

### Und wie viel verbraucht Ihr Haus so?

Wie viel Benzin benötigt Ihr Auto? Das wissen Sie. Achten Sie beim Kauf von Kühlschrank und Waschmaschine auf die Energie-Effizienzklasse? Bestimmt! Und wie viel Energie verbraucht Ihr Haus so, in dem Sie leben?

Egal, ob Eigentümer oder Mieter ... bald kennen Sie auch diese Antwort. Der Energiepass kommt.

#### **Energiepass?**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt ab Juli 2008 einen Gebäudeenergieausweis vor. Er informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht es, den Energiebedarf von Häusern bundesweit zu vergleichen. Der Energiepass wird für Ein- und Mehrfamilienhäuser erstellt. Der Energiepass ist keine neue Erfindung. Nur waren diese Ausweise bisher nicht einheitlich bzw. vergleichbar.

#### **Energiepass – Ist das sinnvoll?**

Ja. Langfristiges Ziel des Energiepasses ist es, dass in Immobilienanzeigen künftig so selbstverständlich mit der Energieeffizienzklasse A geworben wird, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst gängige Praxis ist.

Beispiel:

Eine junge Familie sucht ein Haus und erwirbt eine 40 Jahre alte Immobilie. Welche Kosten kommen auf die Familie zu? Bisher war beim Erwerb nicht bekannt, wie hoch die voraussichtlichen Heizkosten sein werden. Bei jährlichen Teuerungsraten von knapp 20 Prozent für Gas und Öl kann ein Immobilien-„Schnäppchen“ sehr schnell sehr teuer werden. Hier wird der Energieausweis für mehr Klarheit und Transparenz sorgen.

#### **Energiepass – Brauche ich den?**

Ja. Wer ein vor 1965 gebautes Haus oder eine entsprechend alte Wohnung verkaufen oder vermieten will, muss den Energieausweis ab 01. Juli 2008 vorlegen können. Eigentümer neuerer Immobilien können sich bis zum 01. Januar 2009 Zeit lassen. Ebenfalls Pflicht wird der Energiepass für alle neu errichteten Gebäude sowie nach größeren Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen.

#### **Energiepass – Gibt es verschiedene Varianten?**

Ja. Der Energiepass wird in zwei Varianten eingeführt. Die erste und zumeist preiswerte Variante ist der Verbrauchsausweis. Dieser legt die tatsächliche verbrauchte Energiemenge der Bewohner einer Immobilie in den letzten drei Jahren zugrunde. Die Berechnung des im Verbrauchsausweises so genannten Energieverbrauchskennwerts erfolgt schlicht anhand der Heizkostenabrechnungen. Wie das Beispiel zeigt, ist dies aber nicht zwangsläufig hilfreich.

Beispiel:

Eine junge Familie sucht ein Haus und erwirbt eine Immobilie. Das Haus war bisher von einer älteren und sparsamen Dame bewohnt. Sie beheizte immer nur die Küche und an Festtagen oder bei Besuch auch schon einmal das Wohnzimmer. Der Verbrauchsausweis gibt der jungen Familie keine wirklichen Informationen auf die voraussichtlichen Heiz- bzw. Energiekosten.

Die zweite und zumeist teure Variante ist der Bedarfsausweis. Dieser gibt wesentlich präziser über die Energiebilanz eines Gebäudes Auskunft. Nach einem normierten Verfahren nimmt ein Fachmann u.a. die Wärmedämmung, das Heizungssystem und die Warmwasserbereitung unter die Lupe. Das in der Regel vierseitige Dokument enthält neben den Gebäudedaten (Haustyp, Baujahr, Adresse) und Angaben zu Heizsystem und Wasserverbrauch, Lüftung und CO<sub>2</sub>-Ausstoß auch Modernisierungsempfehlungen. Mit einem Blick erkennt man anhand einer mehrfarbigen Skala, ob der Energieverbrauch hoch oder gering ist. Wenige Zentimeter Unterschied, die sehr viel Geld bedeuten können! Für Neubauten sowie für Häuser, die vor 1978 gebaut und nicht modernisiert worden sind, ist der Bedarfsausweis Pflicht.

### **Energiepass – Wie lange gilt er?**

Beide Varianten haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren. Danach muss der Energiepass aktualisiert werden.

### **Energiepass – Wie viel kostet er?**

Die Preise variieren. Verbrauchsausweise sind schon ab durchschnittlich 50 Euro zu haben. Qualifizierte Bedarfsausweise kosten ab 300 Euro aufwärts.

### **Energiepass – Wie kommt man dran?**

Die Deutsche Energie Agentur bietet im Internet eine Expertensuche nach Postleitzahlen: <http://www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieausweis/experten-suche.html>  
Es gibt auch eine kostenlose telefonische Hotline mit der Rufnummer 0800 / 0736 734. Bitte beachten Sie, dass Anrufe aus dem Mobilfunknetz Kosten verursachen können.

### **Energiepass – Welchen Ausweis brauche ich als Eigentümer?**

Für alle Wohngebäude, die mittlerweile einmal saniert wurden und mindestens dem Stand der ersten Wärmeschutzverordnung entsprechen, gilt Wahlfreiheit. Allerdings: Alle vor dem 01. Juli 2008 ausgestellten einfachen Verbrauchsausweise behalten zehn Jahre lang ihre Gültigkeit. Auch wenn nach dem Juli 2008-Termin eigentlich der teurere Bedarfsausweis für diese Immobilien verpflichtend wäre.

### **Energiepass – Welchen Ausweis kann ich als Mieter verlangen?**

Allgemein gilt: Da der Energieausweis in der Regel kein fester Vertragsbestandteil eines Mietvertrages ist, hat der Mieter zwar das Recht, sich den jeweiligen Energieausweis vorlegen zu lassen, weitere Rechte (Mietminderung oder Schadensersatzansprüche o. Ä.) ergeben sich in der Regel hieraus aber nicht.

### **Energiepass – Droht eine Mieterhöhung?**

Wenn der Eigentümer einen Architekten oder Ingenieur mit der Erstellung eines Energieausweises beauftragt, sind die Herstellungskosten in der Regel und im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung anrechnungsfähig, da die Kosten für Architekten oder Ingenieure zu den anrechenbaren Baunebenkosten gezahlt werden.

### **Energiepass – Lohnt sich der Bedarfsausweis?**

In jedem Fall gibt der Ausweis Auskunft über die Gesamtbewertung des Gebäudes und der Zuordnung zu einer Effizienzklasse. Er bietet Angaben über den Energieverlust, über die Gebäudehülle, über die Energieverluste der Anlagentechnik, den konkreten Energiebedarf und beinhaltet Modernisierungstipps. Somit bietet der qualifizierte Energieausweis nicht nur Informationen für potenzielle Käufer und Mieter: Der Eigentümer kann Maßnahmen erkennen und ergreifen, die den Energieverbrauch seines Hauses senken. Das spart Kosten und steigert außerdem den Wert seiner Immobilie.