



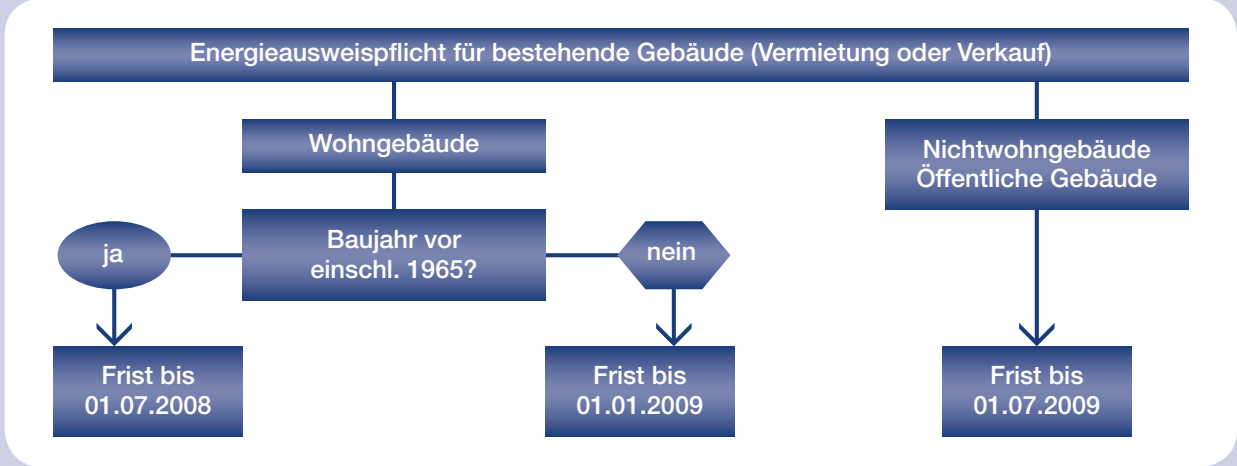
Ziel ist es, Mietern oder Käufern eine leicht verständliche Informationen zum Energieverbrauch eines Objektes ähnlich den Energieeffizienzklassen von Haushaltsgeräten vorzulegen. Für die Mieter oder Käufer soll so die Markttransparenz erhöht und eine energetische Vergleichbarkeit von Gebäuden hergestellt werden. Der Eigentümer einer Immobilie soll für deren energetischen Zustand sensibilisiert werden, so dass sich letztlich Impulse zur Gebäudemodernisierung ergeben, beispielsweise in Form von Verbesserungen der Wärmedämmung oder der Heizungsanlage.

Generell gilt: Je besser, also kleiner die Energiekennzahl, desto energiesparender ist das Gebäude gebaut und desto moderner ist auch die Anlagentechnik. Der Energieausweis gibt damit nicht nur Auskunft über den Energieverbrauch, sondern trägt mit einem guten Kennwert auch dazu bei, die Attraktivität der Immobilie zu erhöhen. Im Fall hoher Energiekennzahlen werden auffällige Gebäude identifiziert und Modernisierungsanreize geschaffen.

Das Ergebnis des Energieausweises kann für den Eigentümer folgende Auswirkung haben:

<b>Gute Energiekennzahl</b>	<b>Schlechte Energiekennzahl</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Leichtere Vermietbarkeit</li><li>• Attraktivität für Käufer hoch</li><li>• Positives Image der Immobilie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hohe Energiekosten und hohe Nebenkostenabrechnungen</li><li>• Potenzieller Problemfall im Immobilienportfolio</li></ul>

### 3 Ab wann muss ein Energieausweis vorhanden sein?



Wenn Wohnungen oder Gebäude verkauft beziehungsweise vermietet werden sollen, müssen

- ab **1. Juli 2008** Energieausweise für Wohngebäude der Fertigstellungsjahre bis 1965
- ab **1. Januar 2009** Energieausweise für Wohngebäude, die nach 1965 errichtet wurden und
- ab **1. Juli 2009** Energieausweise für Nichtwohngebäude

den potenziellen Interessenten zugänglich gemacht werden. Ebenfalls ab dem 1. Juli 2009 müssen Energieausweise für öffentliche Gebäude mit mehr als 1.000 Quadratmetern Nutzfläche öffentlich ausgehängt werden.

