



# Checkliste Vorabgespräch mit dem Eigentümer

Datenaufnahme für Wohngebäude



## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Ausführliche Datenaufnahme

Diese Checkliste bildet eine Grundlage für das Erstgespräch mit dem Kunden. Aufgrund der gelisteten Fragen können Sie mit dem Gebäudeeigentümer herausfinden, ob ein bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis für das Wohngebäude möglich bzw. gewünscht ist oder ob die Durchführung einer Energieberatung angebracht ist.

## Bedarfsausweis

Der Bedarfsausweis weist die energetische Qualität eines Gebäudes auf der Basis einer technischen Analyse aus. Für die Berechnung des Energiebedarfs nimmt der Energieausweis-Aussteller den baulichen Zustand der beheizten Gebäudehülle (z. B. Wände, Kellerdecke, Dach, Fenster, Türen) und die Qualität der Heizungsanlage unter die Lupe.

## Verbrauchsausweis

Der Verbrauchsausweis gibt den Energieverbrauch der Gebäudenutzer für Heizung und Warmwasser in den letzten drei Jahren an. Die Berechnung des sogenannten Energieverbrauchskennwerts erfolgt in diesem Fall auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs.

## Energieberatung

Eine Energieberatung ermöglicht einen umfassenden Überblick über die derzeitigen Energieverluste sowie individuelle Einsparpotentiale. Der Umfang der Energieberatung kann den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Bei Durchführung einer umfassenden Energieberatung nach aktueller Richtlinie über die Förderung der „Energieberatung für Wohngebäude“ (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan) kann die Beratung über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert werden. Es sind definierte Anforderungen an die Durchführung der Energieberatung und den Bericht zu erfüllen. Diese umfassen u. a. die Aufnahme des Istzustands und die Darstellung von Sanierungsmaßnahmen. Eine Energieberatung kann auch ohne Förderung durchgeführt werden. Dabei sollten ebenfalls Mindeststandards erfüllt werden.

### Tipp: Energieberatung oder Energieausweis

Wenn Eigentümer bereits planen, ihr Gebäude oder Teile des Gebäudes zu sanieren, ist eine Energieberatung empfehlenswert. Der Energieausweis kann in diesem Fall nach Baufertigstellung als Bedarfsausweis erstellt werden und dokumentiert den energetischen Zustand des Gebäudes nach Sanierung. Wenn ein Gebäude verkauft, vermietet oder verpachtet werden soll, ist die Übergabe des Energieausweises an die Käufer bzw. Nutzer vorgeschrieben. In vielen Fällen empfiehlt sich dann für Wohngebäude die Ausstellung des bedarfsbasierten Energieausweises. Der Bedarfsausweis ermöglicht eine vom Nutzerverhalten und von allgemeinen Witterungsbedingungen unabhängige Bewertung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes.

## Inhalt

### Seiten 3 bis 4

Grundlagen Verbrauchs- sowie Bedarfsausweis und Energieberatung

### Seiten 5 bis 6

Datengrundlage Verbrauchsausweis

### Seiten 7 bis 8

Datengrundlage Bedarfsausweis und Energieberatung

### Seiten 9 bis 10

Leistungsumfang

Weitere Arbeitshilfen finden Sie unter [www.febs.de](http://www.febs.de)

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Grundlagen Verbrauchs- sowie Bedarfsausweis und Energieberatung

<b>Gebäudeeigentümer</b>	<input type="text"/>	<b>Baujahr Gebäude</b>	<input type="text"/>
<b>Anschrift des Gebäudes</b> (Straße, Hausnummer/ PLZ, Ort)	<input type="text"/>	<b>Baujahr Anlagentechnik</b>	<input type="text"/>
<b>Gebäudekategorie</b> (Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel-, Reihemittel-, Reihenendhaus etc.)	<input type="text"/>	<b>Gebäudeteil</b>	<input type="text"/>
		<b>Bauliche Besonderheiten</b> (Anbauten, Wintergärten etc.)	<input type="text"/>

### Um was für ein Gebäude handelt es sich?

#### Neubau

#### Bestandsgebäude

mit Fünf und mehr Wohneinheiten

mit Weniger als fünf Wohneinheiten

und Baujahr bis 1977

und Nachträglich saniert mit Einhaltung des Wärmeschutzniveaus der 1. WSchV 1977

Baudenkmal

Welche Bauteile wurden modernisiert? In welcher Art (Dämmstärke etc.)? Ausreichend entsprechend 1. WSchV 1977?

