

Energieausweis abgelaufen?

Bei Verkauf und Vermietung ist das Dokument Pflicht: Was müssen Vermieter tun? Was kostet das? Was sagt der Verein Haus und Grund?

VON PIA ECKSTEIN

REMS-MURR-KREIS. Der Energieausweis vom Haus ist abgelaufen. Himmell! Wer denkt schon an dieses Dokument? Wozu wird's eigentlich gebraucht? Wer erstellt ein Neues? Was ist seriös? Und vor allem: Was kostet das alles?

Die Verpflichtung eines Vermieters

Vermieter müssen einen gültigen Energieausweis haben. Der Energieausweis läuft alle zehn Jahre ab. Dumm nur, dass dieses Dokument zwar abgeheftet ist, dann aber oft in Vergessenheit gerät. Glück hat, wer den letzten Energieausweis über seinen Abrechnungsdienstleister hat erstellen lassen. Abrechnungsdienstleister wollen weitere Dienstleistungen verkaufen. Sie erinnern daher gern an fällige Aufgaben. Wer den letzten Energieausweis anders, beispielsweise von einem Energieberater, bekommen hat, dem kann passieren, dass das Dokument, wenn's denn mal wieder gebraucht wird, total veraltet ist. Das ist Mist. Denn bei Neuvermietung muss der Ausweis vorgelegt werden.

Es gibt zwei Varianten dieses Dokuments, das den energetischen Zustand eines Gebäudes bewertet.

— Der Verbrauchsausweis ist die kostengünstigere Variante: Er beruht auf dem Energieverbrauch eines Wohngebäudes. Zur Berechnung werden die Daten der vergangenen drei Jahre verwendet. Zur Erstellung eines Verbrauchsausweises gibt der Hausbesitzer außerdem noch an, wann das Haus gebaut wurde, wann renoviert und saniert wurde. Es geht dabei beispielsweise um Dämmung oder Fenster. Der Verbrauchsausweis gilt nur als bedingt aussagekräftig, denn das Ergebnis

ist stark vom Verhalten der Bewohner abhängig.

Der Bedarfsausweis basiert auf einer umfangreichen technischen Analyse des Gebäudes. Der jährliche Energiebedarf des Gebäudes wird berechnet, also der energetische Aufwand für die Beheizung und die Warmwasserbereitung. Betrachtet werden Dämmungen von Außenwänden, Dach und Decken und die Fenster. Der Bedarfsausweis hat, so heißt es, mehr Aussagekraft. Unumstritten ist er allerdings auch nicht.

Seit wann wird ein Energieausweis gebraucht und wozu?

Der Energieausweis in der heutigen Form taucht zum ersten Mal in der Energieeinsparverordnung auf: 2002 wurde dort eine Pflicht bei Neubauten festgeschrieben. Seit etwa 2008 müssen Hauseigentümer den Energieausweis potenziellen Mietern und Käufern zeigen. Seit dem Jahr 2020 wird der Energieausweis im Gebäudeenergiegesetz geregelt, das die Energieeinsparverordnung ablöst. Seither müssen auch Makler das Dokument vorlegen. Ziel des Energieausweises ist es, Käufer oder Mieter von Häusern oder Wohnungen erstens über die sogenannte „Gesamtenergieeffizienz“ zu informieren. Bedeutet verkürzt eine Antwort auf die Frage: Heize ich hier zum Fenster raus oder kann ich im Hinblick auf die Energie sparsam leben? Außerdem sollen Energieausweise Hinweise auf mögliche Verbesserungen im Hinblick auf energetische Sanierungen geben.

Energieausweise werden unter anderem von Abrechnungsdienstleistern angeboten. Auch Architekten, Ingenieure, Schornsteinfeger und Handwerker mit entsprechenden Qualifikationen können beauftragt werden. Die Energieagentur Rems-Murr verlinkt auf ihrer

Homepage zu einer Liste von Energieberatern im Rems-Murr-Kreis.

