

Der Energiesparausweis kommt

Das Wichtigste auf einen Blick

Es hat viele Jahre gedauert, doch jetzt ist klar: Der Energieausweis für Gebäude kommt 2008. Die seit dem 1.10.2007 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt für alle Gebäude einen Energieausweis vor, damit sich Mieter und Immobilienkäufer über die Energiekosten ihres Wohn-/Kaufobjektes orientieren können. Auch dient der Energie-

ausweis dazu, die Eigentümer von Immobilien zur Verbesserung des Klimaschutzes und zur Einschränkung des Energieverbrauchs zu veranlassen.

Zeitplan:

1.7.2008: Erstmalige Erstellungs-/Vorlagepflicht für Häuser, die bis 1965 fertiggestellt wurden.

1.1.2009: Erstmalige Erstellungs-/Vorlagepflicht für später fertig gestellte Wohnhäuser

1.7.2009: Verpflichtung für alle Nichtwohngebäude.

Welcher Ausweis ist erforderlich?

Bis 30.09.2008: Freie Wahl zwischen verbrauchsabhängigem oder bedarfsorientiertem Energieausweis für alle Wohngebäude. Gültigkeitsdauer: 10 Jahre

Ab 01.10.2008:

- für Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten, die vor Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet wurden: **Bedarfsorientierter Energieausweis**
- für Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten, die auf Basis der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden: **Wahlfreiheit**
- für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten (Baujahr egal): **Ebenfalls Wahlfreiheit**

Besonderheit: Vor dem 1.10.2008 erstellter verbrauchsabhängiger Energieausweis ist noch 10 Jahre gültig!

Art des Energieausweises:

- **Verbrauchsabhängiger Energieausweis:** Bestimmt den Energieverbrauchs-Kennwert eines Gebäudes. Hierfür ist Grundlage der tatsächliche Energieverbrauch während der letzten 3 Jahre, bereinigt um Wohnungsleerstände im Gebäude und „außergewöhnliche“ Witterungsverhältnisse. Dieser Ausweis sagt nur etwas über das Verbrauchsverhalten der Bewohner, nicht unbedingt etwas über die energetische Qualität des Gebäudes.

- **Bedarfsorientierter Energieausweis:** Hiermit wird ein objektiver Wert über den energetischen Zustand eines Gebäudes ermittelt. Berücksichtigt werden Heizungsanlagen, Anlagen zur Warmwasseraufbereitung, Qualität der Außenwände und des Dachs. Daraus ergibt sich der tatsächliche Energieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Inhalt des Energieausweises:

Der Energieausweis besteht aus 4 Seiten:

- Seite 1 enthält allgemeine Gebäudedaten (ggf. mit Foto)
- Seite 2 und 3 ist der eigentliche Energieausweis (entweder verbrauchs- oder bedarfsbasierter Ausweis) Werte werden auf farbiger Skala (von grün = wenig bis rot = viel Verbrauch/Bedarf) eingetragen und noch in Ziffern angegeben.
- Seite 5 enthält allgemeine Empfehlungen zu kostengünstigen Verbesserungen der Energieeffizienz.

Wer darf Ausweise ausstellen?

Energieausweise dürfen nur von qualifizierten und unabhängigen Dienstleistern erstellt werden, z. B. Architekten, Ingenieuren, geprüften Energieberatern im Handwerk. Alle seriösen Prüfer müssen bei der Deutschen Energieagentur registriert sein.

Was kostet die Erstellung eines Energieausweises?

Je nach Umfang werden die Kosten zwischen 50,- Euro und 150,- Euro für den verbrauchsabhängigen und zwischen 100,- Euro und 300,- Euro für den bedarfsorientierten Ausweis liegen. Genaue Werte gibt es derzeit noch nicht. Am Markt tauchen jedoch schon vermehrt Billigangebote für ca. 25,- Euro



WOLFGANG MAYER-STRUWE
RECHTSANWALT UND NOTAR
FACHANWALT FÜR
BAU- UND ARCHITECTENRECHT

MAYER-STRUWE
STURMHEIT-ALESTER

RECHTSANWÄLTE UND NOTAR

„Bürger“ 9 – 11 · 27568 Bremerhaven
Tel. (04 71) 8 00 16-0 · Fax (04 71) 8 00 16-16
mail@advokat-bremerhaven.de
www.advokat-bremerhaven.de