#### Tipp

Bei Fragen zum Energieausweis können Sie im Internet unter [www.febs.de](http://www.febs.de) weitere Informationen finden oder direkt die Beratungshotline telefonisch kontaktieren:

**Mo, Mi & Do: 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie**

**Mo: 14:00 Uhr bis 16 Uhr**

**Tel.: +49 (0)30 66 777 - 881**

#### Info

#### Welcher Energieausweis ist für welche Wohngebäude zulässig?

**Neubauten:** Bedarfsausweis Pflicht

**Bestandswohngebäude** mit

- weniger als fünf Wohneinheiten und
- Bauantrag, der vor dem 01.11.1977 gestellt wurde, und
- die nicht bereits auf Wärmeschutzniveau der 1. WSchV 1977 modernisiert worden sind

→ Bedarfsausweis Pflicht

**Baudenkmal:** Es besteht keine Energieausweispflicht

**Für alle anderen Gebäude:**

Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Grundlagen Verbrauchs- sowie Bedarfsausweis und Energieberatung

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

## Welche Anforderungen soll die Datenaufnahme des Gebäudes erfüllen?

	Verbraucherausweis	Bedarfsausweis	Initial-/Detailberatung	umfassende Energieberatung
Sanierung in den nächsten Jahren geplant, Einstieg in die Sanierung wird gesucht, Einschätzung der vorhandenen Schwachstellen gewünscht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanierung gerade durchgeführt, Energieeffizienz soll sofort für Vermarktung ersichtlich sein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Neubau/Sanierung zum Effizienzhaus wird geplant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grobe Einschätzung/erster Überblick über Energieverbrauch und „Energiefresser“, z. B. bei großem Gebäudebestand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung zu geringinvestiven Maßnahmen gewünscht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Große Einflüsse des Nutzerverhaltens erwartet, nutzerunabhängige Betrachtung bei Energieausweis erwünscht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beratung zu einzelnen Themen gewünscht (Heizung defekt, Schimmel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zusätzliche Qualitätskontrolle erwünscht, z. B. durch Plausibilitätsprüfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zusätzliche Dokumentation mit weiteren Informationen zu den Gebäudebestandteilen und alternativem Maßnahmenpaket erwünscht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beratung zur Gebäudeerweiterung, Nutzungsänderung, Um- oder Ausbau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Betrachtung von mehr als zwei Sanierungsvarianten inklusive Betrachtung einer schrittweisen Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Informationen zu Fördermöglichkeiten bei energetischer Sanierung oder Einbindung erneuerbarer Energien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Nachweis und zur Darstellung, ob sich die energetische Sanierung finanziell lohnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Tipp

Oftmals ist die Kombination von Energieausweis und Energieberatung sinnvoll. Zudem können ergänzende Angebote gegebenenfalls bereits im Rahmen des Erstgesprächs von Bedeutung sein, so beispielsweise eine nachfolgende energetische Baubegleitung, Fördermittelbeantragung, thermografische Dokumentationen, Luftdichtheitsmessungen, Erstellung eines Lüftungskonzepts oder Durchführung von Wärmebrückenberechnungen.

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Datengrundlage Verbrauchsausweis

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

### Tipp:

#### Wirtschaftlichkeit leicht berechnen – das Wirtschaftlichkeitstool

Mithilfe des kostenfreien Wirtschaftlichkeitstools können Sanierungspakete und Einzelmaßnahmen nach der Annuitätenmethode betrachtet werden. Dabei lassen sich die Sanierungskosten für die Instandsetzung und die energieeffizienzbedingten Mehrkosten darstellen. Bei der Berechnung helfen voreingestellte, wissenschaftlich fundierte Kostendaten für Energiesparmaßnahmen, die bei Bedarf veränderbar sind. Gleichzeitig werden die laufenden Kosten im Betrieb des Gebäudes für Heizenergie und Instandhaltung zum Vergleich herangezogen. Experten vermitteln damit, ob sich die angedachten Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen rechnen, und erleichtern so den Hauseigentümern ihre Entscheidungsfindung.

Nähere Informationen finden Sie unter: [www.febs.de/wito](http://www.febs.de/wito)

### Ist bei dem Gebäude eine Mischnutzung vorhanden?

**Nein**

**Ja**

#### Wohngebäude mit Anteil Nichtwohngebäude

Mit unterschiedlicher gebäudetechnischer Ausstattung der Nichtwohnnutzung (inklusive Innentemperatur, Fensterfläche etc.) gegenüber dem Wohngebäude

Mit einem erheblichen Nichtwohngebäudeanteil der Gebäudenutzfläche

→ Wenn beide Punkte erfüllt sind, dann ist eine getrennte Ausstellung des Energieausweises für den Wohn- und Nichtwohngebäudeteil notwendig. Eine getrennte Energieberatung ist in der Regel ebenfalls sinnvoll.

#### Nichtwohngebäude mit Anteil Nichtwohngebäude

Mit einem erheblichen Wohngebäudeanteil der Gebäudenutzfläche

→ Wenn dieser Punkt erfüllt ist, dann ist eine getrennte Ausstellung des Energieausweises für den Wohn- und Nichtwohngebäudeteil notwendig.

### Info

#### Was ist ein erheblicher Anteil laut EnEV?

Laut Begründung zur EnEV kann davon ausgegangen werden, dass ein Flächenanteil von mehr als 10 Prozent der Gebäudenutzfläche als erheblich angesehen werden kann.

#### Was bedeutet unterschiedliche gebäudetechnische Ausstattung?

Soweit die Nichtwohnnutzung sich nach der Art der Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung nicht wesentlich von der Wohnnutzung unterscheidet, wird das Gebäude als Wohngebäude behandelt. Typische Fälle solcher wohnähnlichen Nutzungen sind freiberufliche Nutzungen, die sich üblicherweise in Wohnungen befinden, wie Rechtsanwaltskanzleien, Arztpraxen oder Architekturbüros.

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Datengrundlage Verbrauchsausweis

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

**Ist bei dem Gebäude eine Mischnutzung vorhanden?****Sind Angaben zur Bezugsfläche (Wohn- oder Nutzfläche) vorhanden?**Nein  
Ja \_\_\_\_\_**Sind Leerstände bekannt? Sind detaillierte Informationen zu Umfang und Dauer vorhanden?**Nein  
Ja \_\_\_\_\_**Wie erfolgt die Beheizung des Gebäudes?**Zentral, über Heizungsanlage  
DezentralEnergieträger \_\_\_\_\_  
Energieträger \_\_\_\_\_**Wie erfolgt die Warmwassererzeugung?**Zentral, über Heizungsanlage  
DezentralEnergieträger \_\_\_\_\_  
Energieträger \_\_\_\_\_**Liegen Verbrauchswerte aller Energieträger des gesamten Gebäudes für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens 36 Monaten vor?**Nein, kein Verbrauchsausweis möglich  
Ja \_\_\_\_\_**Tip**

Bei einer Mischnutzung kann bei einem gemeinsamen Zähler eine eindeutige Verbrauchszuordnung problematisch sein. Für die Ausstellung eines Verbrauchsausweises ist die Zuordnung der Verbräuche für den jeweiligen Bereich ausschlaggebend.

