



# Ablauf der Erstellung eines Energiepasses Ihres Gebäudes

Die Erstellung eines Energiepasses für Ihre Wohnung findet in 2 Etappen statt:

- 1) Besichtigung Ihrer Wohnung und Erfassung der relevanten Daten und Informationen;
- 2) Berechnung und Eingabe der Daten in die wallonische PACE-Software.

## Wie läuft die Besichtigung des Gutachters ab ?

Der Gutachter besichtigt Ihre Wohnung, um die verschiedenen zu begutachtenden Teile des Gebäudes zu identifizieren, die Energieeffizienz zu ermitteln und sachdienliche Informationen zu sammeln. Hierzu ist es unerlässlich, dass der Gutachter Zugang zu allen Räumen der Wohnung hat (einschließlich Heizungsraum, Keller, Dachgeschoss und eventueller Nebengebäude).

## Welche Daten werden von dem Gutachter erfasst ?

Der Gutachter erfasst die Geometrie und die Zusammensetzung verschiedenen Baustrukturen des Gebäudes sowie die Daten des Belüftungssystems, der Heizung, der eventuell vorhandenen Kühlung, der Warmwasseraufbereitung und gegebenenfalls der Anlagen, die erneuerbare Energiequellen nutzen oder umwandeln.

## Was geschieht im Fall von Gemeinschaftsanlage(n) ?

Für die Erstellung eines Energiepasses für ein Appartement, welches an eine oder mehrere Gemeinschaftsanlage(n) angeschlossen ist, muss die Miteigentümergeinschaft kostenlos einen sogenannten Teilbericht über diese Anlagen zur Verfügung stellen. Es wird der Miteigentümergeinschaft daher empfohlen, allen Eigentümern eine Kopie dieses Teilberichts zu übermitteln. Wenn der Teilbericht verfügbar ist (es handelt sich um eine unabdingbare Voraussetzung für die Erstellung eines Energiepasses für ein Appartement), erfasst der Gutachter nur die Ausmaße und die Zusammensetzung der verschiedenen Baustrukturen Ihres Appartements sowie die privat genutzten Anlagen oder Teile von Anlagen.

Für die Erstellung eines Energiepasses einer individuellen Wohnung, die an eine oder mehrere Gemeinschaftsanlage(n) angeschlossen ist, ist die Verwendung des Teilberichts nicht obligatorisch, jedoch empfehlenswert, um die Erstellung der Energiepässe der verschiedenen Wohnungen, die an die Anlage(n) angeschlossen sind, zu vereinfachen.

Falls die Erstellung eines Teilberichts erforderlich ist, muss das vorliegende Dokument über den „Ablauf der Erstellung eines Energiepasses Ihres Gebäudes“ ebenfalls vom Eigentümer der betreffenden Gemeinschaftsanlage(n) (Miteigentümergeinschaft oder anderweitig) ausgefüllt und unterzeichnet werden, damit der Gutachter ebenfalls die beweiskräftigen Unterlagen bezüglich dieser Anlagen berücksichtigen kann.

## Wie erfasst der Gutachter die Daten ?

Die relevanten Daten werden mithilfe von Sichtbefunden, vor Ort durchgeführten Messungen oder Tests sowie auf der Grundlage von beweiskräftigen Unterlagen ermittelt. Diese Daten werden sodann in die Software für die Erstellung des Energiepasses eingegeben, die den von der Wallonie anerkannten Gutachtern zur Verfügung gestellt wird. Die beweiskräftigen Unterlagen sind

Informationsquellen, die das Energieprofil Ihrer Wohnung möglichst wahrheitsgetreu widerspiegeln, ; anhand dieser Unterlagen können beispielsweise Daten wie das Vorhandensein und die Qualität einer Wärmedämmung, das Baujahr Ihrer Wohnung oder auch der Wirkungsgrad des Heizkessels berücksichtigt werden.

