



Foto: © JF/PLC

Energieausweis: Alles im grünen Bereich?

Wer sein Haus oder seine Wohnung verkaufen will, braucht einen Energieausweis. So will es jedenfalls der Gesetzgeber seit gut vier Jahren. Immer noch tun sich aber Immobilienverkäufer und Vermieter schwer, was genau eigentlich gefordert ist und welcher Ausweis der richtige ist. Fehlende oder fehlerhafte Angaben im Exposé können mit hohen Bußgeldern bestraft werden. Die wichtigsten Fakten haben wir für Sie hier noch einmal zusammengetragen.

Von Julia Ceitlina

Der Energieausweis soll auf einen Blick zeigen, ob ein Haus viel oder wenig Energie „verbraucht“. Wie bei elektrischen Geräten muss in Immobilienanzeigen deswegen immer eine Verbrauchssampel zu sehen sein. Rot steht für schlechte Energiewerte. Grün für gute. Aber damit ist es nicht getan. Der Gesetzgeber hat ganz klar definiert, welche Angaben noch gemacht werden müssen und unterscheidet zudem noch zwischen zwei verschiedenen Energieausweisen: dem verbrauchsorientierten Ausweis und dem so genannten Bedarfsausweis. Das liegt daran, dass zum Beispiel bei einem Neubau noch gar keine Verbrauchswerte vorliegen. Dennoch braucht das Gebäude vor der Vermarktung einen Ausweis. Damit das geht, werden die Energiewerte von einem Fachmann

berechnet. Energieausweise erhält man bei Immobilienexperten. Professionelle Makler sind geschult und wissen genau, welcher Ausweis der richtige ist und können diesen auch schnell besorgen, falls keiner vorliegt. Die Beratung vor dem Verkauf einer Immobilie sollte unbedingt von einem Fachmann durchgeführt werden. Denn wer sich beim Energieausweis vertut oder auf Billigangebote aus dem Internet hereinfällt, die fehlerhaft sind, riskiert saftige Strafen. Jeder Immobilieneigentümer ist verpflichtet bei der Vermarktung seines Hauses die energetischen Werte der Immobilie anzugeben. Dazu zählen sämtliche Anzeigen im Internet oder in Printmedien. Auch das Exposé gehört dazu. Spätestens bei Objektbesichtigungen muss ein Energieausweis vorgelegt werden.

Warum muss der Energieausweis von Hausbesitzern potenziellen Käufern vorgelegt werden?

Der Gesetzgeber hat das so festgelegt. Durch die Angaben im Energieausweis bekommt der potenzielle Käufer oder Mieter Informationen über die zu erwartenden Energiekosten.

Was ist der Unterschied zwischen Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis?

Das sagen die Experten dazu: „Die zwei Arten des Energieausweises unterscheiden sich wesentlich. Der Bedarfsausweis besitzt eine hohe Aussagekraft zum energetischen Zustands des Gebäudes, da Bausubstanz und Anlagentechnik für die Bewer-

tung zugrunde gelegt werden. Der Verbrauchsausweis bildet nur den Energieverbrauch des Gebäudes bzw. der Bewohner der letzten drei Jahre ab. Hier kann man leider meist nicht auf den eigenen Verbrauch Rückschlüsse ziehen, eine alleinstehende sparsame Person heizt ein Haus zum Beispiel völlig anders als eine mehrköpfige Familie, die es gerne warm hat.“ so Dr. Michael Herma, Geschäftsführer des Spitzenverbandes für Gebäudetechnik VdZ.

Je grüner desto besser

Wenn der Energieausweis im „grünen Bereich“ ist, bedeutet das, dass wenig Energie für Heizung und Warmwasser benötigt wird. „Ab einem Endenergiebedarf ab 75 kWh(m²a) kommt das Gebäude in einen grünen Bereich, das heißt, dass die Standards der EnEV 2014 erfüllt sind. Ab 50 kWh(m²a) erfüllt das Gebäude die Vorgaben der EnEV 2016, zum Beispiel KfW 55- oder KfW 70-Häuser.“ erklärt Energieexperte Dr. Michael Herma.

Lassen Sie sich beraten

Wer einen Energieausweis ausstellen lassen möchte, ist oft überfordert. Schließlich hagelt es im Internet nur so vor günstigen Angeboten. Diese sind aber nicht immer von guter Qualität. Wir empfehlen

Ihnen daher, nicht an der falschen Stelle zu sparen und sich am besten von Ihrem Immobilienmakler beraten zu lassen. Der Immobilienexperte weiß durch mehrjährige Erfahrung, wem bei der Ausstellung zu vertrauen ist und welcher Ausweistyp für ihre Immobilie am besten geeignet ist.

Wer kann einen Energieausweis ausstellen?

Zunächst kommt es auf den Gebäudetyp an. Unterschieden wird zwischen Wohngebäude und Nichtwohngebäude. Ausstellungsberechtigt sind laut Immobilienverband Deutschland Personen die eine entsprechende Qualifikation haben. Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt. Dieser muss nach Aufforderung bei der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Architekten oder Bauingenieure können einen Energieausweis für Bestandsbauten ausstellen. Die günstigeren Verbrauchsausweise können auch basierend auf den Verbrauchswerten von einem Heizkostenabrechnungsunternehmen erstellt werden.

Energieausweise kosten nicht alle gleich

Bei den teureren Bedarfsausweisen ist mit Kosten von bis zu 300 Euro zu rechnen, da der Aufwand bei der Ausstellung größer ist und auch von einem Fachmann

vor Ort durchgeführt werden muss. Verbrauchsausweise sind in der Regel nicht teurer als 100€ pro Gebäude. Im Internet gibt es inzwischen die Möglichkeit Energieausweise zu weitaus geringeren Kosten erstellen zu lassen, benötigt werden nur die Angaben vom Hauseigentümer. Wir empfehlen Ihnen allerdings diese Version der Ausweisausstellung mit Vorsicht zu genießen.

Welche Pflichtangaben sind bei neuen Energieausweisen (nach dem 1.5.2014 erstellt) in Inseraten anzugeben?

- 1.) Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
- 2.) der dort genannte Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
- 3.) der wesentliche Energieträger für die Heizung für Wohngebäude
- 4.) bei Wohngebäuden das im Energieausweis genannte Baujahr
- 5.) und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse für Nichtwohngebäude
- 4.) ist die Endenergie für Wärme und Strom getrennt auszuweisen. (Quelle: IVD)