**Einholung der Verbrauchsdaten durch Energieausweis-Aussteller gewünscht?**Nein  
Ja, derzeitiger Energieversorger \_\_\_\_\_**Tip**

Bei der Einholung der Verbrauchsdaten sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. In Mehrfamilienhäusern sind anonymisierte Verbrauchsdaten des Gesamtgebäudes in der Regel über den Energieversorger erhältlich, sofern es sich um leitungsgebundene Energieträger handelt (z. B. Erdgas). Aufwendiger ist das Einholen der Daten, wenn es sich um Einzelheizungen mit unterschiedlichen Energieträgern handelt.

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Datengrundlage Bedarfsausweis und Energieberatung

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

## Sind in den letzten Jahren energetische Sanierungen durchgeführt worden?

**Nein**

**Ja, folgende:**

**Angabe zur durchgeführten Maßnahme**

(Dämmstärke, Material, WLS, Baujahr)

Kellerdecke \_\_\_\_\_

Bodenplatte \_\_\_\_\_

Fassade/Außenwand \_\_\_\_\_

Fenster \_\_\_\_\_

Rolladenkästen \_\_\_\_\_

Dach \_\_\_\_\_

Oberste Geschossdecke \_\_\_\_\_

Anlagentechnik (Heizung/Warmwasser) \_\_\_\_\_

Verteilleitungen \_\_\_\_\_

Pumpen/Regelung \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Sind in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen geplant?

Nein

Ja. Welche? \_\_\_\_\_

## Gibt es Feuchteprobleme/Schimmel/Bauschäden?

Nein

Ja. Welche und wo? \_\_\_\_\_

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Datengrundlage Bedarfsausweis und Energieberatung

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Welche Unterlagen sind für die Erstellung des Bedarfsausweises und die Durchführung der Energieberatung vorhanden?

Pläne zum Gebäude	Papier (Kopie)	Papier (Original)	Digital
Lageplan			
Ansichten (mindestens M 1:100)			
Schnitte (mindestens M 1:100)			
Grundrisse (mindestens M 1:100)			
Ergänzende Planunterlagen zu Um-/Anbauten _____			
Baubeschreibung			
Wohnfläche/Flächenermittlung/Raumbuch			
Revisionsunterlagen			
Schornsteinfegerprotokolle der letzten Jahre			
Vorhandener Wärmeschutznachweis			
1. Wärmeschutzverordnung 1977			
2. Wärmeschutzverordnung 1982			
3. Wärmeschutzverordnung 1995			
Energiesparverordnung 2002/2004/2007			
Energiesparverordnung 2009			
Energiesparverordnung 2014/2016			
Flächenermittlung aus Plänen			
	Aufmaß erforderlich		

## Besonderheiten des Gebäudes

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Leistungsumfang

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

### Grundlage Angebotskalkulation

#### Datenaufnahme

- Durch Aussteller vor Ort (komplettes Aufmaß)
- Durch Aussteller vor Ort unter Verwendung vorhandener Plan- und Bauunterlagen
- Durch Plan- und Bauunterlagen ohne Vor-Ort-Besichtigung

Ein Vor-Ort-Termin ist grundsätzlich empfehlenswert und bei Durchführung einer geförderten Energieberatung (nach Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan) des BAFA) Pflicht.

#### Detaillierung der Datenaufnahme

- Möglichst detaillierte Datenaufnahme ohne Vereinfachungen gewünscht
- Möglichst vereinfachte Datenaufnahme mit Pauschalwerten aus den Bekanntmachungen zur EnEV<sup>1</sup> gewünscht
- Daten einzelner Bauteile sollen pauschal aufgenommen werden, wenn eine detaillierte Ermittlung nicht sinnvoll erscheint, ansonsten ist eine genaue Datenaufnahme erwünscht

#### Tipp

Je detaillierter die Datenaufnahme durch den Experten ist, desto genauer wird das Gebäude im Energieausweis und im Energieberatungsbericht abgebildet. Der Aufwand und die Kosten hängen jedoch besonders vom Detaillierungsgrad der Datenaufnahme und der Qualität der vorhandenen Pläne und Bauunterlagen ab.