### Was geschieht, wenn ein Sichtbefund nicht durchgeführt werden kann und kein annehmbarer Beweis verfügbar ist ?

In Ermangelung von beweiskräftigen Unterlagen oder eines beweiskräftigen Sichtbefundes ist der Gutachter verpflichtet, Standardwerte zu verwenden, die in den meisten Fällen ungünstiger ausfallen.

Der Gutachter oder der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit, teilweise Demontagearbeiten oder sogar destruktive Tests auszuführen, um beispielsweise das Vorhandensein einer Wärmedämmung oder eines Typenschildes des Heizkessels zu überprüfen.

Der Gutachter führt destruktive Tests nur mit Ihrer vorausgehenden Einwilligung durch und informiert Sie über die Sachdienlichkeit dieser Schritte im Hinblick auf die zu erwartenden Ergebnisse.

### Wer darf einen Energiepasse erstellen ?

Das gesamte Verfahren (Besichtigung, Erfassung der Daten, Dateneingabe und Erstellung der Energiepasse) darf ausschließlich von einem von der Wallonie anerkannten Gutachter ausgeführt werden, dessen Name auf der offiziellen Liste der anerkannten Gutachter steht, die auf dem Energie-Internet-Portal der Wallonie (<http://energie.wallonie.be/>) heruntergeladen werden kann.

Wir empfehlen Ihnen zu überprüfen, dass die Person, die vor Ort vorstellig wird, auf dieser Liste steht.

### Was geschieht nach dem Ortsbesuch ?

In der Folge führt der Gutachter eine Reihe von Berechnungen durch (z.Bsp. die Flächen der unterschiedlichen Baustrukturen, das geschützte Gebäudevolumen, die Fläche der beheizten Fußböden, usw.) . Dann gibt er sämtliche vor Ort erfassten Daten in die PACE-Software ein, die den genormten theoretischen Primärenergieverbrauch Ihrer Wohnung berechnet, um der Wohnung einen globalen Energieeffizienzindikator von A++ bis G zuzuweisen.

Der Gutachter hinterlegt schließlich den Energiepass in einer von der Verwaltung geführten Datenbank. Innerhalb von dreißig Tagen nach dieser Hinterlegung muss der Gutachter Ihnen das den Energiepass der Wohnung übermitteln.

### Welche Vorbereitungen sind für den Ortsbesuch des Gutachters zu treffen ?

Um einen möglichst wahrheitsgetreuen Energiepass zu erhalten, empfehlen wir Ihnen, möglichst viele beweiskräftige Unterlagen zu sammeln. Die Liste der beweiskräftigen Unterlagen finden Sie am Ende dieses Dokuments.

### Weitere Informationen

Weitere Informationen zum Energiepass finden Sie auf dem Energie -Internet-Portal der Wallonie: <http://energie.wallonie.be>, in der Rubrik „ VENDRE, ACHETER UN BÂTIMENT “ (Ein Gebäude verkaufen/kaufen). Bei weiteren Fragen können Sie sich an die nächstgelegene Energieberatungsstelle wenden.

## Liste der beweiskräftigen Unterlagen

Im Rahmen der Erstellung eines Energiepasses gilt als Idealfall, dass sämtliche erforderlichen Informationen visuell vom Gutachter festgestellt werden können. In diesem Fall spricht man von „Sichtbefund“.

Es gibt im Übrigen Fälle, in denen man einen indirekten Beweis über eine für den Energiepass erforderliche Angabe erhalten kann. Dies kann (unter bestimmten Bedingungen) ein Foto der Baustelle sein, das nachweist, dass eine Wand tatsächlich gedämmt worden ist, oder die städtebauliche Genehmigung, aus der das Baujahr des Gebäudes hervorgeht. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens spricht man dann von einer "beweiskräftigen Unterlage".

