

Info-Brief zum neuen Energieausweis

Nun steht es unverrückbar fest: Ab dem 1. Juli 2008 wird er Pflicht, der Energieausweis für Gebäude. Auf Bitten von Engel & Völkers geben wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Fragen und Antworten zur Einführung der Energieausweise.

1. Welchem Ziel dient der Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energiebedarf bzw. Energieverbrauch von Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannt Größe.

Hier setzt der Energieausweis an: **Er ist ein Informationspapier für den potentiellen Käufer und Mieter einer Immobilie über die zu erwartenden Energiekosten. Ansprüche (z.B. auf Modernisierung) sollen aber nicht aus ihm abgeleitet werden können.**

2. Wann wird der Energieausweis Pflicht?

Die schrittweise Einführung des Energieausweises beginnt am 1. Juli 2008 für Wohngebäude, die bis 1965 errichtet wurden. Zum 1. Januar 2009 kommen die jüngeren Wohngebäude hinzu, ab 1. Juli 2009 die Nichtwohngebäude.

Der Energieausweis muss bei jedem Verkauf und bei jeder Neuvermietung einer Immobilie dem jeweiligen potentiellen Käufer oder Mieter vorgelegt werden, ein Anspruch auf Aushändigung einer Kopie des Papiers besteht jedoch nicht. Als potentieller Käufer / Mieter gilt derjenige, der sich zur Besichtigung einer Immobilie einfindet. Es reicht also nicht aus, bei einem Makler bloß ein Expose über eine Immobilie abzufragen, um die Vorlage des Ausweises fordern zu können.

Ein Bestandsmieter hat keinen Anspruch auf den Energieausweis.

Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt, der Eigentümer muss ihn auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorlegen können.

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Energieausweispflicht ausgenommen. Ebenso Gebäude unter 50 qm² Nutzfläche und Garagen sowie Datschen, Geräteschuppen, etc.

3. Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der Energieausweis wird für das gesamte Gebäude (nicht für einzelne Wohnungen) ausgestellt, er betrifft damit das Gemeinschaftseigentum.

Es wird ihn in **zwei Ausweisvarianten** geben – den **Energieverbrauchsausweis** und den **Energiebedarfsausweis**.

Unter dem **Energiebedarf** versteht man hauptsächlich die zum Heizen und für Warmwasser auf der Grundlage von Berechnungen benötigte Energie des Gebäudes.

Der **Energieverbrauch** stellt einen Wert dar, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilie auf Basis der letzten drei Heizkostenabrechnungen ermittelt wird. Leerstand wird rechnerisch berücksichtigt.

Beide Ausweisvarianten werden 10 Jahre gültig sein.

Für Neubauten liegen noch keine Verbrauchsdaten vor, so dass in der Praxis nur ein Bedarfsausweis möglich ist.

4. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten?

Wegen des großen Berechnungsaufwands ist für den Bedarfsausweis mit Kosten nicht unter 400 € pro Gebäude zu rechnen, der Verbrauchsausweis hingegen wird nicht mehr als 50 € pro Gebäude veranschlagt. **Die Kosten treffen den Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft.** Es wird nicht möglich sein, diese als Teil der Betriebskosten an den Mieter weiterzugeben. Steuerlich können die Kosten aber selbstverständlich geltend gemacht werden (Werbungskosten).

5. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Bis zum 30. September 2008 besteht noch für alle Eigentümer aller Gebäude die volle Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Ausweisvarianten. Wer sich den Verbrauchsausweis bis dahin – sozusagen auf Vorrat - besorgt, kann also eine Menge Geld sparen. Nutzen Sie diese Chance!

Danach gilt dann folgendes: Nur Eigentümer von Gebäuden ab mindestens fünf Wohneinheiten können völlig frei zwischen dem verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweis wählen. Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten sind grundsätzlich auf den teureren Bedarfsausweis angewiesen. Allerdings gibt es von diesem Grundsatz auch Ausnahmen:

- Ist das Gebäude nach 1978 errichtet worden, so besteht ebenfalls Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.
- Ist das Gebäude energetisch auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (1978) modernisiert worden, so besteht auch dort Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Zudem ein großer Wehrmutstropfen: **Wer Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen (Kredite und Zuschüsse) in Anspruch nehmen möchte, muss – bei der KfW - zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen - unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten und dem Alter des Gebäudes.** Diese Regelung steht nicht in der neuen EnEV 2007, sondern in den Förderrichtlinien der KfW.

6. Wer stellt die Energieausweise aus?

Aussteller können sowohl Handwerker (z.B. Heizungsinstallateure oder Schornsteinfeger) wie auch Architekten oder Bauingenieure sein. Auch die Fortbildung zum Energieberater berechtigt zur Ausstellung. Verlangt wird neben den theoretischen Kenntnissen eine Praxiserfahrung von mindestens zwei Jahren im Bereich energiesparendes Bauen. **Die Ausweise müssen nicht eigenhändig unterschrieben werden, eine elektronisch eingefügte Unterschrift reicht aus.**

So ist gewährleistet, dass die Abrechnungsunternehmen (z.B. Techem oder Kalorimeta) die Ausweise unbürokratisch und kostengünstig mit der Heizkostenabrechnung erstellen und versenden können.

7. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung?

Die Energieausweise enthalten auch kurz gefasste, fachliche Hinweise zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Diese sind jedoch nur als Anstoß zu einer Energieberatung des Eigentümers zu sehen. **Einen Anspruch auf Modernisierung begründen sie jedoch nicht.**

8. Sollte der Energieausweis im Miet- oder Kaufvertrag erwähnt werden?

Zunächst gilt: Händigen Sie keine Kopie des Energieausweises aus – auch wenn Sie es noch so gut meinen! Und vor allem: Machen Sie diesen nicht zum Bestandteil des Miet- oder Kaufvertrages, indem sie ihn diesen beifügen / beilegen.

Zur Absicherung vor möglichen Rechtsproblemen ist dazu zu raten, in die Verträge folgenden Passus mit aufzunehmen:

Mit der Vorlage bzw. Aushändigung des Energieausweises ist keine ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung zur Beschaffenheit der Kauf-/Mietsache verbunden. Daher lassen sich aus ihm auch keinerlei Ansprüche oder Modernisierungspflichten ableiten. Er dient, wie in § 5a Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und Art. 7 der EU-Energieeffizienzrichtlinie bestimmt, lediglich der Information.“

9. Fazit

Der Energieausweis für Gebäude wird die Bewertung und den Wert von Immobilien verändern. Die aktuelle – teilweise fast panisch geführte – Klimadebatte zeigt deutlich, wohin die Reise geht: Wer nicht in die energetische Qualität seiner Immobilie investiert, auf den könnten in Zukunft bei Verkauf und Vermietung schwere Zeiten zukommen.

Wer mehr erfahren möchte, sei auf die in Kürze erscheinende Broschüre „Energieausweis für Gebäude und Energieeinsparverordnung (EnEV) – Rechtssicher vermieten, verkaufen und verwalten“ (ISBN 978-3-939787-12-9) von Rechtsanwalt Detlef Manger verwiesen. Die Broschüre kostet 14,95 Euro und kann unter Email: detlefmanger@gmx.de bestellt werden.