

# IM GRÜNEN BEREICH?

IST DIE NEUE IMMOBILIE EIN SPARWUNDER ODER EINE KOSTENFALLE?  
DAS VERRÄT DER ENERGIEAUSWEIS. VIELE AUSWEISE MÜSSEN DIESES JAHR ERNEUERT WERDEN.  
WAS EIGENTÜMER JETZT WISSEN MÜSSEN – UND KÄUFER WIE MIETER INTERESSIERT.

Von Grün bis Rot, von sehr gut bis sehr schlecht: Die Farbskala des Energieausweises soll es Mietern und Käufern erleichtern, die Energieeffizienz der Immobilie besser einzuschätzen.

A+

A

B

C

D

E

G

H

## Wer braucht Den Energieausweis wofür?

Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, benötigen einen Energieausweis. Sie müssen das Dokument spätestens dann vorzeigen, wenn Kauf- oder Mietinteressenten das Haus oder die Wohnung besichtigen. Wer ein Inserat in kommerziellen Medien schaltet – etwa in Tageszeitungen oder auf Internetplattformen –, ist zudem verpflichtet, bestimmte Fakten aus dem Energieausweis anzugeben: Ausweisart, Energiebedarf/-verbrauch, Heizenergieträger, Baujahr der Immobilie und, bei ab Mai 2014 ausgestellten Ausweisen, die Effizienzklasse. Übrigens: Eigentümer eines Baudenkmals oder einer Immobilie mit weniger als 50 Quadratmetern Nutzfläche brauchen keinen Energieausweis.

## Bedarf oder Verbrauch – welche Variante für wen?

Seit der Einführung 2002 gibt es zwei Arten Energieausweise – verbrauchs- und bedarfsorientierte. Für Neubauten ist nur der Bedarfsausweis zulässig. Das gilt auch für Immobilien mit bis zu vier Wohnungen, die nicht der Wärmeschutzverordnung von 1977 entsprechen. Eigentümer anderer Häuser können frei wählen, für welche Variante sie sich entscheiden.

## Welche Infos liefert der Energieausweis?

Grundsätzlich gibt jeder Energieausweis Auskunft da-rüber, wie viel Energie für Heizung und warmes Wasser nötig ist. Und damit, auf welche Energiekosten sich der Mieter oder Käufer einstellen kann. Je nach Ausweistyp wird der Endenergiebedarf oder -verbrauch angegeben – beides in Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr. Konkret heißt das: Der Verbrauchsausweis dokumentiert den gemittelten, tatsächlichen Verbrauch der letzten drei Jahre vor der Ausstellung. Der Bedarfsausweis zeigt den Energiebedarf an, der aufgrund der vorhandenen Bausubstanz errechnet wurde.

Unabhängig von der Variante – die Effizienz des Hauses lässt sich im Ausweis an einer Farbskala ablesen. Grün heißt: alles im grünen Bereich. Rot zeigt schlechte Werte an. Seit Mai 2014 gibt es außerdem die von Elektrogeräten und Autos bekannten Energieeffizienzklassen. Sie reichen bei Gebäuden von A+ bis H.

## Was kostet der Energieausweis?

Das hängt von der Variante ab. Verbrauchsausweise gibt es bei einigen Anbietern schon für unter 100 Euro. Sie lassen sich relativ schnell anhand von Verbrauchsdaten ausstellen. Die bedarfsorientierte Variante kostet für ein Ein- bis Zweifamilienhaus schnell 400 Euro oder mehr. Grund ist der deutlich höhere Aufwand: Ein Experte sieht sich das Gebäude an, macht eine Bestandsaufnahme und errechnet anschließend aus den gesammelten Daten den zu erwartenden Energiebedarf.

## Wie lange ist er gültig?

Ein Energieausweis gilt üblicherweise zehn Jahre. Kommt es aber in der Zwischenzeit zu größeren Umbauten am Haus, kann schon früher ein neuer Ausweis fällig werden. Achtung: 2018 laufen überdurchschnittlich viele Ausweise ab (siehe Kasten).

## Was passiert, wenn ich keinen Ausweis vorlegen kann?

Das kann richtig teuer werden: Es drohen bis zu 15 000 Euro Bußgeld. Zwar haben die zuständigen Behörden bislang nur selten geprüft, ob die Vorschriften beachtet wurden. Eigentümer sollten aber besser kein Risiko eingehen und sich frühzeitig einen Energieausweis zulegen.

## Wer darf den Energieausweis ausstellen?

Nur Fachleute mit einer speziellen Ausbildung dürfen Energieausweise ausstellen. Dabei ist es gleichgültig, um welche Variante es sich handelt. Häufig bieten Architekten, Bauingenieure, Energieberater oder Handwerker – etwa Heizungsinstallateure oder Schornsteinfeger – diesen Service an.

## Jetzt Gültigkeit checken

Bis 1. Oktober 2008 hatten Eigentümer die freie Wahl, welchen Ausweis sie sich ausstellen lassen. Viele nutzten die letzte Gelegenheit und sicherten sich den günstigen Verbrauchsausweis. Nach zehn Jahren Gültigkeit laufen diese Ausweise nun 2018 ab. Also: lieber mal auf das Ausstellungsdatum schauen ...