



Energieausweise für Wohngebäude

Nach der EU-Richtlinie müssen die EU-Mitgliedsstaaten sicherstellen, dass beim Bau, Verkauf und der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Prinzipiell sind alle Wohngebäude von der Energieausweisregelung betroffen. Generell ausgenommen von den Energieausweisregelungen der EnEV 2007 sind Baudenkmäler. Wer ein Baudenkmal mietet oder erwirbt, ist sich darüber im Klaren, dass ggf. hohe Betriebskosten entstehen. Ebenfalls völlig ausgenommen sind sogenannte „kleine Gebäude“. Das sind untergeordnete Gebäude mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m². Hier greift eine „Bagatellregelung“. Für diese Gebäude muss keine Energiebilanzierung durchgeführt werden.

Energieausweise für Wohnungen?

Vielfach taucht die Frage auf, ob Energieausweise für Wohnungen ausgestellt werden, denn der potenzielle Mieter interessiert sich für eine einzelne Wohnung, aber nicht für das ganze Haus.

Die EnEV 2007 regelt, dass Energieausweise **grundsätzlich für Gebäude ausgestellt** werden müssen.

Eine Ausstellung für eine einzelne Wohnung ist öffentlich-rechtlich *nicht* zulässig. Der im Energieausweis dargestellte Wert ist auf Quadratmeter Fläche bezogen und gilt für das gesamte Gebäude. Die allgemeine Lebenserfahrung lehrt allerdings, dass eine Wohnung in einem Gebäude „mittendrin“ mit wenig Außenfläche energetisch begünstigt ist. Bei einer Eckwohnung unter dem Dach mit viel wärmetauschender Hüllfläche kann ein höherer Energiebedarf erwartet werden. Diese Fragen sollen jedoch nicht Gegenstand der Gesamtbeurteilung des Gebäudes sein. Sowohl die Berechnung als auch die Verbrauchsermittlung bei einzelnen Wohnungen sind mit Ungenauigkeiten und Nachteilen verbunden. Die Gesamtbewertung des Hauses ist vernünftiger und führt zu ausreichend objektiven Ergebnissen.

	Maßnahme	Zur Ausstellung verpflichtet	Kann den Energieausweis verlangen
1.	Errichtung eines Gebäudes (Neubau)	Bauherr	Eigentümer
2.	Verkauf eines Gebäudes, Wohn-oder Teileigentums	Verkäufer	Käufer
3.	Neuvermietung eines Gebäudes oder einer Wohnung (Pacht oder Leasing sind gleichzubehandeln)	Vermieter (Verpächter, Leasinggeber)	Mieter (Pächter,, Leasingnehmer)

„Pflichtfälle“ zur Ausweiserstellung