**Dokumente, die dem Gutachter zur Verfügung gestellt und unter bestimmten Bedingungen als beweiskräftige Unterlagen berücksichtigt werden können:**

- **vollständige Unterlagen über den Erhalt einer wallonischen Energie- oder Sanierungsprämie** für die Anbringung einer Wärmedämmung, einer leistungsfähigen Verglasung usw., oder für die Renovierung von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie für thermische Solar- oder Photovoltaikanlagen;
- die vollständigen Dokumente, die im Rahmen eines **Antrags auf Steuerermäßigung** für Energiesparmaßnahmen erstellt wurden (einschließlich der Rechnung des Unternehmers, der die Arbeiten ausgeführt hat, und des technischen Anhangs der Steuerverwaltung);
- **lokalisierbare Fotos**, anhand derer die Zusammensetzung einer Wand, das Vorhandensein und der Typ des verwendeten Wärmedämmstoffs usw., das Vorhandensein einer Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung oder auch bestimmte Eigenschaften des Belüftungssystems festgestellt werden können. Auf jeden Fall muss auf den Fotos deutlich das betreffende Gebäude identifizierbar sein;
- **die vollständigen Baustellenunterlagen** über die Errichtung des Gebäudes:
  - die vom Unternehmer unterzeichneten Originalausfertigungen der Dokumente, die den Bauvertrag bilden (Bauvertrag, Pläne, besonderes Lastenheft, zusammenfassendes oder beschreibendes Aufmaß) und
  - die Endabrechnung über die Ausführung der Arbeiten.
- Eine von dem mit dem Bau des Gebäudes und der Baustellenüberwachung beauftragten **Architekten unterschriebene Bescheinigung** mit Angabe der verschiedenen Merkmale, die die thermische Effizienz des Gebäudes beeinflussen. Die in dieser Bescheinigung **aufgeführten** Merkmale betreffen ausschließlich:
  - das Jahr der Errichtung und/oder der Renovierung der Wohnung oder bestimmter Wände der Wohnung;
  - das frühere Vorhandensein einer elektrischen Heizung in der Wohnung;
  - die detaillierte Zusammensetzung einer Wand (Typ und Dicke der Wand, Vorhandensein einer Luftschicht);
  - die technischen Details einer Wärmedämmung (Vorhandensein und/oder thermischer Widerstand und/oder Dicke und/oder Art des Dämmstoffs);
  - die Leistung (Ug-Koeffizient und/oder Faktor g) und/oder Herstellungsdatum der Verglasung.

- die **Rechnungen eines Unternehmers** bezüglich Wärmedämmarbeiten sowie eventuell der Kostenvoranschlag oder der Fortschrittsbericht, auf den sich diese Rechnungen beziehen. Um berücksichtigt zu werden, müssen die Rechnungen bestimmte Bedingungen erfüllen, unter anderem :
  - sie müssen sich auf die Anbringung einer Wärmedämmung in der zu begutachtenden Wohnung beziehen;
  - aus diesen Rechnungen muss eindeutig erkennbar sein, welche der Baustrukturen (Wand, Boden, Dach, usw.) der zu begutachtenden Wohnung betroffen ist/sind;
  - die Rechnungen müssen die Fläche der isolierten Baustruktur(en) angeben.

Diese Rechnungen gelten als beweiskräftige Unterlage, um das Vorhandensein, die Dicke und/oder die Art der Wärmedämmung, die jeweilige Baustruktur, das Datum der Errichtung/Renovierung, den  $U_g$ -Wert und/oder den Faktor  $g$  einer Verglasung, usw. zu belegen.

**Achtung:** Rechnungen für Werkstoffe, die einfach an die Adresse der Wohnung geliefert (oder auf deren Adresse ausgestellt) worden sind, können nicht berücksichtigt werden.

