

## „Aus der Praxis“ Energiepass: „Energiebedarfsausweis oder Verbrauchsausweis“.

Der **Energieausweis** ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet.

Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in Deutschland in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Diese Rechtsnormen sollen die EU-Richtlinie 2002/91/EG (EPBD Energy Performance of Buildings Directive) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in nationales Recht umsetzen.

### Ausstellung von Energieausweisen

Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der derzeit gültigen Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2004) ein Energiebedarfsausweis auszustellen.

Die neue EnEV 2007 weitet diese Ausweispflicht auf bestehende Gebäude aus. Demnach muss bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten ein Energieausweis auf Verlangen zugänglich gemacht werden.

Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten **Energiebedarfs** oder des gemessenen **Energieverbrauchs** ausgestellt werden. Dabei gelten folgende differenzierte Regelungen:

- Für Wohngebäude mit max. 4 Wohnungen mit Bauantrag vor 1. November 1977 müssen Energieausweise ab dem

1. Oktober 2008 auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude, die schon bei der Fertigstellung die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 erfüllt haben oder nachträglich auf diesen Stand gebracht wurden.

- Für Nichtwohngebäude besteht Wahlfreiheit zwischen Energiebedarf oder Energieverbrauch als Basis des Energieausweises.

Dem Energieausweis sind Vorschläge für die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (energetische Modernisierungsvorschläge für Bestandsgebäude) beizufügen. Sind Vorschläge für eine Verbesserung der Energieeffizienz nicht möglich, so muss dies schriftlich begründet werden. Eine Pflicht für diese Vorschläge besteht allerdings nicht.

### Energieausweise auf der Grundlage des Energiebedarfs

Energieausweise bei Neubau oder Änderung von Gebäuden sind auf der Grundlage des Energiebedarfs zu erstellen. Werden Energieausweise für bestehende Gebäude auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt, sind die gleichen Daten anzugeben wie bei Neubau oder Änderung von Gebäuden. Hier erlaubt die Verordnung die Erfassung von erforderlichen Gebäudedaten durch den Eigentümer, die dieser dann dem Aussteller (z.B. in einem Frage- bzw. Erhebungsbogen) zur Verfügung stellt. Die Daten müssen dann vom Aussteller auf ihre Plausibilität geprüft werden. Diese Regelung soll zur Kostenbegrenzung und zur Vereinfachung der Ausstellung von Bedarfsausweisen beitragen und kostenintensive Orts-terminen vermeiden.

### Energieausweise auf der Grundlage des Energieverbrauchs

Für bestehende Gebäude können Energieausweise auch auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs erstellt werden:

- Für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungen
- Für Wohngebäude mit max. 4 Wohnungen mit Bauantrag nach dem 1. November 1977.

Zur Ermittlung der Energieverbrauchskennwerte sind Verbrauchsdaten aus Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Quellen (z.B. Abrechnungen des Energielieferanten) für mindestens drei aufeinander folgende Abrechnungsperioden zu Grunde zu legen, aus denen ein Durchschnittswert zu ermitteln ist. Dies soll Aus-

### Unsere Themen:

- Energieausweis
- Neue Bauvorhaben
- MAWO Golf Cup 2008
- Mieter müssen abmahnen

Unsere aktuellen Verkaufsangebote finden Sie unter [www.mawo.de](http://www.mawo.de)

sageungenauigkeiten aufgrund des Nutzerverhaltens entgegenwirken. Zudem sollen längere Leerstände rechnerisch angemessen berücksichtigt werden. Um eine energetische Bewertung und eine Vergleichbarkeit mit entsprechenden Referenzdaten zu ermöglichen, müssen die Daten einer Witterungsreinigung unterzogen werden. Während der Warmwasserverbrauch von der Nutzung abhängt, wird der Raumwärmeverbrauch wesentlich vom lokalen Klima beeinflusst. Dieser soll daher nach den anerkannten Regeln der Technik (in diesem Fall die VDI 3807) witterungsbereinigt werden.

### Überleitungsvorschriften

Aufgrund der hohen Zahl von auszustellenden Energieausweisen nach Einführung der Ausweispflicht und unter Berücksichtigung der für die Ausstellung zur Verfügung stehenden Fachkräfte soll die Ausweispflicht nur schrittweise und nach Gebäudetypen differenziert wirksam werden.

