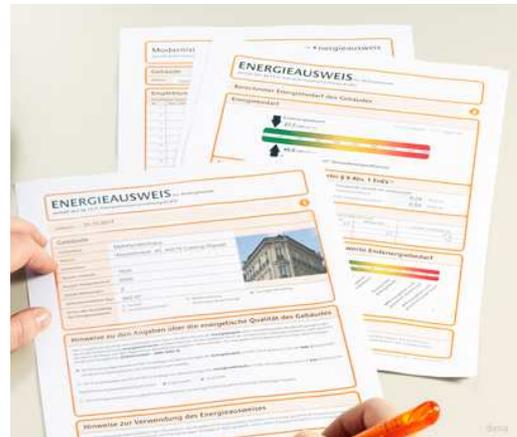


# Torsten Ruhe - Auktionshaus und Sachverständigen Büro

## Energieausweis – seit Januar Pflicht für alle Immobilien!

Seit dem 01.01.2009 muss im Falle des Verkaufs oder der Vermietung nun für jede Immobilie ein Energieausweis vorgelegt werden. Grundlage hierfür ist die seit dem 01.10.2007 geltende Energiesparverordnung (EnEV).

Den Energieausweis gibt es in zwei verschiedenen Varianten: als bedarfsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs) und als verbrauchsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs). Welcher Ausweis verwendet werden kann, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Gebäudes.



Für Wohngebäude gelten die folgende Regelungen: Bei bis zu vier Wohneinheiten, die nach dem 01.11.1977 errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor dem 01.11.1977 errichtet worden sind, ist der Bedarfsausweis zu verwenden. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei ihrer Fertigstellung auf dem ab dem 01.11.1977 vorgeschriebenen energetischen Stand waren oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit.

Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten, egal welchen Baujahres, gilt ebenfalls Wahlfreiheit.

Für die so genannten Nichtwohngebäude (zum Beispiel Bürogebäude, Geschäftshäuser) dürfen nach Wahl des Eigentümers oder Vermieters Bedarfs- oder Verbrauchsausweise verwendet werden.

Der Verbrauchsausweis wird anhand der letzten drei Heizkostenabrechnungen erstellt. Für den Bedarfsausweis wird der Energiebedarf aufgrund einer technischen Analyse der Bausubstanz (Wärmedämmung, Fenster, Keller, Dach) und der Heizungsanlage ermittelt. Insofern ist der Bedarfsausweis, für den zumeist eine Vor-Ort-Begehung erforderlich ist, mit Kosten zwischen 300,00 € und 1.000,00 € sehr viel kostenintensiver als der Verbrauchsausweis, für den etwa zwischen 30,00 € und 100,00 € aufgewandt werden müssen. Die Ausweise werden von Architekten- und Ingenieurbüros, von hierfür qualifizierten Handwerkern und von Messdienstfirmen und Energieversorgungsunternehmen ausgestellt. Nach einem Aussteller kann man z.B. in der zentralen Aussteller-Datenbank der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unter [www.zukunftshaus.info](http://www.zukunftshaus.info) oder in der Datenbank für Energieausweisaussteller aus dem Handwerk ([www.eaa-handwerk.de](http://www.eaa-handwerk.de)) suchen.