

Tipp des Monats

Der Energieausweis - Ihr neuer Hauspass

Die Liste erhältlichlicher Ausweise konnte in Deutschland schon bisher als durchaus umfassend bezeichnet werden. Reisepass, Personalausweis, Führerschein, TÜV-Plakette, Umweltplakette und viele, viele mehr. Und nun wird auch endlich die sträfliche Vernachlässigung von Immobilien in diesem Bereich abgeschafft. Ab 01.07.2008 wird der Energieausweis für alle Immobilien, die den Nutzer wechseln, zur Pflicht. Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing ist dem neuen Nutzer in Zukunft der Energieausweis auf Verlangen zugänglich zu machen.

Der Energieausweis soll über die Energieeffizienz eines Gebäudes genaue Auskunft geben – zumindest hat es sich der Gesetzgeber so vorgestellt. Man erhofft sich hier von zum einen eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt, zum anderen sollen Anreize für energiesparende Sanierungen geschaffen werden. Da die Höhe der Energiekosten in den nächsten Jahren sicherlich bei der Immobilienbewertung eine immer größere Rolle spielen wird, ist die Idee mit dem Energieausweis wirklich gut.

Und wie steht es mit der Umsetzung?

Bis zum 30.09.2008 und teilweise noch wesentlich länger gibt es für Eigentümer von großen Mietshäusern oder von kleineren alten Häusern ein Wahlrecht zwischen zwei Ausweisvarianten:

Es gibt zum einen den **verbrauchsorientierten Ausweis**, der den Verbrauch der letzten Jahre anhand der Nebenkostenabrechnungen widerspiegelt. Die Kosten für einen solchen Pass sind mit 25,00 bis 50,00 € recht günstig, was sicherlich auch daran liegt, dass sich der Eigentümer diese Ausweise anhand von Online-Formularen ganz einfach besorgt, indem er – ohne Überprüfung und vollkommen legal – die Verbrauchsdaten des Hauses selbst einträgt. Und so ein Ausweis gilt dann 10 Jahre lang. Alternativ dazu gibt es den **bedarfsorientierten Ausweis**, dem eine umfassende Begutachtung der gesamten Immobilie durch einen Architekten oder einen staatlich anerkannten Energieberater zugrunde liegt. Dieser soll etwa 150,00 bis 250,00 € kosten; in der Realität wird der Preis oft deutlich höher liegen. Dafür ist dieser Ausweis aber wesentlich aussagekräftiger. Allerdings ist der bedarfsorientierte Ausweis gesetzlich nur für neu gebaute bzw. komplett sanierte Häuser verpflichtend, für alle anderen reicht – zumindest in den nächsten 10 Jahren – der verbrauchsorientierte Ausweis.

Letztlich wird der Erfolg der Idee des Energieausweises also davon abhängen, dass genügend potentielle Käufer/Mieter ihre Entscheidung von der Vorlage dieses Dokumentes abhängig machen und sich nicht mit dem „kleinen“ Ausweis zufrieden geben.

Ihr Team von Erbel + Bernsen