Für Wohngebäude, die bis 1965 erbaut wurden, beginnt die Ausweispflicht im Falle des Verkaufs oder der Vermietung am 1. Juli 2008; für jüngere Wohngebäude erst am 1. Januar 2009. Für alle Nichtwohngebäude müssen Energieausweise erstmals ab dem 1. Juli 2009 ausgestellt und ausgehängt werden.

Alle zuvor nach einheitlichen Regeln erstellten Energiepässe (z.B. dena-Energiepass) und Energiebedarfsausweise gelten auch nach dem Inkrafttreten der neuen EnEV für maximal 10 Jahre weiter, wenn sie alle Anforderungen der neuen Verordnung erfüllen.

### Fazit:

**Für Wohngebäude mit weniger als vier Wohnungen und Bauantrag vor 1977 sollten Sie sich vor dem 1. Oktober 2008 einen Ausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs ausstellen lassen, da dieser wesentlich günstiger ist.**


**Bei Mehrfamilienhäusern wenden Sie sich am besten an Ihre Hausverwaltung, da diese alle Daten vorliegen hat.**

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß dem § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

---

**Energiebedarf**



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV\*

Zusammenfassend:	Gebäude in Klasse:	1 (sehr gering)	2 (gering)	3 (mäßig)	4 (mäßig bis hoch)	5 (hoch)	6 (sehr hoch)
Energetische Qualität des Gebäudes:	Endenergiebedarf:	1 (sehr gering)	2 (gering)	3 (mäßig)	4 (mäßig bis hoch)	5 (hoch)	6 (sehr hoch)

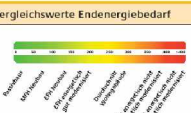
Endenergiebedarf

Integrierter:	Rechnerischer Endenergiebedarf in kWh/m²/a (1) (2)	Wärmebedarf:	Wärmebedarf:	Wärmebedarf:	Wärmebedarf:	Wärmebedarf:	Wärmebedarf:
---------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Sonstige Angaben

Bestandteil alternativer Energieerzeugungsanlagen:  
 nicht 5 EnEV von Baubeginn gerechnet  
 Alternativ-energieerzeugungsanlagen werden genutzt bei:  
 Heizung  Warmwasser  
 Lüftung  Kühlung  
 Wärmegewinn:  
 Lüftungswärme durch:  
 Fensterlüftung  Schiebelüftung  
 Lüftungswärme durch Wärmegewinnung  
 Lüftungswärme durch Wärmegewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das vereinfachte Berechnungsverfahren ist in § 16 Abs. 1 der Energieeinsparverordnung geregelt. Es ist anzuwenden, wenn ein standardisierter Rechenweg vorliegt. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Grundlage des Energieverbrauchs. Die angegebenen Richtwerte sind nur für die Berechnung des Energiebedarfs zu verwenden. \* EN 15601-1:2007, EN 15601-2:2007, EN 15601-3:2007, EN 15601-4:2007, EN 15601-5:2007, EN 15601-6:2007, EN 15601-7:2007, EN 15601-8:2007, EN 15601-9:2007, EN 15601-10:2007, EN 15601-11:2007, EN 15601-12:2007, EN 15601-13:2007, EN 15601-14:2007, EN 15601-15:2007, EN 15601-16:2007, EN 15601-17:2007, EN 15601-18:2007, EN 15601-19:2007, EN 15601-20:2007, EN 15601-21:2007, EN 15601-22:2007, EN 15601-23:2007, EN 15601-24:2007, EN 15601-25:2007, EN 15601-26:2007, EN 15601-27:2007, EN 15601-28:2007, EN 15601-29:2007, EN 15601-30:2007, EN 15601-31:2007, EN 15601-32:2007, EN 15601-33:2007, EN 15601-34:2007, EN 15601-35:2007, EN 15601-36:2007, EN 15601-37:2007, EN 15601-38:2007, EN 15601-39:2007, EN 15601-40:2007, EN 15601-41:2007, EN 15601-42:2007, EN 15601-43:2007, EN 15601-44:2007, EN 15601-45:2007, EN 15601-46:2007, EN 15601-47:2007, EN 15601-48:2007, EN 15601-49:2007, EN 15601-50:2007, EN 15601-51:2007, EN 15601-52:2007, EN 15601-53:2007, EN 15601-54:2007, EN 15601-55:2007, EN 15601-56:2007, EN 15601-57:2007, EN 15601-58:2007, EN 15601-59:2007, EN 15601-60:2007, EN 15601-61:2007, EN 15601-62:2007, EN 15601-63:2007, EN 15601-64:2007, EN 15601-65:2007, EN 15601-66:2007, EN 15601-67:2007, EN 15601-68:2007, EN 15601-69:2007, EN 15601-70:2007, EN 15601-71:2007, EN 15601-72:2007, EN 15601-73:2007, EN 15601-74:2007, EN 15601-75:2007, EN 15601-76:2007, EN 15601-77:2007, EN 15601-78:2007, EN 15601-79:2007, EN 15601-80:2007, EN 15601-81:2007, EN 15601-82:2007, EN 15601-83:2007, EN 15601-84:2007, EN 15601-85:2007, EN 15601-86:2007, EN 15601-87:2007, EN 15601-88:2007, EN 15601-89:2007, EN 15601-90:2007, EN 15601-91:2007, EN 15601-92:2007, EN 15601-93:2007, EN 15601-94:2007, EN 15601-95:2007, EN 15601-96:2007, EN 15601-97:2007, EN 15601-98:2007, EN 15601-99:2007, EN 15601-100:2007

