

Antworten auf Fragen, die Ihnen Ihr Kunde stellen könnte

Werbekampagnen und Zeitungsartikel informieren über die Anforderungen, die die Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Privatmann mit sich bringt. Daher ist es für Fachleute der Immobilienbewertung besonders wichtig, sich ebenfalls intensiv mit diesem Thema auseinander zu setzen. Die am häufigsten gestellten Fragen unserer Kunden, haben wir für Sie zusammengefasst, damit Sie für den nächsten Ortstermin gerüstet sind.

Welchem Ziel dient der Energieausweis?

Ziel des Energieausweises ist es, die Transparenz des Immobilienmarktes zu erhöhen. Potenzielle Kauf- und Mietinteressenten sollen bereits bei der Besichtigung erkennen können, ob es sich um ein energieeffizientes oder um ein energetisch uneffizientes Gebäude handelt. In der Vergangenheit wurde dem Käufer oder Mieter oftmals die Energieverbrauchsabrechnung des Vorbesitzers bzw. -mieters gezeigt. Diese Verbrauchsdaten sind jedoch, im Vergleich zum verbrauchsorientierten Energieausweis, z.B. nicht klimabereinigt. Dies erschwert den überregionalen Vergleich von Gebäuden aufgrund der Verbrauchsdaten.

In welchen Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen?

Der Energieausweis ist bei Neubauten oder wesentlich geänderten Gebäuden gem. § 16 (1) EnEV der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Des Weiteren ist der Energieausweis gem. § 16 (2) EnEV 2007 bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing bestehender Gebäude dem potenziellen Interessenten, spätestens und unverzüglich, nachdem der Interessent dies verlangt hat, zugänglich zu machen.

Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis

Gebäude gem. § 1 (2) EnEV benötigen keinen Energieausweis. Zu diesen Gebäuden zählen u.a. Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden, Gewächshäuser, Kirchen, Wohngebäude mit einer Nutzungsdauer von < 4 Monaten/Jahr (bspw. Wochenendhäuser), landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle

Betriebsgebäude mit einer Innentemperatur < 12° C, etc.

Ab wann wird der Energieausweis zur Pflicht?

Die schrittweise Einführung des Energieausweises für bestehende Gebäude hat am 1. Juli 2008 begonnen. Ab dem 1. Juli 2008 müssen Energieausweise für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965 einem potenziellen Kauf- bzw. Mietinteressenten zugänglich gemacht werden. Ab dem 1. Januar 2009 muss auch für die später errichteten Wohngebäude bspw. bei Verkauf und Neuvermietung ein Energieausweis vorgelegt werden können. Für Nichtwohngebäude gilt ab dem 1. Juli 2009 neben der Vorlagepflicht u.a. bei Verkauf und Neuvermietung auch eine Aushangpflicht. Die Aushangpflicht gilt für alle Gebäude mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen.

Wo ist der Unterschied zwischen einem verbrauchs- und einem bedarfsorientierten Energieausweis?

Nach Vorgabe der EnEV 2007 kann die Berechnung auf Grundlage des Energieverbrauchs oder des -bedarfs ermittelt werden. Der verbrauchs-basierte Ausweis wird auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs anhand der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Über Klimafaktoren wird der gemessene Energieverbrauch der Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert mit Klimafaktoren umgerechnet.

Der Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch (und somit auf die Heizkostenabrechnung) erschwert jedoch einen Vergleich mit anderen Gebäuden, weil das einzelne Nutzerverhalten sehr stark vom Durchschnitt abweichen kann.

Das Ergebnis des bedarfsbasierten Energieausweises werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf Grundlage von Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und dem regionalen Klima beurteilen und ermöglicht somit einen sachgerechten Vergleich von Gebäuden.

Ein Rückschluss aus den Ergebnissen des Energieausweises auf die tatsächlich benötigte Energie, ist bei beiden Verfahren nicht möglich.

Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten sowie Eigentümer von Nichtwohngebäuden können frei zwischen dem bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweis wählen. Für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, muss der Ausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt werden. Dies gilt nicht, wenn das Bestandsgebäude dem energetischen Standard der 1. Wärmeschutzverordnung (WSchV) entspricht. Dann besteht auch für dieses Gebäude die Wahlfreiheit zwischen dem bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweis.

Eigentümer, die bspw. Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen in Anspruch nehmen möchten, müssen unabhängig von der Wohnungsanzahl sowie der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes einen bedarfsorientierten Ausweis vorlegen.

Kann der Energieausweis für einzelne Wohnungen oder ausgestellt werden?

Der Energieausweis wird i.d.R. immer für ein ganzes Gebäude bzw. einen Gebäudeteil ausgestellt. Somit ist die Ausweisausstellung für eine einzige Wohnung nicht möglich.

Bei Energieausweisen, die für ein Mehrfamilienwohnhaus ausgestellt wurden, ist zu beachten, dass der Verbrauch der einzelnen Wohnungen erheblich von dem im Energieausweis angegebenen Wert abweichen kann. Dies hängt im Wesentlichen mit der Lage der Wohnung im Gebäude zusammen. Eine Wohnung an der Gebäudeecke, im Erdgeschoss und über

einer ungedämmten Kellerdecke hat einen höheren Verbrauch als eine Wohnung in der Gebäudemitte, die überwiegend an beheizte Wohnungen angrenzt. Darauf sollte der Kunde ggf. hingewiesen werden.

Lediglich für gemischt genutzte Gebäude werden zwei Energieausweise erstellt. Befindet sich beispielsweise im Erdgeschoss ein Ladenflächen hinter einer Glasstahlfassade und in den oberen beiden Stockwerken eine Wohnnutzung hinter massiven Wänden, so wird für die Ladenfläche ein Ausweis für Nichtwohngebäude und für die Wohnnutzung ein Ausweis für Wohngebäude erstellt. Beträgt die Nutzfläche hingegen weniger als ca. 10% der Wohnfläche und wird sie zudem wohnähnlich genutzt (bspw. Büroflächen), so ist die Erstellung eines Energieausweises für Wohngebäude ausreichend. In diesem Fall werden keine zwei Ausweise ausgestellt.

Was kostet ein Energieausweis?

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass bei einem bedarfsorientierten Energieausweis für ein Einfamilienwohnhaus momentan mit 300,- € bis 500,- € zu rechnen ist. Abhängig sind die Kosten neben der Verfahrenswahl von dem Unterhaltungszustand und der Qualität der Bauunterlagen des Objekts.

Energieausweise, die auf Grund des tatsächlichen Verbrauchs erstellt werden, sind deutlich kostengünstiger zu erstellen, da der Arbeitsaufwand geringer ist. Verbrauchsausweise für ein EFH liegen ca. bei 100,- € pro Ausweis.

Modernisierungsmaßnahmen verpflichtend?

Der Energieausweis enthält neben den Energievergleichswerten Modernisierungsmaßnahmen in Form kurzgefasster Verbesserungsvorschläge zur energetischen Qualität des Gebäudes. Diese dienen jedoch lediglich der Information und sollen vielmehr einen Anstoß zur ausgiebigen Energieberatung darstellen. Die Modernisierungsmaßnahmen sind für den Eigentümer nicht verbindlich. Mieter können den Vermieter bisher nicht dazu zwingen, die empfohlenen Maßnahmen umzusetzen.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Energieausweise sind 10 Jahre ab Ausstellungsdatum gültig.