Dipl.-Ing. Jörg Gebauer

53° 36' 36"

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Sachverständiger für
Grundstückswertermittlung
Beratender Ingenieur

Ich führe für Sie aus:

- Gutachten zur Grundstückswertermittlung
- Teilungsvermessungen
- Gebäudevermessungen
- Lagepläne für Bauanträge

8° 35' 52"

Debstedter Straße 12a
27607 Langen
Telefon (04743) 8051
Telefax (04743) 8053
E-Mail:
info@vermessung-gebauer.de

auf. Diese werden jedoch meistens ohne Messung des Ausstellers vor Ort und Aufnahme von genauen Gebäude- bzw. Verbrauchsdaten erstellt. Vor solchen Ausweisen ist zu warnen, zumal die mit der Vorlage eines solchen Ausweises verbundenen rechtlichen Risiken erheblich sein können!

Welche Ansprüche haben Mieter / Käufer bei Nichtvorlage bzw. Vorlage falscher Energieausweise?

Hier tut sich für die Zukunft ein erhebliches Rechtsgebiet auf,


das im Augenblick noch nicht klar definiert ist. Sicher ist jedoch, dass bei Nichtvorlage von Energieausweisen ein Mieter die Mieten mindern kann, da durch die Einführung des Energieausweises dem Vermieter die Verpflichtung zur Schaffung wirtschaftlichen Wohnraums auferlegt wird. Weist der Vermieter dies dem vorlageverlangenden Mieter nicht nach, hat dieser grundsätzlich einen Anspruch auf Mietminderung wegen Mängeln des Wohnraums.

Beim Käufer dürfte die Vorlage-

pfligt eines Energieausweises nur im Zusammenhang mit der Kaufpreisfindung eine Rolle spielen. Die Nichtvorlage begründet keinen Anspruch des Käufers wegen eines sogenannten verdeckten Mangels mit der Folge, im Nachhinein Schadensersatz oder Kaufpreisminderung zu verlangen.

Zusammenfassung

Die Energieausweise werden dann Vorteile bei der Vermarktung von Wohnungen bzw. Gebäuden schaffen, wenn die Objekte schon den energetischen

Anforderungen entsprechen. Ansonsten werden sie bei Miet- und Kaufentscheidungen helfen und zu Innovations- und Investitionsanreizen für die Eigentümer von Wohngebäuden führen. Die Praxis wird zeigen, dass gerade bei der rechtlichen Handhabung der Energieausweise noch erheblicher Beratungsbedarf abzudecken ist. 

von: Wolfgang Mayer-Struwe, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Sie können unsere aktuellen Objekte abrufen unter:
www.immoerse-bremerhaven.de

Gute Möbel entspannen die Seele und bewegen den Geist. Wie ein gutes Buch.

Welche Einrichtung am besten zu Ihnen passt, entscheidet Ihr ganz persönliches Lebensgefühl. Wie aus dem Gefühl ein eigener Stil entsteht, zeigt Ihnen der neue Einrichtungs-Katalog 2007/2008 von WK WOHNEN. Gern kommt der neue Katalog auch per Post zu Ihnen nach Hause, oder besuchen Sie uns in Bremerhaven.



KULTUR LEBEN – WK WOHNEN 

Theodor-Heuss-Platz • 27568 Bremerhaven • Gegenüber dem Stadttheater
Tel. 04 71 / 4 50 51 • www.winkel-wohneen.de • kontakt@winkel-wohneen.de



- ▲ Elektro-Installation
- ▲ Alarmanlagen
- ▲ Kabelfernsehanlagen
- ▲ Elektro-Heizsysteme
- ▲ Beleuchtungsanlagen
- ▲ EDV-Vernetzung


DIN EN ISO 9001
Zertifikat 15 100 6133

Wir haben in unserem Betrieb ein QM-System nach DIN-EN-ISO-9001 eingeführt, um Ihnen als Kunden einen noch besseren Service und eine noch bessere Qualität bieten zu können.

Kreuzackerstraße 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon 04 71 / 97 94 50 · Telefax 04 71 / 9 79 45 15



Hans-Jürgen Lütjen

Heizungsbau u. Sanitär

◆ Van-Heukelum-Str. 12 d
27568 Bremerhaven
Tel. 04 71/80 26 14
Fax 04 71/80 26 15

Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister