

Was ist das Ziel des Ausweises?



Bildunterschrift: Thermogramm eines Wohnhauses

Der Energieausweis hat zwei Funktionen. Zum einen soll er potentiellen Mietern und Käufern darüber Auskunft geben, ob sie sich auf eine "Energieschleuder" einlassen oder nicht. Zum anderen soll er Eigentümern Empfehlungen darüber geben, welche Modernisierungen möglich und angebracht sind. So soll ein gewisser "Modernisierungsdruck" aufgebaut werden.

Wer muss ihn haben?

Den Ausweis muss jeder Eigentümer haben, der künftig vermieten oder verkaufen möchte, und zwar Haus- und Wohnungseigentümer. Allerdings braucht man nur einen Ausweis pro Haus, also nicht einen für jede Wohnung. Für jetzige Mieter brauchen Eigentümer aber keinen Ausweis zu besorgen und vorzulegen. Die Pflicht ist nur in die Zukunft gerichtet.

Ab wann gilt die Ausweispflicht?

Je nach Haus sind verschiedene Daten zu

- Für Häuser bis Baujahr 1965 gilt die Ausweispflicht ab 1. Juli 2008
- Für Häuser ab Baujahr 1966 vom 1. Januar 2009 an
- Für Gebäude, die nicht bewohnt werden, also z.B. Bürogebäude, ab 1. Juli 2009

Was ist, wenn ich keinen Ausweis habe?

Wenn die Übergangsfristen abgelaufen sind und man auf Anfrage keinen Ausweis oder nur einen Ausweis von einem nicht berechtigten Aussteller vorlegen kann, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Was ist der "Verbrauchsausweis"?

Den Energieausweis gibt es in zwei Formen. Die eine ist der so genannte "Verbrauchsausweis", die einfache Variante. Der Verbrauchsausweis dokumentiert den Energieverbrauch der letzten drei Jahre anhand der Rechnungen aus dieser Zeit. Wenn Vermieter ihre Mieter zur Zeit nach ihren Rechnungen fragen, dann dürfte dies daran liegen, dass sie sich gerade um den Verbrauchsausweis kümmern. Je nach Anbieter dürfte der Verbrauchsausweis zwischen 30 und 50 Euro kosten.

Was ist der "Bedarfsausweis"?

Der Bedarfsausweis sagt aus, wie viel Energie für Heizung und Warmwasser ein Haus objektiv benötigt. Die Werte werden anhand der Qualität der Wände, des Daches, der Fenster und der Heizungsanlage berechnet. Dafür bietet sich eine Ortsbesichtigung durch den Aussteller des Ausweises an. Die ist gesetzlich allerdings nicht vorgeschrieben. Es reicht aus, wenn der Eigentümer die Daten liefern kann und der Aussteller den Energiebedarf dann zu Hause mit seiner Software berechnet. Je nach Aufwand dürfte der Bedarfsausweis daher zwischen 50 und

600 Euro kosten. Nach oben sind allerdings je nach Intensität der Beratung keine Grenzen gesetzt.

Was sind die Vor- und Nachteile der beiden Arten?

Wer als Eigentümer einfach die Ausweispflicht erfüllen möchte und "ein Stück Papier braucht", für den genügt der Verbrauchsausweis. Allerdings sollte man beachten, dass der Verbrauch der letzten Jahre zu falschen Schlüssen verleiten kann. Denn er kann je nach Bewohner sehr unterschiedlich ausfallen. Wurde die Wohnung ständig bewohnt oder nur abends und am Wochenende? War der Mieter vielleicht ein ausgiebiger "Warmduscher"? Gerade Mieter oder Käufer, die sich den Verbrauchsausweis vorlegen lassen, sollten auf diesen Hintergrund achten.