Was kostet ein Energieausweis?

Die Kosten für einen Energieausweis variieren: Laut ImmoXXL, einem Online-Portal für Makler, müssen für einen verbrauchsorientierten Energieausweis zwischen 50 und 150 Euro gezahlt werden. Die günstigste Variante kann der Hausbesitzer auf entsprechenden Seiten im Internet selbst ausfüllen. Dafür muss er aber alle Daten auch selbst parat haben. Abrechnungsdienstleister bieten den Ausweis auch an, verlangen aber mehr. Für die höheren Kosten haben die Dienstleister allerdings den Energieverbrauch auch schon vorausgefüllt.

Ein Bedarfsausweis für ein Einfamilienhaus liegt laut ImmoXXL zwischen 150 und 500 Euro. Zu einem Bedarfsausweis für Mehrfamilienhäuser macht das Portal keine Angaben.

Der Korber Energieberater Hans-Peter Gäßler erklärt, dass die Frage nach den Kosten pauschal nicht beantwortet werden könne, wolle man seriös sein. Zur Seriosität gehört laut Gäßler „eine Vorortbegehung mit Dokumentation des Ist-Zustands“. Gäßler bestätigt: Der Verbrauchsausweis stelle für den Hausbesitzer „den geringeren Aufwand dar“. Denn eine rechnerische Bilanzierung nach DIN 18599 entfalle. Die DIN 18599 wird vom Energieberater zur Analyse hinzugezogen und enthält Normenvorgaben zur energetischen Bewertung von Gebäuden. Es fließen Daten bezüglich des Heizens, der Kühlung, der Lüftung, der Erwärmung des Wassers und der Beleuchtung ein. Je komplexer das Gebäude, desto größer der Aufwand.

Je nachdem, ob Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, je nachdem, wie das Gebäude konzipiert ist, geht Gäßler von einem Zeitaufwand zwischen fünf und 50 Stunden aus. Den

Stundensatz eines Energieberaters setzt er bei 80 bis 100 Euro an. Auch Gebäude, die nicht fürs Wohnen gedacht sind, brauchen übrigens einen Energieausweis. Bei denen wird es noch komplizierter. Gäßler berichtet von einem Autohaus mit Werkstatt, Büros und Ausstellungsfläche. Es hätten keine Verbrauchsdaten für Heizung und Strom vorgelegen und Teile des Gebäudes seien klimatisiert gewesen. „Wir waren zwei Tage vor Ort, um nur die relevanten Daten für die Zonierung zu erfassen, damit wir mit der Bilanzierung beginnen konnten“, schreibt er. Die Bilanzierung habe dann auch einige Tage in Anspruch genommen.

Wer gegen die Pflicht, bei Vermietung oder Verkauf einen gültigen Energieausweis vorzulegen, verstößt, der begehe, sagt Rechtsanwalt Hendrik Leibfritz vom Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung, eine „Ordnungswidrigkeit“. Und es gibt noch mehr zu wissen und zu tun: Wer vermieten oder verkaufen möchte, muss schon in der Annonce bestimmte Pflichtangaben machen, die auch im Energieausweis stehen. Dazu zählt

— das Baujahr des Hauses
— die Energieeffizienzklasse, die auf dem Energieausweis einer Ampel ähnlich abzulesen ist
— der Energieträger, also ob mit Öl, Gas, Holz oder Strom geheizt wird
Üblicherweise, so Hendrik Leibfritz, genüge der Verbrauchsausweis. Doch auch hier gibt es wieder Ausnahmen. Wurde das Haus nämlich vor dem Jahr 1977 gebaut und erfüllt es bis heute nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977, dann muss der Hausbesitzer einen Bedarfsausweis machen lassen. Für denkmalgeschützte Häuser dagegen, ganz egal, wie alt sie sind, entfällt die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen, komplett.