

Tipps für Eigentümer und Verwalter!

Mit der zum 1.10.2007 in Kraft getretenen ENEV 2007 (Energieeinsparverordnung BGBl I v. 26.07.2007, 1519) wurde die Erstellung von Energieausweis auch für Bestandsbauten Pflicht. Durch die nun zum 1.10.2009 in Kraft tretende ENEV 2009 (Energieeinsparverordnung BGBl I 30. April 2009, Seite 954 bis 989) werden die Pflichtmaßnahmen im Bestand erweitert und die Schornsteinfeger zu Kontrollorganen bestellt.

Aus diesem Anlass gibt der IVD Bundesverband einen Überblick über die wichtigsten Fragen und Antworten zur Einführung der Energieausweise.

1. Welchem Ziel dient der Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energiebedarf bzw. Energieverbrauch von Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannte Größe. Hier setzt der Energieausweis an: **Er ist ein Informationspapier für den potentiellen Käufer und Mieter einer Immobilie über die zu erwartenden Energiekosten. Ansprüche (z.B. auf Modernisierung) sollen aber nicht aus ihm abgeleitet werden können.**

2. Wann wird der Energieausweis Pflicht?

Die schrittweise Einführung des Energieausweises begann am 1. Juli 2008 für Wohngebäude und ist seit 1. Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude Pflicht.

3. Wem ist der Energieausweis zugänglich zu machen?

Der Energieausweis muss bei jeder Neuvermietung und jedem Verkauf einer Immobilie dem jeweiligen Miet- oder

Kaufinteressenten „zugänglich gemacht werden“ (§ 16 Abs. II Satz 1 ENEV 09). Auf konkretes Verlangen hat dies unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) zu erfolgen. Es muss ausweislich der amtlichen Begründung keine Kopie ausgehändigt werden. Die Möglichkeit beim Vertragsschluss Einsicht zu nehmen genügt dem Ordnungsgeber. Viele Banken bestehen zur Finanzierungsprüfung jedoch auf der Ausreichung einer (Schwarz-Weiß) Kopie. An der Erstellung einer Kopie einen Kauf – oder eine Vermietung scheitern zu lassen scheint nicht sachgerecht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Energieausweis nicht ungewollt Vertragsbestandteil wird.

Als Interessent gilt derjenige, der sich zur Besichtigung einer Immobilie einfindet. Es reicht also nicht aus, bei einem Makler ein Exposé über eine Immobilie abzufragen.

Bestandsmieter haben keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis. Wohnungseigentümer können Einsicht nehmen oder gegen Kostenerstattung eine Kopie verlangen.

4. Wer stellt den Energieausweis aus?

Bei Neubauten wird der Ausweis vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt, der Eigentümer muss ihn auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorlegen können.

Bei Bestandsbauten können sowohl Handwerker (z.B. Heizungsinstallateure oder Schornsteinfeger) wie auch Architekten oder Bauingenieure Aussteller sein. Auch die Fortbildung zum Energieberater berechtigt zur Ausstellung. Die Ausweise müssen nicht eigenhändig unterschrieben werden, eine elektronisch eingefügte Unterschrift reicht aus. So ist gewährleistet, dass z.B. Heizkostenabrechnungsunternehmen die Ausweise unbürokratisch und kostengünstig mit der Heizkostenabrechnung erstellen und versenden können.

5. Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der Energieausweis wird für das gesamte Gebäude (nicht für einzelne Wohnungen) ausgestellt. Es gibt **zwei Ausweisvarianten** – den **Energieverbrauchsausweis (1)** und den **Energiebedarfsausweis (2)**. Unter dem **Energiebedarf (2)** versteht man sämtliche auf Grundlage von Berechnungen benötigte Energie eines Gebäudes. Heizung und Warmwasser haben daran den größten Anteil. Berücksichtigung finden bei der Berechnung auch Lüftung, Kühlung, Aufzüge auf der Verbrauchsseite wie auch Energiegewinne durch die Sonneneinstrahlung in Fenster und Solaranlagen. Der **Energieverbrauch (1)** stellt einen Wert dar, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilie auf Basis der letzten drei Heizkostenabrechnungen ermittelt wird. Leerstand und Klimazonen werden rechnerisch berücksichtigt. Beide Ausweisvarianten sind 10 Jahre gültig und sollen nach dem amtlichen Muster nebeneinander stehen.

