



## Verwirrung um den Energieausweis (EAW)

*Als am Bau tätige Fachleute sollte man den Energieausweis lesen und die Aussagen im Ausweis bewerten können.*

Mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) genannt EnEV 2007 wurden die EU Vorgaben zur Energetischen Effizienz in Gebäuden in nationales Recht umgesetzt. Diese Nationale Recht sieht eine Energieausweis für Wohn- und ein für Nichtwohngebäude vor. Während schon seit 2002 bei Anträgen im Neubau ein Energieausweis als Wärmeschutznachweis erstellt werden musste, kommt jetzt noch der Gebäudebestand hinzu.

Die EAW müssen nach § 16 EnEV 2007 ausgestellt werden und sind 10 Jahre gültig. So muss ab **01.Juli 2008** bei Verlangen ein **EAW in Wohngebäude** bei Vermietung Verkauf Verpachtung dem jeweilige Interessent vorgelegen werden. Wohngebäude die nach dem 31.12.1964 gebaut sind haben eine Übergangsfrist bis zum 01.Januar 2009. Im **Nichtwohngebäude** gilt dies erst ab **01.Juli.2009**.

Das bedeutet aber auch wenn keine Änderung der Vermietung ansteht oder man in seinem eigenen Einfamilienhaus wohnt benötigt man keinen EAW. Hat man eine EAW so ist er 10 Jahre gültig so lange keine wesentlichen Veränderungen am Gebäude und der Heizungsanlage vorgenommen werden.

Grundsätzlich wird unterschieden zwischen dem EAW auf Grundlage des Bedarfes und des Verbrauches.

Der **EAW auf Grundlage des Bedarfes** kann für alle Gebäude ausgestellt werden. Hier gelten die Berechnungsregeln die in der EnEV 2007 veröffentlicht sind. Bei

Wohnungen ist das vereinfachte Verfahren zulässig in dem der Primärenergiebedarf für die Heizung und Warmwasserbereitung und der Transmissionswärmeverlust über die Umschließungsfläche des beheizten Volumens berechnet wird.

Bei Nichtwohngebäuden kommen noch die primärenergetischen Bewertungen der Lüftung, Klimatisierung und der Beleuchtung hinzu. Bei Gebäuden mit Wohn- und Nichtwohnnutzungen sind zwei Ausweise zu erstellen. Für Neubauten müssen grundsätzlich EAW nach dem Bedarf berechnet werden, da keine Verbrauchswerte vorliegen!

Der kostengünstigere EAW auf Grundlage des Verbrauches ist bei Nichtwohngebäuden grundsätzlich möglich bei Wohngebäuden nur unter folgenden Bedingungen:

- das Gebäude mindestens 5 Wohneinheiten besitzt, oder
- wenn der Bauantrag nach dem 1.11.1977 gestellt wurde, oder
- wenn das Gebäude bereits bei seiner Fertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1977 erreicht hat, oder
- wenn das Gebäude nachträglich auf das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1977 gebracht wurde.

Grundsätzlich sind die Verbrauchswerte der letzten drei Jahre zu dokumentieren und zu Grund zu legen. Auch sind Belegungsdichte Leerstand und ein Klimafaktor abhängig vom Standort des Gebäudes zu berücksichtigen!

Noch eine Besonderheit beim **Verbrauchsorientierten EAW**: Wohnungsähnliche Nutzungen wie Praxisräume von Ärzten Rechtsanwälten usw. die nur einen unerheblichen Teil an der Gesamtfläche ausmachen benötigen keinen gesonderten EAW für Nichtwohngebäude!

### **Was sagt der EAW aus?**

Der EAW bewertet die energetische Qualität des Gebäudes und der dort installierten Anlagentechnik unabhängig vom Standort und den örtlichen Klimabedingungen. Er kann daher auch keine Aussage über den tatsächlich zu erwartenden Verbrauch machen. Die Bewertung erfolgt wie folgt:

#### Bedarfsausweis:

Primärenergie

Endenergie nach Energieträger (Brennstoff Strom usw.)

Transmissionswärmeverlust bezogen auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche

#### Verbrauchsausweis:

Energieverbrauchskennwerte Heizung (Warmwasser falls erfasst)

Stromverbrauchskennwerte (je nach Nutzungen)

Dipl.-Ing. Peter Paul Thoma

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger & Gebäudeenergieberater