- die **Rechnungen eines Unternehmers** über technische Anlagen, sofern die ausgeführten Arbeiten deutlich beschrieben sind, sowie eventuell der Kostenvoranschlag oder der Fortschrittsbericht, auf den sich diese Rechnungen beziehen. Die Rechnungen gelten nur als beweiskräftige Unterlage für :
  - die exakten Referenzen eines wärmeerzeugenden Geräts;
  - den Typ eines wärmeerzeugenden Geräts;
  - das Herstellungsdatum eines wärmeerzeugenden Geräts;
  - die Nennleistung eines wärmeerzeugenden Apparats;
  - den Motortyp und das Volumen des Speichers im Falle einer Wärme-Kraft-Kopplung;
  - die Leistungsfläche von thermischen Sonnenkollektoren;
  - die Spitzenleistung eines Photovoltaik-Systems;
  - ein System zur Fußboden-, Wand- oder Deckenheizung , falls die betroffenen Räume und/oder die von diesem System abgedeckte Fläche angegeben sind.

Auf der Rechnung müssen die Adresse oder die Katasternummer der betreffenden Wohneinheit angegeben sein.

- für Neu- und jüngere Bauten (**vollständiger Antrag auf Baugenehmigung ab Mai 2010 eingereicht**) : Die im Rahmen der Energieeffizienz-Gesetzgebung vorgeschriebene Schlussdarstellung sowie der dazugehörige Energiebericht;
- eine **gemäß der Energieeffizienz-Gesetzgebung erstellte Berechnung**, die es ermöglicht, den Reduktionsfaktor für eine Lüftung nach Bedarf, den Wirkungsgrad der Wärmerückgewinnung usw. zu berücksichtigen;
- **ein vorheriger Energiepass** für die Wohnung. In diesem Fall muss der Gutachter schon bei der Kontaktaufnahme darauf aufmerksam gemacht werden, dass bereits ein ehemaliger Energiepass besteht. Auf der Grundlage der Referenznummer des bestehenden Energiepasses und der Adresse des begutachteten Gebäudes kann der bestehende Energiepass heruntergeladen und aktualisiert werden;
- **ein Energiepass**, der zuvor für dieselbe Wohnung oder eine andere **Wohnung desselben Gebäudes** erstellt wurde, deren Fassaden dasselbe bauliche Erscheinungsbild haben (unter bestimmten Bedingungen) und deren technische Anlagen identisch sind;
- **ein Energiepass**, der zuvor für eine andere **Wohnung, die zur selben Gebäudegruppe gehört**, erstellt wurde, deren Fassaden dasselbe bauliche Erscheinungsbild haben (unter bestimmten Bedingungen);

- eine Bescheinigung "**Construire avec l'énergie**" für die betreffende Wohnung, die es ermöglicht, bestimmte Elemente zu berücksichtigen;
- die zum Zeitpunkt der Anbringung der Wärmedämmung gültigen „**Produktdaten**“ (CE-Kennzeichnung, technische Zulassungen, "ATG", usw., die es erlauben, den thermischen Widerstand eines Dämmstoffs oder den U-Wert einer Tür oder eines Garagentors nachzuweisen). Eine technische Zulassung ("ATG") kann nur dann berücksichtigt werden, wenn eine Feststellung durch Augenschein oder ein fotografischer Beweis den Nachweis dafür liefert, dass es sich um dasselbe Produkt handelt;
- die **U<sub>g</sub>- und g-Werte** der Verglasung können verwendet werden:
  - falls der exakte Typ der Verglasung eindeutig ersichtlich ist und falls die entsprechende **technische Zulassung ("ATG")** verfügbar ist;
  - falls der **U<sub>g</sub>-Wert** unmissverständlich **auf dem Glasabstandhalter angegeben** ist;
  - falls **die auf dem Abstandhalter angegebene Kennziffer auf einer Website gefunden werden kann**.
- ein **offizielles Dokument** wie eine städtebauliche Genehmigung, eine notarielle Urkunde, ein offizielles Schriftstück der Gemeinde usw., kann verwendet werden, um die Angabe betreffend das Baujahr des Gebäudes, das Jahr der Errichtung einer Wand oder das Jahr der Installation einer Verglasung herauszufinden;
- eine **Luftdichtheitsmessung "(Blower Door)"**, sofern die Messung gemäß der Norm NBN EN 13829 und den von der wallonischen Landesregierung festgelegten zusätzlichen Regeln durchgeführt worden ist;
- die **technische Dokumentation** (Installationshandbuch, Datenblätter...) der Belüftungssysteme, der Heizungsgeräte und Geräte zur Warmwasseraufbereitung oder der tatsächlich vorhandenen thermischen Sonnenkollektoren, sofern der Gutachter eine eindeutige Verbindung zwischen dem Apparat und der technischen Dokumentation herstellen kann;
- der von der Wallonischen Kommission für Energie (CWaPE) erstellte **Herkunftsnachweis (COG)** zur Feststellung der Spitzenleistung einer Photovoltaikanlage oder der gesamten thermischen Leistung, des Volumens eines Speichers und des Motortyps einer Wärme-Kraft-Kopplungsanlage;
- ein **Prüfbericht (SPF, [www.spf.ch](http://www.spf.ch))** zur Feststellung der Leistungsfläche der thermischen Sonnenkollektoren, unter bestimmten Bedingungen;
- für die Erstellung eines Energiepasses für ein Appartement mit gemeinschaftlicher Heizungsanlage, eine **Abrechnung der Aufteilung der Heizkosten auf Grundlage des Zählerstands von Kalorimetern oder von Wärmezählern**, die die individuelle Abrechnung des Verbrauchs bescheinigt;

