



Häuser unter der Lupe

Seit dem 04. Januar 2006 gilt ein EU-weites Vertragswerk: Die Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“. Diese Regelung hat einschneidende Auswirkungen auf Mieter und Käufer von Gebäuden. Seit dem 01.10.2007 ist die Durchführungsverordnung (EnEV 2007) in Deutschland in Kraft. Sie passt die EU-Richtlinie an den deutschen Gegebenheiten an. Dies betrifft insbesondere Hauseigentümer von Mietobjekten und all jene, die ihr Haus bald veräußern wollen.

TEXT EIKE SCHULZE

Für Neubauten ist die Erstellung eines Energieausweises bereits seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) seit dem 01.02.2002 vorgeschrieben. Der Gebäudebestand ist nunmehr mit der Neufassung der Energieeinsparverordnung vom 27.06.2007 mit eingeschlossen. Zwingend erforderlich wird der Energieausweis bei Verkauf und Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes respektive einer Wohnung. Bleiben die Mietverhältnisse weiterhin bestehen, so ändert sich zunächst nichts. Wer allerdings ein staatliches Förderprogramm zur energetischen Modernisierung in Anspruch nimmt, der bleibt bei der Verpflichtung zum Energieausweis außen vor. Eine weitere Ausnahme besteht bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, ebenso betrifft die Durchführungsbestimmung kleine Gebäude bis zu einer Nutzfläche von 50 m², beispielsweise das Schrebergartenhäuschen, nicht. Natürlich steht es jedem Gebäudeeigentümer frei, sich trotzdem einer Überprüfung zu unterziehen.

ENERGIEPASS FÜR VERMIETER BESONDERS WICHTIG

Privatleute, Vermieter und Wohnungsunternehmen, die demnächst Objekte oder Wohnungen vermieten, verpachten oder verkaufen wollen, sind in der Pflicht. Dabei spielt es keine Rolle, ob an privat oder gewerblich vermietet wird. Es gelten verschiedene Übergangsfristen, mit deren Ablauf der Energieausweis zur Pflicht wird:

- für Wohngebäude, die bis 31.12.1965 fertig gestellt wurden, ist der Ausweis ab 01.07.2008 bindend
- für Wohngebäude, die ab dem 01.01.1966 bezogen wurden, ist der Stichtag der 01.01.2009
- für Nichtwohngebäude, also vornehmlich Gewerbeobjekt, ist der Stichtag der 01.7.2009 erforderlich

Wer diesen Zeitraum versäumt und keinen Energieausweis in den Händen hält oder sich einen unvollständigen oder fehlerhaften Energiepass ausstellen lässt, der muss mit einem Bußgeld bis zu 15.000 Euro rechnen (§27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV, § 8 Abs. 1 Nr. 2 ENEG). Der Gebäudeenergiepass soll für zehn Jahre gelten. Danach ist ein neues Gutachten erforderlich. Der Ausweis gilt immer nur für das gesamte Objekt, nicht für einzelne Wohnungen, eine Ausnahme ist nur möglich, wenn der Großteil des Gebäudes Nicht-Wohnzwecken dient. Bei Wohneigentümergeinschaften ist der Hausverwalter der Ansprechpartner, der im Auftrag der Eigentümer tätig wird. Erfolgen bauliche Änderungen am Gebäude, braucht kein neuer Ausweis ausgestellt werden. Wer jedoch beispielsweise in Wärmedämmung investiert, sollte sich einen neuen Energieausweis ausstellen lassen, da sich dadurch natürlich die energetische Effizienz des Gebäudes verbessert.



Der entscheidende Punkt für Vermieter oder Verkäufer ist der Anspruch, den der Interessant an eine Wohnung oder einem Haus hat. Bei Vermietung oder Verkauf muss der Energieausweis zugänglich gemacht werden, das heißt beispielsweise, dass der Vermieter dem Neumieter den Ausweis zeigt. Auf eine Kopie oder gar Aushändigung des Ausweises besteht kein Rechtsanspruch, auch besteht keine Möglichkeit aufgrund des Energiepasses eine Mietminderung durchzusetzen. Ganz wichtig dabei: Der Energiepass sollte kein Bestandteil des Mietvertrages sein! Denn dann gelten die Werte als zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes, somit hätte der Mieter wesentlich mehr Ansprüche gegen den Vermieter, er könnte beispielsweise auf die Einhaltung der Werte pochen und gegebenenfalls auch eine Mietminderung durchsetzen.

ZWEI ENERGIEAUSWEISE IM ANGEBOT: BEDARFS-ORIENTIERT ODER VERBRAUCHSORIENTIERT

Der Gesetzgeber lässt dem Hauseigentümer die Wahl: Entweder entscheidet er sich für den Bedarfsausweis oder den Verbrauchsausweis. Die einfachere Variante ist der Verbrauchsausweis. Dabei wird nur der tatsächliche Heizenergieverbrauch des Gebäudes in den letzten 3 Jahren berücksichtigt. Als Berechnungsbasis dient die Heizkostenabrechnung oder Rechnungen der Energielieferanten. Hieraus ermittelt der Prüfer den Heizenergieverbrauch pro m² (Wohn-)Fläche in Kilowatt-Stunden. Dieser wird von witterungs- und nutzungsbedingten Schwankungen bereinigt. Verbrauchsschwankungen beispielsweise durch Witterungseinflüsse gehen nicht in die Berechnung ein. Problematisch ist dieses Verfahren beispielsweise im folgenden Fall: Wird ein Einfamilienhaus verkauft, das zum Teil beruflich genutzt wurde – beispielsweise als Artpraxis –, so kann durch das verbrauchsorientierte Verfahren eine völlig falsche Basis geschaffen werden, wenn nachfolgend ein kinderloses Paar einzieht, das den vorhergehenden Energieverbrauch nicht annähernd erreicht.

