

## **Rund um den Energieausweis**

### **Der Energieausweis bietet Vorteile für Mieter und Käufer**

Mieter, Käufer und Pächter von Gebäuden oder Wohnungen haben mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) das Recht, vor Vertragsabschluss einen Energieausweis einzusehen. Bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss kein Energieausweis vorgelegt werden.

Wer eine Wohnung bzw. ein Haus mieten oder kaufen möchte, kann also die zu erwartenden Heizkosten zukünftig von Anfang an mit einkalkulieren. Denn der Energieausweis bewertet die energetische Qualität von Gebäuden und liefert Mietern und Käufern so eine wertvolle Entscheidungshilfe, um dauerhaft Energie und Heizkosten zu sparen.

Der Energieausweis dient ausschließlich der Information. Rechtsansprüche z.B. auf Durchführung einer Modernisierung lassen sich aus dem Energieausweis nicht ableiten.

### **Varianten des Energieausweises:**

Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Varianten:

- bedarfsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs)
- verbrauchsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs)

Welcher Ausweis verwendet werden kann, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Gebäudes.

### **Es gelten folgende Regelungen für Wohngebäude:**

Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.

Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten, egal welchen Baujahres, gilt ebenfalls Wahlfreiheit.

Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Energieausweis zu verwenden. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 aufgewiesen haben oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit.

Diese Regelungen für Wohngebäude sind ab dem 1. Oktober 2008 verbindlich.

Die Pflicht zum Zugänglichmachen eines Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern bzw. Mietern wird stufenweise je nach Gebäudeart und Baualter zur Anwendung kommen:

- ab 1. Juli 2008 für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965
- ab 1. Januar 2009 für später errichtete Wohngebäude
- ab 1. Juli 2009 für Nichtwohngebäude

Energieausweise für Bestandsgebäude, auch solche, die nach den Übergangsregeln der Energieeinsparverordnung ausgestellt wurden, haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren.

Für kleine Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche müssen keine Energieausweise ausgestellt werden.

Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang einen Energieausweis auszustellen.

Für die so genannten Nichtwohngebäude (zum Beispiel Bürogebäude, Geschäftshäuser) dürfen nach Wahl des Eigentümers oder Vermieters bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise verwendet werden.

## Übergangsregelung

Ab dem Inkrafttreten der neuen Verordnung am 1. Oktober 2007 gilt für die Dauer eines Jahres - also bis zum 30. September 2008 - die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweisen für alle Gebäude.

Was ist der Unterschied zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis?

### Der Bedarfsausweis:

Der Energiebedarfsausweis gibt Auskunft darüber, wie energieeffizient ein Gebäude wirklich ist. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann durch den jährlichen Energiebedarf für Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Wohnungslüftung ermittelt werden. Dabei werden die Daten der Gebäudehülle, wie die Dämmung von Fenstern, Wänden oder Dach im Energieausweis genauso berücksichtigt wie die verwendeten Baumaterialien und die Bauweise. Mit in die Berechnung fließen außerdem die Eigenschaften der Lüftungs- und Heizanlage ein und auch die Verwendung regenerativer Energien wie Wärmepumpen oder Solarenergie.

Aus diesen Daten wird dann berechnet, wie viel Energie für das Gebäude bei durchschnittlichem Nutzverhalten und Klima pro Jahr verbraucht wird. Als Kennzahl wird schließlich im Bedarfsausweis der so genannte Primärenergiebedarf eingetragen. Dadurch ermöglicht der Bedarfsausweis Vergleiche mit den Ergebnissen anderer Gebäude, da der Standard deutschlandweit derselbe ist.

Zudem gibt der Bedarfsausweis mit seinen Modernisierungstipps alle Potenziale an, die ein Gebäude zum Energiesparen in sich birgt.

### Der Verbrauchsausweis:

Der verbrauchsabhängige Energieausweis basiert auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre. Die Berechnung des so genannten Energieverbrauchswerts erfolgt in diesem Fall auf der Grundlage der Heizkostenabrechnung. Es ist das einfachere Verfahren und verursacht weniger Kosten. Der verbrauchsorientierte Ausweis bildet weniger den Zustand eines Gebäudes, sondern eher das Verhalten seiner Bewohner ab. Ob viele Familien mit Kindern oder eher berufstätige Singles in einem Haus wohnen, beeinflusst den Energieverbrauch eines Gebäudes enorm. Die relevanten Daten können vom Gebäudeeigentümer selbst erhoben werden. In diesem Fall ist der Aussteller aber verpflichtet, die Plausibilität der Angaben zu überprüfen.

## Wie sieht ein Energieausweis aus?

Aufbau und Inhalt von Energieausweisen sollen einheitlich sein. Der Energieausweis soll auf vier Seiten, die wesentlichen Gebäudedaten, das „EnergieLabel“ sowie leicht verständliche Vergleichswerte und Modernisierungsempfehlungen enthalten.

Immer dann, wenn in dem Gebäude kostengünstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz möglich sind, muss der Energieausweis für das Gebäude individuelle Modernisierungsempfehlungen enthalten. Diese geben dem Gebäudeeigentümer erste wichtige Hinweise über Verbesserungsmöglichkeiten, ersetzen häufig aber keine ausführliche Energieberatung.

Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?

Der Energieausweis dient lediglich der Information der zukünftigen Nutzer über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers lassen sich aus dem Energieausweis jedoch nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps.

## Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?

Der Energieausweis dient lediglich der Information der zukünftigen Nutzer über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers lassen sich aus dem Energieausweis jedoch nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps.