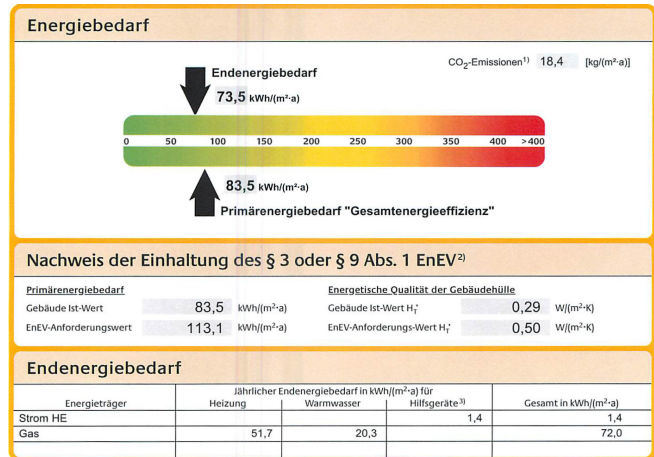


Der Energieausweis wird Pflicht

Der Energieausweis gibt Auskunft darüber wie viel (Heiz-) Energie eine Immobilie verbraucht.

So ist für Bauherren, Käufer oder mögliche Mieter bereits vor Bezug ersichtlich, was neben den Erstellungs-, Kauf- oder Mietkosten die Hauptunterhaltskosten (Heizung/Warmwasser) kostet. Zur Zeit erhält man den Energieausweis nur auf Nachfrage beim Eigentümer. Ab 2013 wird der Energieausweis jedoch auf Grund einer EU-Regelung Pflicht. Das heißt, er muss dem Mieter / Käufer immer und ohne Nachfrage vorgelegt werden.



Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Zum einen den Verbrauchsausweis und zum anderen den Bedarfsausweis.

Der **Verbrauchsausweis** ist bewohnerabhängig und gibt lediglich den Energieverbrauch des jeweiligen Nutzers an. Er wird anhand der Heizkostenabrechnung der rückwirkenden drei Jahre erstellt. Das bedeutet, dass nur die Energiekosten des jeweiligen Nutzers (Verbrauchers) herangezogen werden.

Doch jeder nutzt eine Immobilie unterschiedlich. Zum Beispiel: Ein Bewohner hält sich häufig und lange zu Hause auf, d.h. er nutzt und heizt dementsprechend auch viel. Ist ein Bewohner jedoch nur wenige Stunden täglich, oder gar nur am Wochenende zu Hause, heizt er deutlich weniger. Im Grunde richtet sich der Verbraucherausweis also nur nach dem letzten Nutzer mit seinen Heizgewohnheiten. Er gibt also keine schlüssige Auskunft zum energetischen Zustand der Immobilie.

Daher ist von diesem Ausweis klar abzuraten.

Der **Bedarfsausweis** ist bewohnerunabhängig und gibt den tatsächlichen, energetischen Zustand des Gebäudes an. Er wird von einem qualifiziertem Fachmann (s. http://www.strick-architekten.de/fuer_energieberatung.php) erstellt. Dabei prüft er die Baustoffe der jeweiligen Immobilie mit Hilfe der Pläne und des Bestandes, analysiert diese und wertet sie genau aus. Beim Bedarfsausweis wird somit der Zustand des Hauses und nicht die Gewohnheiten des Nutzers im Bezug auf den Energieverbrauch preisgegeben.

Anhand des Bedarfsausweises kann also der Käufer oder Mieter, im Gegensatz zum Verbraucherausweis, sehen wie die Immobilie energetisch aufgestellt ist.

Daher empfiehlt u.a. der Mieterschutzbund, sowie unser Büro, für Wohngebäude den bedarfsorientierten Energieausweis.

Anders als beim verbrauchsorientierten Ausweis darf der bedarfsorientierte Energieausweis nur von qualifizierten Fachleuten (z.B. <http://www.strick-architekten.de/profil.php>) ausgestellt werden. Da der Arbeitsaufwand erheblich höher ist - durch die Ortsbesichtigung, Bestandsuntersuchung, Mengen- / Massenermittlung sämtlicher Aussenbauteile, die Fassadenteile getrennt nach allen Himmelsrichtungen untersucht werden müssen und alles einzeln berechnet und verglichen werden muss - ist dieser natürlich auch teurer, als der Verbrauchsausweis. Jedoch ist nur der Bedarfsausweis für den Endnutzer / Eigentümer sinnvoll, denn nur er bietet eine echte Vergleichsgrundlage, die bei der Entscheidung zum Erwerb oder zu den möglichen Mietnebenkosten aussagekräftig ist. Außerdem zeigt nur der bedarfsorientierte Energieausweis mögliche Einsparpotentiale auf, z.B. für eine Modernisierung.

Pflicht zur Beratung für Hauskäufer

Ein kostenloses
Angebot der
Energieagentur Eifel

Kreis Euskirchen. Das zum 1. November 2020 in Kraft getretene neue Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) fasst das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einem einheitlichen Regelwerk zusammen. Hierdurch ergeben sich für Gebäudeeigentümer sowie für Handwerksbetriebe zum Teil neue Regelungen.

Eine dieser Regelungen betrifft die Installation von Ölheizungen. Für diese besteht ab 2026 ein Einbauverbot, bei dem es aber einige Ausnahmen gibt. So darf auch weiterhin Öl zur Beheizung eines bestehenden Gebäudes genutzt werden, wenn es seinen Wärme- und Kältebedarf gleichzeitig mit regenerativen Energien deckt. Durch den Einbau einer solarthermischen Anlage etwa wäre daher auch der Betrieb einer neuen Ölheizung möglich. Der Einbau von solarthermischen Anlagen wird zurzeit mit einem hohen Zuschuss durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BafA) gefördert.

Ansprechpartner

Eine weitere Neuerung ist die Beratungspflicht. Dazu zählt, dass beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Käufer, nach Übergabe des Energieausweises, ein „informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis“ mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person geführt werden muss. Voraussetzung ist allerdings, dass „ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird“. Weiterhin muss auch bei einer umfangreichen Sanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses vor Planungsstart ein solches Beratungsgespräch geführt werden.

Handwerksunternehmen, die entsprechende Arbeiten zur energetischen Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern durchführen wollen, sind verpflichtet, ihren Kunden „bei Abgabe eines Angebots auf die Pflicht zur Führung eines Beratungsgesprächs schriftlich hinzuweisen“.

In beiden Fällen sollen jedoch durch die Beratung keine zusätzlichen Kosten entstehen. Eine verpflichtende Energieberatung muss daher nur durchgeführt werden, wenn es ein entsprechendes kostenloses Beratungsangebot in der Region gibt. Im Kreis Euskirchen ist dies durch die Energieagentur Eifel gegeben.

Bei Beratungsbedarf erreicht man den Berater Manfred Scheff unter Tel. 0 22 51/15 526 oder per E-Mail. (eb)

[manfred.scheff@](mailto:manfred.scheff@kreis-euskirchen.de)

kreis-euskirchen.de