#### Info

#### Wie genau müssen die Daten zur Erstellung eines Energieausweises aufgenommen werden?

Die Daten, die der Berechnung des Energieausweises zugrunde gelegt werden, können nach den anerkannten Regeln der Technik detailliert aufgenommen (aus Plänen und Vor-Ort-Aufmaß) oder – wenn keine genaueren Angaben vorliegen – über Pauschalwerte aus den Bekanntmachungen<sup>1</sup> vereinfacht angenommen werden.

<sup>1</sup> „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“, vom 7. April 2015 im Wohngebäudebestand“, vom 7. April 2015

## VORABGESPRÄCH MIT DEM EIGENTÜMER

# Leistungsumfang

Gebäudeeigentümer/Objekt \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

### Bei problematischer Datenlage (fehlende Pläne, Informationen): Zusätzlicher Plausibilitätscheck gewünscht?

Nein

Ja, Bedarfs-/Verbrauchsabgleich (bei Energieberatung empfehlenswert)

#### Tipp

Grundsätzlich empfiehlt sich bei der Erstellung eines Bedarfsausweises und der Durchführung einer Energieberatung ein Bedarfs-/Verbrauchsabgleich. Dabei wird der berechnete Energiebedarf mit den individuellen Nutzungsbedingungen abgeglichen. Der Abgleich dient beim Energieausweis der zusätzlichen Kontrolle der eingegebenen Daten. Das Ergebnis des Bedarfsausweises wird auf Plausibilität geprüft. Bei der Energieberatung dient der Abgleich zum Ansetzen einer möglichst realistischen Energiekosteneinsparung mit der Sanierungsvariante und damit einer praxisnahen Wirtschaftlichkeitsberechnung innerhalb einer Energieberatung. Weitere Informationen zum Bedarfs-/Verbrauchsabgleich finden Sie in der Publikation „Leitfaden Energieausweis. Teil 1 – Energiebedarfsausweis: Datenaufnahme Wohngebäude“. Der Leitfaden kann unter [www.febs.de](http://www.febs.de) heruntergeladen werden.

### Weitere Leistungen gewünscht.

Thermografie

Luftdichtheitstest

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei Energieausweis

Mehr als zwei Sanierungsvarianten

Anzahl \_\_\_\_\_

Eine Sanierungsvariante soll eine Schritt-für-Schritt-Sanierung darstellen

### Zusätzlich zum Bedarfsausweis auch Verbrauchsausweis gewünscht?

Nein

Ja

### Persönliche Übergabe des Energieausweises bzw. des Energieberatungsberichts mit Erläuterung erwünscht?

Nein

Ja

### Dokumentation des Energieausweises/Dokumentation der Energieberatung.

Farbausdruck

Anzahl \_\_\_\_\_ Stück

Schwarzweißkopie

Anzahl \_\_\_\_\_ Stück

Digital (PDF-Datei)

Zur Verfügung stehendes Budget zur Erstellung des Energieausweises \_\_\_\_\_ Euro

Zur Verfügung stehendes Budget zur Durchführung einer Energieberatung \_\_\_\_\_ Euro

Bis wann wird der Energieausweis/der Energieberatungsbericht benötigt? \_\_\_\_\_



## Impressum

### Herausgeber:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
Frankfurter Straße 29 – 35  
65760 Eschborn  
Telefon: 06196 908-0  
Telefax: 06196 908-1800  
E-Mail: [poststelle@bafa.bund.de](mailto:poststelle@bafa.bund.de)  
De-Mail: [poststelle@bafa.de-mail.de](mailto:poststelle@bafa.de-mail.de)

### Redaktion:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777-0  
Fax: +49 (0)30 66 777-699  
E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de)  
[www.dena.de](http://www.dena.de)

### Quelle:

dena-Expertenservice

### Konzeption & Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH

### Stand:

07/2019

Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. BAFA und dena übernehmen keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haften BAFA und dena nicht, sofern ihnen nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Common Lizenz



(Namensnennung – Nicht-kommerziell – Weitergabe unter gleichen Bedingungen).