## „Wohlfühlwohnen“ in Lörrach-Haagen - Markgrafenstraße 4

In Haagen planen wir ein kleines Haus mit nur 9 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 89 – 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Mit dem Bau wird voraussichtlich im Sommer 2008 begonnen: Bauzeit ca. 12 – 15 Monate. Der Blick auf die Röttler Burg und die ruhige Lage wird sicher auch Sie begeistern! Die besonderen Highlights: KfW-40-Standard, Solaranlage für Warmwasser, Sprechanlage mit Videoüberwachung, kontrollierte Wohnraumlüftung ...



## „Wohnen in zentraler Lage“ in Steinen - Am Neugraben

Auch in Steinen planen wir ein kleines Haus mit nur 9 Wohnungen (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 72 – 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Mit dem Bau wird voraussichtlich im Sommer 2008 begonnen: Bauzeit ca. 12 – 15 Monate. Das Haus ist nur ca. 350 m vom Zentrum entfernt. Der Ausbau ist vergleichbar mit dem neuen Projekt in Lörrach-Haagen.



## „Recht und Steuern“

**Auch Mieter müssen zunächst einmal abmahnen.**

Vor einer erfolgreichen fristlosen Kündigung des Mietvertrags wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung müssen Mieter dem Vermieter zunächst die Möglichkeit zur Abhilfe einräumen oder eine Abmahnung erteilen. Das geht aus einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor. Die Mieterin hatte in ihrer Wohnung Schimmelbefall an den Wänden bemerkt und daraufhin umgehend den Mietvertrag mit Verweis auf eine Gesundheitsgefährdung fristlos gekündigt und die Mietzahlungen eingestellt. Die BGH-Richter machten deutlich, dass eine solche Kündigung erst dann zulässig sei, wenn dem Vermieter eine angemessene Frist zur Beseitigung der Schäden oder eine

Abmahnung erteilt worden sei. Der BGH unterstrich darüber hinaus, dass eine konkrete Gesundheitsgefährdung durch Schimmelbefall von Wohnräumen in vielen Fällen nur durch ein medizinisches Gutachten geklärt werden könne. (Aktenzeichen VIII ZR 182/06)

## „MAWO-Golf-Cup 2008“ **Turnierserie auf vier Plätzen beginnt am 24.05.2008 in Bamlach**



Die Fa. MAWO Bau- u. Handelsges. mbH veranstaltete

2007 erstmals auf dem "3-Thermen-Golfresort Bad Bellingen" eine Turnierserie mit 3 Turnieren. Das Turnier war ein voller Erfolg. Im Jahr 2008 gibt es eine Neuauflage des Turniers, dieses Mal wird das Turnier auf vier Plätzen gespielt:

24.05.2008 Kapellenberg  
15.06.2008 Schlossplatz  
19.07.2008 Burgplatz  
14.09.2008 Quellenhof

Alle Golfspieler sind zu dieser Turnierserie herzlich willkommen. Es erwarten Sie attraktive Preise im Gesamtwert von mehr als EUR 9.000,- und als Sonderpreis, der unter allen Teilnehmern verlost wird, eine Ballonfahrt für zwei Personen.

## **MAWO**

Bau – u. Handelsges. mbH  
Speichermatt  
79599 Wittlingen

Tel. (0 76 21) 1 48 49  
Fax (0 76 21) 1 46 27

<http://www.mawo.de>  
email: [info@mawo.de](mailto:info@mawo.de)

