

# Transparenter Energieverbrauch

Bei Verkauf oder Vermietung wird Gebäudeenergieausweis zur Pflicht

Ab diesem Jahr wird – nach einem Beschluss des Bundeskabinetts aus dem Juni des vergangenen Jahres – ein verbindlicher Gebäudeenergieausweis für Bestandswohngebäude in Deutschland eingeführt. Ziel: Der Energiebedarf beziehungsweise der Energieverbrauch der Immobilie wird so transparent festgehalten.

Nach der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Eigentümer und Vermieter im Falle des Verkaufs oder der Vermietung eines Hauses beziehungsweise einer Wohnung verpflichtet, dem potenziellen Käufer oder Mieter einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen. Das heißt, Sie benötigen nicht sofort einen Gebäudeenergieausweis, sondern nur, wenn Sie ab dem 1. Juli 2008 ein Haus oder eine Wohnung eines Baujahres bis 1965 verkaufen oder vermieten wollen. Für Gebäude die später errichtet wurden, benötigen Sie erst ab dem 1. Januar 2009 einen Gebäudeenergieausweis für den Verkauf oder die Vermietung. Der Gebäudeenergieausweis wird dabei nicht für einzelne Wohnungen erstellt, sondern nur für ganze Gebäude.

Der Gebäudeenergieausweis wird in Form von zwei Ausweisarten zum Einsatz kommen: als

verbrauchsorientierter Ausweis und als bedarfsorientierter Ausweis.

Was heißt das? Beim verbrauchsorientierten Ausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen. Beim bedarfsorientierten Ausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt. Welche Ausweisart für welchen Fall zu wählen ist, wurde folgendermaßen festgelegt:

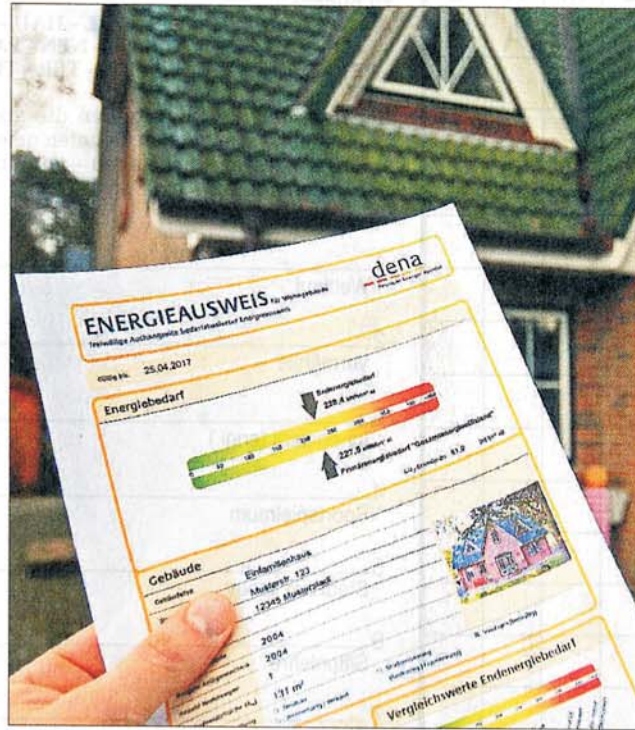
- Bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen, die zudem vor der 1977 erlassenen Wärmeschutzverordnung erstellt wurden (Einreichung des Bauantrags vor dem 1. November 1977), muss zwingend ein bedarfsorientierter Energieausweis erstellt werden. Ausnahme: Bis zum 1. Oktober 2008 gibt es auch für diese Gebäude die Wahlfreiheit zwischen dem bedarfsorientierten Ausweis und dem verbrauchsorientierten Ausweis.
- Häuser, deren Bauantrag ab dem 1. November 1977 eingereicht wurde oder zwischenzeitlich entsprechend der Wärmeschutzverordnung von 1977 nachgerüstet wurden sowie generell alle Häuser mit mehr als vier Wohnungen, können ent-

weder nach dem bedarfsorientierten oder nach dem verbrauchsorientierten Energieausweis bewertet werden.

Wer allerdings staatliche Förderungen beanspruchen will – zum Beispiel im Zug einer Ausweisausstellung oder späteren Modernisierung – wird generell einen bedarfsorientierten Ausweis vorlegen müssen. Überhaupt keinen Gebäudeenergieausweis benötigen Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Der verbrauchsorientierte Ausweis wird aller Voraussicht nach deutlich günstiger sein als der bedarfsorientierte. Denn bei letzterem muss meist eine Begehung des Hauses durch einen Experten erfolgen, auch wenn diese nicht zwingend vorgeschrieben ist und der Eigentümer dem Experten alle Angaben und Nachweise auch auf andere Weise zur Verfügung stellen kann. Man sollte beim bedarfsorientierten Ausweis aber trotzdem mit Kosten von bis zu 300 Euro rechnen. Wichtig ist, dass dieser Betrag mit dem Energieberater vorher schriftlich festgelegt wird.

Festgelegt ist, dass Handwerksmeister, staatlich geprüfte Techniker mit entsprechender Weiterbildung sowie Architekten und Ingenieure mit



Den Gebäudeenergieausweis gibt es in zwei Varianten: einer bedarfsorientierten und einer verbrauchsorientierten. FOTO: DPA

entsprechender Zusatzqualifikation einen Gebäudeenergieausweis ausstellen dürfen. Die Gebäudeenergieausweise sind zehn Jahre gültig. Ihre Gültigkeit kann nicht verlängert werden. Nach zehn Jahren muss ein neuer Ausweis ausgestellt werden, wenn das Gebäude dann verkauft werden soll.

Mit der Einführung der

neuen Regelung in diesem Jahr soll es auch einen Bestandschutz für bereits ausgestellte Gebäudeenergieausweise geben: Bis dahin erstellte Energieausweise – auch verbrauchsorientierte für Gebäude, die nach der neuen Regelung eigentlich einen bedarfsorientierten Energieausweis bräuchten – sollen weiter Gültigkeit besitzen.

## ENERGIEAUSWEIS

### Wichtige Termine zur Erstellung der Energieausweise

Wohngebäude	Energieausweisart
Neubau	→ Bedarfsausweis bei Bauvorlage
Bis Baujahr 1965	→ Bedarfsausweis* ab dem 01.07.2008
Baujahr 1966-1977 mit bis zu 4 Wohnungen UNSANIERT	→ Bedarfsausweis* ab 01.01.2009
Baujahr 1966-1977 mit bis zu 4 Wohnungen SANIERT**	→ Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ab 01.01.2009
Baujahr 1966-1977 ab 5 Wohnungen	→ Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ab 01.01.2009
Ab Baujahr 1978	→ Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ab 01.01.2009



\*1) bis zum 01.10.2008 kann wahlweise ein Verbrauchsausweis ausgestellt werden. \*\*1) auf dem Stand der WSVO 1977