

Energieausweis

Energieausweis

Am 1. Oktober 2007 ist die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. Mit dieser Verordnung wird der »Energieausweis«, der bereits seit 2002 für alle Neubauten (Energiebedarfsausweis) gilt, auch für bestehende Wohngebäude zur Pflicht. Er ist dann erforderlich, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft oder neu vermietet wird. Wer dagegen sein Wohneigentum selbst bewohnt und auch dort bleiben möchte, der benötigt ihn nicht.

Fachleute und Politiker gehen davon aus, dass dieser Ausweis zusätzliche Einspareffekte und wirtschaftliche Impulse auslösen wird. Mieter und Eigentümer kann er über die energetische Qualität ihrer Immobilien informieren, und er enthält Empfehlungen für energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, die die Energiebilanz verbessern können. Diese Empfehlungen sind ein notwendiger Bestandteil des Ausweises. Käufer bekommen so einen Hinweis auf den Energieverbrauch der von ihnen ins Auge gefassten Immobilie. Ist er günstig, sparen sie Nebenkosten, vergeudet die Immobilie dagegen Energie, müssen sie entsprechend höhere Heizkosten einkalkulieren. Ungünstige Verbrauchswerte sollen Verkäufer und Vermieter animieren, bestehende Wohngebäude energetisch nachzurüsten.

Energie sparen, das möchten auch viele Hauseigentümer, die weder vermieten noch verkaufen. Angesichts steigender Energiekosten wollen sie ihre Bauten zeitgemäß sanieren lassen. Damit ihnen dabei keine Fehler unterlaufen, brauchen sie weniger einen Energieausweis, als viel mehr umfassende, seriöse Energieberatung. Ein erfahrener Energieberater begutachtet die Bausubstanz und schlägt dann bautechnisch aufeinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen vor, die in zeitlich sinnvollen und überschaubaren finanziellen Abschnitten umgesetzt werden. Erfahrene Energieberater finden Sie unter www.vpb.de, Menüpunkt »Berater finden«.

Damit nach Einführung des Energieausweises nicht alle Vermieter und Verkäufer innerhalb weniger Wochen einen Energieausweis vorlegen müssen, hat der Gesetzgeber einige Fristen festgelegt. Je nach Baualter der Immobilie gilt zunächst folgende Schonzeit: Bis zum 30. Juni 2008 muss niemand einen Energieausweis bei bestehenden Gebäuden vorlegen! Ab dem 1. Juli 2008 müssen alle Verkäufer und Vermieter von Wohneigentum, das vor 1965 gebaut wurde, ihren potenziellen Käufern und Mietern den Energieausweis vorlegen. Wurde das Gebäude nach 1965 errichtet, beginnt die Pflicht ab 1. Januar 2009. Bis zum 1. Oktober 2008 haben alle Hausbesitzer die Wahlfreiheit, ob sie für ihr Gebäude einen so genannten bedarfs- oder verbrauchsorientierten Energieausweis ausstellen lassen möchten, egal, wie alt ihre Immobilie ist.

Ein Energieausweis hat zehn Jahre Gültigkeit. Der Aussteller haftet für die Richtigkeit. Alle gewerblich genutzten Gebäude brauchen ab dem 1. Juli 2009 bei Neuvermietung oder Verkauf einen Energieausweis.

Beim verbrauchsorientierten Energieausweis wird der mittlere Öl- beziehungsweise Gasverbrauch der letzten drei Jahre zu Grunde gelegt. Das Ergebnis hängt maßgeblich von den Bewohnern ab. Wer viel zu Hause ist, der verbraucht zwangsläufig mehr Energie, als Menschen, die tagsüber auswärts arbeiten. Das heißt, der Verbrauch einer so gemessenen Immobilie lässt sich nicht ohne Weiteres auf neue Bewohner übertragen. Potenzielle Mieter und Käufer bekommen also keine objektiven Werte. Bei vielen Wohneinheiten ergibt dies einen hinreichend genauen Wert. Aber je kleiner das Gebäude ist, desto stärker werden die Werte vom Nutzerverhalten beeinflusst.



Tipp:

Ausstellungsberechtigt sind Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister und staatlich geprüfte Techniker. Details dazu finden Sie auf der Homepage des VPB (www.vpb.de) unter dem Menüpunkt »Energieausweis: 10 Fragen und Antworten«

Tipp:

Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen gibt es zurzeit vor allem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wenn Sie dort Fördermittel beantragen, gleich ob für den Neubau oder für die Sanierung eines bestehenden Gebäudes, brauchen Sie zu den KfW-Förderanträgen bestimmte Nachweise, die nur Sachverständige ausstellen können. Mehr dazu unter www.kfw.de.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der Energiebedarf eines Hauses aufgrund seiner Bauweise und normierten Bedingungen berechnet. Er setzt eine umfangreiche bautechnische Untersuchung voraus, die dann auch im dazugehörigen Gutachten detaillierte Werte liefert, verbunden mit ersten Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz. Damit lässt sich in der Praxis wesentlich mehr anfangen. Zur Umsetzung der energetischen Sanierung sollte jedoch eine gründliche Prüfung der gewählten Maßnahme erfolgen. Zu groß ist die Gefahr, durch isolierte, nicht abgestimmte Eingriffe die gewünschte Energieeinsparung nicht zu erreichen oder bauphysikalische Probleme zu erzeugen. Dieser bedarfsorientierte Ausweis ist Pflicht für alle bislang unsanierten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus der Zeit vor 1978 (vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977). Alle Hauseigentümer, deren Immobilie ab 1978 gebaut wurde oder mehr als vier Wohnungen hat, haben grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisen.

Checkliste: Welchen Energieausweis brauchen Sie ?

wenn Sie neu bauen oder ein schlüsselfertiges Haus kaufen, brauchen Sie den Bedarfsausweis (lassen Sie ihn sich bei der Bauabnahme aushändigen!)

wenn Sie ein bestehendes Haus oder eine Wohnung verkaufen oder vermieten, benötigen Sie bei

- 1 bis 4 Wohneinheiten, älter als 1.11.1977, den Bedarfsausweis
- 1 bis 4 Wohneinheiten, jünger als 1.11.1977, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis
- über 4 Wohneinheiten, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis

wenn Sie Ihr bestehendes Haus grundlegend umbauen, erweitern oder sanieren, gelten dieselben Regeln wie beim Neubau: Sie brauchen den Bedarfsausweis. (Näheres regelt die EnEV.)

Checkliste: Ab wann benötigen Sie einen Energieausweis ?

Bis 30. Juni 2008 muss niemand einen Energieausweis vorlegen.

Ab 1. Juli 2008 müssen Verkäufer und Vermieter von vor 1965 gebauten Immobilien den Energieausweis vorlegen.

Ab 1. Januar 2009 müssen Verkäufer und Vermieter von ab 1965 gebauten Immobilien den Energieausweis vorlegen.

Bis 1. Oktober 2008 haben Hausbesitzer die Wahlfreiheit, ob sie einen bedarfs- oder verbrauchsorientierten Energieausweis ausstellen lassen.

Besitzer von Baudenkmälern benötigen keinen Energieausweis.