Der Bedarfsausweis ist daher in der Regel aussagekräftiger, weil der objektiv benötigte Energiebedarf angegeben wird. Gerade wer eine Modernisierung seines Hauses ins Auge fassen möchte, kann hieraus erste Schlüsse ziehen. Doch auch er könnte in der Praxis zu Problemen führen. Viele Eigentümer dürften Schwierigkeiten haben, die genauen Werte von Wänden, Fenstern etc. für ihr Haus zur Verfügung zu stellen. Gerade bei Altbauten stehen Baupläne oft nicht mehr zur Verfügung. Wenn keine Ortsbesichtigung durchgeführt wird, besteht also Fehlergefahr, auch wenn der Aussteller verpflichtet ist, die Daten auf Plausibilität hin zu überprüfen. Wer also auf Nummer sicher gehen will, wählt die teurere Variante inklusive Ortsbesichtigung.

Darf ich zwischen den beiden Arten auswählen?

Für Häuser mit mehr als fünf Wohneinheiten besteht eine Wahlfreiheit. Für Häuser mit weniger als fünf Wohneinheiten gelten sehr detaillierte Regeln. Für Häuser, deren Bauantrag nach dem 1.11.1977 gestellt wurde, besteht ebenfalls Wahlfreiheit. Für ältere Häuser besteht die Wahlfreiheit nur, wenn die Anforderungen der so genannten "1. Wärmeschutzverordnung" erfüllt sind. Für alle anderen älteren Häuser gilt ab dem 1. Oktober 2008 eine Pflicht für den Bedarfsausweis.

Wer darf den Ausweis ausstellen?

Es gibt kein spezielles staatliches Zertifizierungs- oder Prüfungsverfahren für mögliche Aussteller des Ausweises. Ausstellungsberechtigt sind alle Architekten und Bauingenieure, sowie alle Ingenieure, die sonst noch mit dem Bauwesen zu tun haben. Weiterhin alle Handwerker des Baugewerbes, Schornsteinfeger und Energieberater mit einer speziellen Ausbildung.

Vorsichtig sollte man bei einigen Anbietern im Internet bzw. bei allen extremen Billigangeboten sein. Zum Beispiel werden Ausweise bereits bei Ebay für Preise von rund 10 Euro und weniger angeboten. Dabei sollte auf jeden Fall geprüft werden, ob eine Berechtigung besteht, die Ausweise auszustellen. Eine Nachfrage bei den örtlichen Energieberatungszentren ist dafür ratsam. Sonst droht Eigentümern später ein Bußgeld, wenn sie einen Ausweis von einem nicht berechtigten Aussteller vorgelegt haben. Es ist auch bereits vorgekommen, dass Ausweise an der Haustür von "Drückerkolonnen" angeboten wurden. Das ist aus denselben Gründen nicht zu empfehlen.

Wie finde ich den geeigneten Anbieter?

In vielen Städten gibt es spezielle Energieberatungszentren, die Anbieter empfehlen können. Auch die örtlichen Verbraucherzentralen bieten häufig Energieberatungen an. Wir helfen Ihnen gerne! [Bitte sprechen Sie uns einfach an!](#)

Wie lange gilt der Ausweis?

Der Energieausweis ist zehn Jahre lang gültig.

Können Mieter aus dem Ausweis Rechte ableiten?

Grundsätzlich nicht. Der Ausweis dient ausschließlich der Information. Ein Recht auf Modernisierung können Mieter daraus nicht ableiten. Falls der Energieverbrauch- oder bedarf sich später als höher herausstellen sollte, dürfte auch ein Recht auf Minderung in der Regel ausscheiden. Anders könnte dies sein, wenn der Energieausweis in den Mietvertrag einbezogen wurde. Das muss allerdings ausdrücklich vereinbart werden.

Auch bei einer Kaufentscheidung kann der Energieausweis eine wichtige Rolle spielen. Wenn sich später herausstellen sollte, dass die Werte nicht stimmen, könnte es zu einer Haftung des Verkäufers und auch des Ausstellers kommen.

Die möglichen Rechtsfolgen des Energieausweises in den unterschiedlichsten Situationen sind allerdings noch nicht genau absehbar. Sie werden zu Tage treten und von Gerichten entschieden werden, wenn die Ausweispflicht begonnen hat. Insofern sind noch keine abschließenden rechtlichen Bewertungen möglich.