

Aktuelles >> **Tipps**

:: Energieausweis: Sieben häufige Missverständnisse

Worauf Käufer und Neumieter von Immobilien ab 1. Juli achten sollten.

Ab 1. Juli ist es soweit. Ab diesem Tag dürfen potenzielle Käufer und Neumieter von älteren Wohnungen und Wohnhäusern den Energieausweis verlangen. Kein Mieter oder Käufer will erst bei der Heizkostenabrechnung erfahren, ob er ein "Energiesparhaus" oder eine "Energieschleuder" erworben hat. Kein Wunder also, dass der "Energieausweis" und die "Energieeinsparverordnung" täglich in den Medien sind. Leider haben sich auch Missverständnisse breit gemacht. Wir wollen helfen sie aufzuklären.

1. Den Energieausweis nennt man auch "Energiepass"

Den "Energiepass" kennen viele Menschen durch die Berichte der Medien. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) entwickelte den freiwilligen "dena-Energiepass" und testete ihn von 2003 bis 2007 bundesweit in einem Feldversuch für Wohngebäude im Bestand. Diese dena-Energiepässe gelten zehn Jahre lang ab Ausstellung bei Verkauf und Neuvermietung. Die Europäische Kommission hatte in einer Richtlinie ihre Mitgliedstaaten verpflichtet Energieausweise einzuführen, wenn im Bestand eine Wohnung, ein Haus oder Gebäude verkauft oder neu vermietet wird. In Deutschland hat die Bundesregierung inzwischen die EU-Richtlinie durch die Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2007) umgesetzt. Die neue EnEV hat auch Energie-Nachweise bei Verkauf und Neuvermietung eingeführt. Die Ausweise heißen allerdings "Energieausweis" wie auch das Muster, das die EnEV dafür zur Verfügung stellt.

2. Seit 2008 gilt die neue Energieeinsparverordnung

Nein, die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) ist weder am 1. Januar 2008 noch am 1. Juli 2007 in Kraft getreten. Die EnEV 2007 gilt seit dem 1. Oktober 2007. Wer einen Neubau plante und den Bauantrag bis zum 30. September 2007 eingereicht hatte, für den galt die vorhergehende EnEV 2004. War am 1. Oktober 2007 der Bauantrag zwar gestellt, jedoch noch nicht entschieden - konnte der Bauherr allerdings verlangen, dass man den Neubau nach der EnEV 2007 behandelt.

3. Ab 1. Juli müssen alle Vermieter und Verkäufer den Energieausweis vorweisen

Nein, nicht alle Vermieter und Verkäufer sondern nur bestimmte Eigentümer. Die EnEV spricht hier die potenziellen Mieter und Käufer an, die ältere Wohnungen, Wohnhäuser oder Wohnimmobilien suchen. Ist das betreffende Gebäude bis Ende 1965 erbaut worden, können sie vom Eigentümer verlangen, dass er ihnen den Energieausweis nach EnEV zugänglich macht. Für Baudenkmäler muss allerdings kein Energieausweis ausgestellt werden. Den Energieausweis könnte der Eigentümer bei der Besichtigung beispielsweise im Treppenhaus oder im Flur aushängen.

4. Der Energieausweis zeigt die künftigen Energiekosten

Dieses würde allen gut gefallen, ist jedoch genauso unmöglich wie beispielsweise beim Kauf eines Gebrauchtwagens. Der Energieausweis dient lediglich der Information. Er soll Mietern und Käufern bei der Auswahl helfen, beispielsweise eine "Energieschleuder" von einem "Energiesparhaus" zu unterscheiden. Deshalb sind im Energieausweis als Orientierungshilfe auch die verschiedenen Energiestandards mit aufgeführt. Auch wenn der Energieausweis auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs erstellt wurde, können die Daten nicht verbindlich für zukünftige Nutzer gelten.

5. Eigentümer, Vermieter und Verkäufer können immer wählen zwischen Bedarfs- oder Verbrauchs-Ausweis

Wenn wir nur über den Energieausweis im Bestand bei Verkauf und Neuvermietung sprechen, stimmt diese Aussage bis auf eine Ausnahme. Es sind die kleinen Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen, die noch vor 1977 erbaut wurden und die bis heute die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 noch immer nicht erfüllen, weil sie nicht

saniert wurden. Sie verbrauchen besonders viel Energie und die Eigentümer, Vermieter sollen dadurch zu Sanierungsmaßnahmen angeregt werden. Wer solch ein Wohnhaus oder eine Wohnung verkauft oder neu vermieten will, darf ab 1. Oktober 2008 nur noch einen Bedarfs-Energieausweis ausstellen lassen. Bis Ende September diesen Jahres dürfen sie allerdings auch noch wählen.

6. Nur Energieberater stellen Energieausweise aus

Nein, nicht alle Energieberater und auch andere Berufsgruppen sind berechtigt Energieausweise auszustellen, insbesondere Architekten und Ingenieure. Dabei muss man unterscheiden: Handelt es sich um einen Energieausweis für ein neues Gebäude oder eine Modernisierung im Bestand? Hier gilt allein das Baurecht des jeweiligen Bundeslandes, das auch aussagt, wer diese Energieausweise ausstellen kann. Wenn es sich um einen Energieausweis für einen Bestandsbau handelt, den man verkauft oder neu vermietet, regelt die EnEV selbst, wer ausstellungsberechtigt ist. Dabei unterscheidet die EnEV wiederum wer für Wohn- und wer auch für Nichtwohnbestand ausstellungsberechtigt ist.

7. Der Verbrauchs-Ausweis muss keine Modernisierungsempfehlungen enthalten

Dies stimmt nur für gewisse Fälle - beispielsweise wenn das Bestandsgebäude bereits renoviert wurde. Ansonsten fordert die Energieeinsparverordnung in einem speziellen Paragraphen zu Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz "Modernisierungsempfehlungen sind dem Energieausweis ... beizufügen." Auch muss der Aussteller dem Eigentümer mitteilen, dass er keine Modernisierungen empfehlen kann. Angesichts der Energieausweise, die über das Internet bestellt und versendet werden, stellt sich die Frage: Kann man Modernisierungen empfehlen ohne das Gebäude zu besichtigen?

Fazit: Der Energieausweis betrifft Eigentümer von Gebäuden sowie potenzielle Mieter und Käufer. Sie alle müssen sich informieren, denn die Energieeinsparverordnung droht auch Bußgelder an, wenn man sie nicht beachtet. Ordnungswidrig handeln beispielsweise Eigentümer, die den Energieausweis potenziellen Käufern oder Mietern gar nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich machen.

Über EnEV-online:

Im Internet-Portal EnEV-online.de >> finden sich Informationen, der Verordnungstext sowie Aussteller von Energieausweisen nach Postleitzahlen gelistet. In den Broschüren "Kurzinfo: Energieausweis" und "EnEV-Kalender" finden sich die Antworten auf die wichtigsten Fragen zur neuen Verordnung.

Quelle:

Melita Tuschinski 2008 >>

Diplom-Ingenieurin / Master of Architecture

University of Texas at Austin, USA, Freie Architektin in Stuttgart

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien 2008 >>