wir sagen, was wir können und können, was wir sagen.

datos Immobilien GmbH

Lotter Straße 81

49078 Osnabrück

T 0541 40660

E info@datos-immobilien.de

Öffnungszeiten

Mo–Do: 09:00–17:30

Fr: 09:00–16:30

Gerne stehen wir auch außerhalb der Öffnungszeiten für Sie zur Verfügung. Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit uns!