Der Bedarfsausweis ist hingegen wesentlich umfangreicher. Hierbei wird der Energiebedarf des Gebäudes errechnet. Dazu wird der energetische Zustand des Objektes dokumentiert.

Der Bedarfspass gibt darüber Auskunft, wie viel Energie das Gebäude verliert. Es werden dazu alle wesentlichen Faktoren erhoben. Dies sind Werte u. a. zu:

- (Außen-)Wänden, Decken und Fußböden
- Fenstern,
- Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Wärmebrücken etc.
- Heizungsanlage/Brennstoffe, Warmwasseraufbereitung
- Gebäudeart und Himmelsrichtung

Bei Bürogebäuden zusätzlich:

- Lüftung und Kühlung (Klimaanlage)
- Energieverbrauch Lichtquellen

Die Ermittlung dieser Daten dient der Errechnung des theoretischen Heizenergiebedarfs des Gebäudes. Dieses Gutachten hat einen Umfang von vier Seiten und enthält auch Informationen zu einem Modernisierungsbedarf. Grundsätzlich kann eine Variante gewählt werden, wenn das Gebäude nach dem 01.11.1977 fertiggestellt oder umfangreiche energetische Maßnahmen ergriffen wurden. Anders sieht es für Gebäude aus, die vor dem 01.11.1977 bezugsfertig waren. Für diese Häuser gilt ein befristetes Wahlrecht bis zum 30.09.2008 (die Regelung gilt für Gebäude mit maximal vier Wohnungen). Wer danach einen Energieausweis braucht, muss sich zwingend den aufwändigeren Bedarfsausweis ausstellen lassen.

Der einzige Vorteil des Verbrauchsausweises liegt darin, dass dieser einfach anzufertigen und damit kostengünstig ist. Wer sich allerdings einen genauen Überblick über die energetische Situation seines Hauses machen will, der fährt mit dem Bedarfsausweis in jedem Fall besser. Allerdings sollte der Hauseigentümer nicht in die Mentalität verfallen „Geiz ist geil“ und einen baufachlichen Gutachter beauftragen, der sich das Ob-

jekt nicht vor Ort ansieht. Da der Hauseigentümer meistens Laie ist, ist es nicht zu empfehlen, die Fragebögen selbst auszufüllen, da in vielen Fällen nur ein Fachmann die Bausubstanz des Hauses richtig einschätzen kann. Die Folge davon könnte sonst sein, dass ein fehlerhafter Energieausweis ausgestellt wird – mit unter Umständen negativen Auswirkungen auf die Vermietbarkeit des Objektes.

NICHT NUR WOHNGEBÄUDE BETROFFEN

Energiepässe müssen auch für Bürogebäude und Behörden, Schulen und Hallen ausgestellt werden. So müssen beispielsweise Gebäudeenergiepässe von staatlichen Gebäuden mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche gut sichtbar an der Fassade angebracht werden. Zu den Kosten lassen sich im Moment noch keine Aussagen treffen, da hier auch der Feldversuch der Dena keine Ergebnisse erbrachte.

DER GEBÄUDEPASS SOLL DIE BAUWIRTSCHAFT ANKURBELN

Der Hintergedanke dieser Verordnung liegt auf der Hand. Viele Vermieter – vielleicht auch Verkäufer – werden nun großen Wert auf die Wertigkeit ihres Gebäudes legen. Sie werden versuchen, die Bewertung des Gebäudes durch Sanierungsmaßnahmen zu verbessern, um den Mietzins zu sichern. Über diesen Weg würde der Baubranche neues Leben eingehaucht werden. Käufer sollen sensibilisiert werden, sich besonders energieschonende Häuser zu kaufen.

HÖHERE MIETEN WINKEN ALS BELOHNUMG FÜR DEN ENERGIEPASS

Für Verkäufer und Vermieter, die eine gute Bewertung für ihre Immobilie erhalten, ist dies natürlich ein Plus gegenüber Mitbewerbern, das sich positiv auf den Verkaufspreis auswirken kann. Vermieter haben die Chance, etwas höhere Mieten als im Mietspiegel ausgewiesen zu verlangen. Daher lohnt sich auch eine Investition ins Energiesparen. Inzwischen ist für viele Mieter die „zweite Miete“ ein wichtiger Faktor geworden. So gibt es Objekte, die ehemals schwer zu vermieten waren und nun aufgrund umfangreicher energetischer Maßnahmen, wie Dämmung oder neue Heizungsanlagen, kaum noch Leerstand aufweisen. Allerdings können die Kosten nicht direkt als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt, sondern nur steuermindernd in den Werbungskosten geltend gemacht werden. Ob dies auch für selbstgenutzte Objekte möglich ist, ist im Moment noch unklar. ■

INFORMATIONEN

WER IMMER AUF DEM AKTUELLESTEN STAND SEIN WILL, FÜR DEN EMPFIEHLT ES SICH, FOLGENDE SEITEN IM AUGEN ZU BEHALTEN:

Deutsche Energie-Agentur (dena), Berlin
Chausseestr. 128 a
10115 Berlin
Energie- Hotline: 08000 736 734
www.dena.de

und die spezielle Seite der dena: www.zukunft-haus.info

und die Website des Zentrums für umweltbewusstes Bauen e. V., Kassel:
www.zub-kassel.de