Der Gutachter berücksichtigt auch die **Typenschilder und bestimmte Gütesiegel** auf den Heizungsgeräten oder Geräten zur Warmwasseraufbereitung.

Falls der Eigentümer über solche verfügt, können **Baupläne** dem Gutachter bei seiner Arbeit behilflich sein, sind aber nicht als beweiskräftige Unterlagen zugelassen.

## Liste der Dokumente, die dem Gutachter zur Verfügung gestellt werden

Vom Kunden und vom Gutachter auszufüllen:

- Vollständige **Unterlagen über den Erhalt einer Energie- oder Sanierungsprämie**  
.....  
.....
- Antrag auf Steuerermäßigung .....
- Lokalisierbare Fotos .....
- Vollständige **Baustellenunterlagen über die** Errichtung des Gebäudes.....
- Vom Architekten unterzeichnete Bescheinigung .....
- Rechnungen eines Unternehmers .....
- Energieeffizienz-Schlussdarstellung und dazugehöriger Bericht .....
- Berechnung nach Energieeffizienz-Vorschriften.....
- Früherer Energiepass der Wohnung .....
- Energiepass für eine andere Wohnung desselben Gebäudes .....
- Energiepass für eine andere Wohnung, die derselben Gebäudegruppe angehört .....
- Bescheinigung „Construire avec l'énergie“ .....
- Produktdaten (CE-Kennzeichnung, "ATG", usw.) .....
- $U_g$ - und  $g$ -Werte .....
- Offizielles Dokument .....
- Luftdichtheitsmessung .....
- Technische Dokumente .....
- Herkunftsnachweis (COG) .....

- Prüfbericht (SPF, [www.spf.ch](http://www.spf.ch)) .....
- Abrechnung, die die Aufteilung der Heizkosten im Falle einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage bescheinigt... ..
- Teilweise Demontage– destruktive Tests: ich erlaube dem Gutachter, die folgenden Demontagearbeiten auszuführen: .....
- Sonstige .....

**Die vom Gutachter verwendeten beweiskräftigen Unterlagen werden ausdrücklich im Energiepass aufgeführt.**

**Die obenstehenden Informationen können von der Verwaltung im Rahmen einer Kontrolle des Energiepasses berücksichtigt werden.**

**Angaben zum Kunden**

Name, Vorname: .....

Adresse: .....

- Eigentümer
- Immobilienmakler oder Bevollmächtigter: .....
- Sonstige: .....

**Angaben zum Gutachter**

Name, Vorname: .....

Zulassungsnummer: .....

**Unterschriften**

Datum: .....

Unterschrift Kunde

Unterschrift Gutachter