### 4 Wie lange gelten Energieausweise?

Energiebedarfsausweise, die im Rahmen eines Neubaus oder einer Modernisierungsmaßnahme auf Grundlage der bisher geltenden EnEV erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Die Gültigkeitsdauer von neu ausgestellten Energieausweisen aller Art – also sowohl Bedarfs- als auch Verbrauchsausweise – beträgt ebenfalls 10 Jahre.



**Bis zum 30. September 2008 besteht eine generelle Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen.**

**Ab 1. Oktober 2008 bleibt die generelle Wahlfreiheit für alle Gebäude ab fünf Wohneinheiten bzw. für jüngere Wohngebäude (ab 1978) bestehen.**

Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten besteht ab dem 1. Oktober 2008 nur noch die Wahlfreiheit für Objekte, deren Bauantrag nach dem 1. November 1977 – dem Beginn der Gültigkeit der Ersten Wärmeschutzverordnung – gestellt wurde oder die mindestens auf das Niveau der Ersten Wärmeschutzverordnung modernisiert wurden. Das bedeutet, dass für alte, kleine sowie unsanierte Häuser ab dem 1. Oktober 2008 dann nur noch der Energiebedarfsausweis ausgestellt werden kann. Das gilt auch für Gebäude bzw. Modernisierungen an den Gebäuden, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen am Bestandsgebäude ist immer ein bedarfsbasierter Energieausweis zu erstellen. Bitte beachten Sie in Bezug auf die Ausstellungsberechtigung, dass hierbei die landesrechtlichen Regelungen (Bauordnungen) gelten.

7

### Wie ist ein Gebäude definiert?

Nach der Energieeinsparverordnung müssen Energieausweise für Gebäude ausgestellt und der Energieverbrauch für das entsprechende Gebäude ermittelt werden. Diese Regelung ist für BRUNATA-METRONA deswegen von Bedeutung, da die übliche Abrechnungsgröße einer „Liegenschaft“ nicht identisch mit einem Gebäude sein muss. Eine abschließende Definition des Begriffes Gebäude liefert die Energieeinsparverordnung nicht. Dies ist für die praktische Umsetzung von Vorteil, da sich daraus verschiedene Interpretationsmöglichkeiten ergeben.

So kann man etwa schlussfolgern, dass ein Gebäude mindestens einen eigenen Aufgang und einen durchgehenden baulicher Verbund der wärmedämmenden Hülle (Dach, Außenwände) aufweisen muss. Somit kann beispielsweise auch ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Hauseingängen oder eine Reihenhauszeile als ein Gebäude betrachtet werden. Dagegen gelten zwei Einzelhäuser, die beispielsweise nur über eine Tiefgarage oder gar nicht verbunden sind, als zwei Gebäude. In diesem Fall müsste für jedes einzelne Gebäude ein separater Energieausweis ausgestellt werden.

BRUNATA-METRONA stellt Ihnen – sofern Sie sämtliche entsprechenden Angaben bereitstellen – für alle Fallkonstellationen einen Energieausweis aus.

8

### Was bedeutet Wohngebäude, Nichtwohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude?

Der Energieausweis (und somit auch der Bestellschein) unterscheidet sich für Wohngebäude von dem eines für Nichtwohngebäude. Handelt es sich um eine „Gemischte Nutzung“ entsprechend der Energieeinsparverordnung bedeutet dies das Vorhandensein von Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung innerhalb eines Gebäudes – vorausgesetzt, dass der jeweilige Flächenanteil mindestens 10% beträgt. Dabei werden die unterschiedlich genutzten Gebäudeteile wie eigenständige Gebäude behandelt. Entsprechend ist je ein Energieausweis für die Wohnnutzung und für die Nichtwohnnutzung auszustellen.

