

# Energieausweis startet zur Jahresmitte 2008

## Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen Bußgelder bis zu 15 000 Euro

**WIESBADEN** Hausbesitzer, die ihre Immobilie vermieten oder verkaufen wollen, benötigen ab dem 1. Juli einen Energieausweis für das Gebäude. Wer diesen nicht vorweisen kann, dem drohen empfindliche Strafen.

Von Oskar H. Metzger

Der neue Energieausweis ist für Immobilienbesitzer ab dem 1. Juli 2008 vorgeschrieben. Ausgenommen sind lediglich Baudenkmäler, offene Betriebsgebäude, selten genutzte Immobilien sowie Gebäude mit nicht mehr als 50 Quadratmetern Nutzfläche. Bei neueren Immobilien ab Baujahr 1966 wurde der 1. Januar 2009 als Stichtag festgesetzt.

### Qualität der Immobilie

Der Energieausweis gibt zum einen Auskunft über den genauen Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche des Hauses oder der Wohnung. Daneben zeigt er - ähnlich wie bei Haushaltsgeräten - in einem farbigen Diagramm an, ob das Gebäude sparsam (grün) oder durchschnittlich (gelb) zu beheizen oder ein Energieverschwender (rot) ist. Den Ausweis stellt ein Sachverständiger aus. Er kostet in der empfehlenswerten „bedarfsorientierten“ Form zwischen 150 Euro und 400 Euro, sagt Rüdiger Grimmert von der Bausparkasse BHW: „Vorweisen muss den Energieausweis nur, wer sein Haus oder seine Wohnung verkaufen oder vermieten will.“

Der Energieausweis soll über die Qualität von Immobilien informieren. Der Eigentümer hat dem Interessenten auf Verlangen ein Dokument mit energetischen Kennwerten vorzulegen, die einen Vergleich mit anderen Immobilienangeboten erlauben sollen. Für den Gebäudebestand wird es zwei Varianten von Energieausweisen geben: Der Energieverbrauchsausweis ist billig zu erstellen, da nur der witterungsbereinigte Durchschnitt aus mindestens drei Jahresverbräuchen zu berechnen ist. Vor allem bei kleinen Häusern kann das Bewohnerverhalten das Ergebnis erheblich beeinflussen, das dadurch nur bedingt zum Vergleich der Bausubstanz taugt, warnen deshalb die Verbraucherschützer.

Der Energiebedarfsausweis liefert Energiekennwerte dagegen unter standardisierten Annahmen für Standortklima und Bewohnerverhalten. Wegen der zu erhebenden Gebäudedaten ist er aufwändig und wesentlich teurer als der Energieverbrauchsausweis. Beide Varianten sehen sich äußerlich sehr ähnlich. Obwohl sie dem Vergleich von Gebäuden dienen sollen, sind ihre Kennwerte jedoch untereinander praktisch nicht vergleichbar, beklagen die Verbraucherschützer. Beide Arten des Energieausweises müssen nach Möglichkeit zwar „Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes“ enthalten. Doch wie kann ein Ausweisaussteller Maßnahmen für ein Haus empfehlen, von dem er lediglich die letzten drei Brennstoffrechnungen gesehen hat?

### Bußgeld droht

Hausbesitzer sollten beim Energieausweis nicht an der falschen Stelle geizen. „Wer ab 1. Juli 2008 bei Verkauf oder Neuvermietung seiner Immobilie keinen oder nur einen unvollständigen Energieausweis vorlegen kann, dem drohen Bußgelder bis zu 15000 Euro“, warnt Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Christoph Flechtner. Als unvollständig gelte der Ausweis etwa, wenn er keine Tipps zur Sanierung und Verbesserung der Energiebilanz enthalte. Bei Billigangeboten aus dem Internet sei daher Vorsicht geboten.

Übrigens fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) die Energiesparberatung für Ein- und Zweifamilienhäuser bis Ende 2009 mit einem Zuschuss von 175 Euro - allerdings nur, wenn die Beratung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausstellung eines Gebäudeenergieausweises steht. Christoph Flechtner mahnt zu Eile. „Die Bafa-geförderte Energieberatung muss vollständig abgeschlossen sein, bevor der Energieausweis ausgestellt werden kann.“ Als Abschluss der geförderten Beratung gilt das Datum, an dem der Energieberater seinen Bericht überreicht und ihn dem Auftraggeber erläutert hat.

Quelle: Rhein Main Presse vom 21.05.2008