6. Wie teuer sind die Energieausweise und wer zahlt die Kosten?

Wegen des großen Berechnungsaufwands ist für den Bedarfsausweis mit Kosten nicht unter 400 Euro pro Gebäude zu rechnen. Der Verbrauchsausweis hingegen kostet nicht mehr als 90 Euro pro Gebäude. Die Kosten treffen den Eigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft. Es wird nicht möglich sein, diese als Teil der Betriebskosten an den Mieter weiterzugeben. Steuerlich können die Kosten bei Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

7. Wer muss welchen Energieausweis vorlegen?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können völlig frei zwischen dem verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweis wählen. Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Baugenehmigung vor dem 1. November 1977 erteilt wurde, sind grundsätzlich auf den teureren Bedarfsausweis angewiesen. Allerdings gibt es von diesem Grundsatz auch Ausnahmen:

- wenn das Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.8.1978 erreicht hat
- oder das Gebäude energetisch auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (1978) modernisiert worden ist,

besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Wer Mittel aus den staatlichen KfW-Förderprogrammen in Anspruch nehmen möchte, muss zwingend einen Bedarfsausweis vorlegen - unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten und dem Alter des Gebäudes.

8. Gibt es aufgrund der Ausweise einen Anspruch auf Modernisierung?

Die Energieausweise sollen auch kurz gefasste, fachliche Hinweise zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes enthalten. Diese sind jedoch nur als Anstoß zu einer Energieberatung des Eigentümers zu sehen. Einen Anspruch auf Modernisierung begründen sie nicht.

9. Verschafft der Energieausweis dem Mieter oder Käufer weitere Rechte?

Nein, § 5a Abs. 3 Energieeinsparungsgesetz (ENEg) bestimmt, dass der Energieausweis ausdrücklich keine weiteren Rechte als das der Information bei Vertragsschluss verschaffen soll.

Ein Anspruch auf eine bestimmte energetische Qualität kann jedoch nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts durch Einbeziehung in den Vertrag (anheften, anlegen, Bezugnahme, werbliche Herausstellung im Prospekt) als zugesicherte Eigenschaft verstanden werden. Mit der Zugänglichmachung des Energieausweises erfüllt der Eigentümer lediglich seine öffentlich – rechtliche Verpflichtung aus § 16 Abs. II ENEV. Dadurch werden keine unmittelbaren Verpflichtungen im Miet- oder Kaufvertrag eingegangen. Interessenvertreter der Mieter raten gerne dazu den Energieausweis zur Vertragsanlage zu machen. Dadurch soll der Energiepass über die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts doch noch eine energetische Qualität des Vertragsgegenstandes sichern. Soweit nicht ausdrücklich Interesse an der Zusicherung einer bestimmten energetischen Qualität besteht, sollte sorgfältig darauf geachtet werden den Energieausweis nicht durch die Hintertür zum Vertragsbestandteil zu machen und auf die Anlage zum Vertrag zu verzichten.

10. Muß für denkmalgeschützte Gebäude ein Energieausweis erstellt werden?

Nein, EnEV § 16, Absatz 4 Satz 2 stellt Baudenkmäler von der Verpflichtung einen Energieausweis bei Verkauf und Vermietung zugänglich zu machen frei.

11. Was ist aus den Nachrüstpflichten der ENEV 2002 geworden?

Die ENEV 2002 schrieb einige Nachrüstpflichten vor. Diese sind in der ENEV 2007 weiter enthalten gewesen, aber durch Verweisung in eine Anlage kaum mehr beachtet worden. Dies ändert die ENEV 2009. In § 10 werden die Nachrüstpflichten nochmals aufgeführt.

Demnach sind:

- vor dem 1.10.1978 errichtete Heizkessel auszutauschen
- begehbare und zugängliche oberste Geschoßdecken
- und Wärmeverteilungen in ungeheizten Räumen zu dämmen.

12. Gilt die Nachrüstung auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern?

Für am 1.2.2002 selbst genutzte Häuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen trifft die Nachrüstpflicht erst den zukünftigen Käufer. Er hat die Pflichtmaßnahmen binnen zwei Jahren ab Eigentumsübergang durchzuführen. Diese Nachrüstpflicht ist entsprechend bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

13. Wer überprüft die Einhaltung der ENEV 2009?

Lange Jahre wurden die Festlegungen der ENEV im wesentlichen in der Bauphase und deren Überwachung durch die Behörden geprüft. Die Änderungen im Bestand waren bisher ohne Prüforgan. Das ändert § 26a der ENEV 2009. Er ernennt den Bezirksschornsteinfegermeister zum beliebigen Überwachungshelfen für die Anlagentechnik und Dämmung der Wärmeverteilungen. Mängel hat der Schornsteinfeger dem Eigentümer schriftlich anzuzeigen und bei Nichtabstellung an die Aufsichtsbehörde weiterzumelden. Diese wird dann voraussichtlich Bußgeldbescheide gemäß § 27 ENEV aussprechen.