Als Wohnungsnutzung gilt hierbei z.B. auch eine freiberufliche und freiberufsähnliche gewerbliche Nutzungen, die der Wohnungsnutzung einschließlich des Energieverbrauchslevels ähnlich sind. Beispiele sind Praxisräume von Ärzten, Rechtsanwaltskanzleien, Büroräume mit dem Wohnen ähnlicher haustechnischer Ausstattung. Getrennt werden müssen solche Nutzungen innerhalb eines Wohngebäudes, die nicht wohnähnlich sind und sich zusätzlich bei der gebäudetechnischen Ausstattung wie etwa Belüftung, Klimatisierung und dergleichen wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden.

9

## Wie verfare ich als Kunde mit dezentraler Beheizung wie etwa Gasetagenheizung oder Elektropeicherheizung?

Voraussetzung für die Erstellung der Verbrauchsausweise ist, dass die Energieverbrauchsdaten über drei Abrechnungsperioden ermittelbar sind. Dies kann entweder durch die Befragung aller Mieter oder durch Zusammenarbeit mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU) erreicht werden. Da jedoch die Mieter und nicht die Kunden direkter Vertragspartner des EVU sind, ist nicht gesichert, dass letztere aus Gründen des Datenschutzes die Verbrauchsdaten zur Verfügung stellen.

Scheitert sowohl die Befragung der Mieter als auch die Zusammenarbeit mit dem Energieversorgungsunternehmen, kann kein Verbrauchsausweis erstellt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass bei Wohngebäuden mit Nachtspeicherheizungen keine separaten Zähler für diese Nachtspeicherheizungen angebracht sind und somit der Stromverbrauch aller Stromquellen mitberechnet werden würde.

10

## Wann ist die Ausstellung eines Energieverbrauchsausweises nicht möglich?

- Die im Ausweis vorgesehenen Angaben zur Ermittlung der Verbräuche und Flächen liegen nicht vor.
- Verbrauchsdaten der Heizenergieverbräuche von den letzten drei vorhergehenden Abrechnungszeiträumen liegen nicht, bzw. für das zu betrachtende Gebäude nicht getrennt erfasst, vor.
- Die Heizung versorgt mehrere Gebäude und es fehlt eine getrennte Erfassung für jedes Gebäude.
- Es befinden sich dezentrale Wärmequellen im Gebäude und die Heizenergieverbräuche liegen nur dem Nutzer jeder einzelnen Wohneinheit vor, nicht jedoch dem Eigentümer für das gesamte Gebäude.
- Im Gebäude befinden sich mehrere Wärmeerzeuger und die Verbrauchsdaten liegen nicht von allen Wärmeerzeugern vollständig vor.
- Bei Nichtwohngebäuden liegen die Stromverbrauchsdaten aller gewerblichen Einheiten nicht von den letzten drei zusammenhängenden Abrechnungszeiträumen vor.
- Bei Ihrem Gebäude handelt es sich um eine wesentliche Mischnutzung, und die Heizenergieverbräuche sowie die Stromverbräuche liegen nicht nach Nutzung getrennt vor.

11

## Welchen Energieausweis soll ich wählen?

Möchten Sie als Eigentümer lediglich die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, eine kostengünstigste Erstellung des Energieausweises und keine konkret umsetzbare Ableitung von Modernisierungsempfehlungen, dann sollten Sie sich für den Verbrauchsausweis entscheiden.

Ist die Ausstellung eines Verbrauchsausweises nicht möglich, weil beispielsweise aufgrund dezentraler Beheizung die Verbräuche nicht vorliegen, und Sie möchten für Wohngebäude dennoch auf eine preiswerte Alternative eines Energieausweises nicht verzichten, dann empfehlen wir Ihnen den **Vereinfachten Bedarfsausweis**.

Können die benötigten Angaben nicht gemacht werden, oder ist ohnehin eine anschließende Modernisierung beabsichtigt, so ist eine **Vor-Ort-Untersuchung** des Gebäudes und der Anlagentechnik durch einen Fachmann empfehlenswert. Dies ist kostenaufwändiger, wird jedoch ggf. staatlich gefördert. Möchten Sie einen Vor-Ort-Termin für einen Bedarfsausweis oder für eine Energieberatung vereinbaren, wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner.

12

## Soll der Energieausweis Bestandteil des Mietvertrages werden?

**NEIN**, der Energieausweis dient lediglich im Vorfeld zur Entscheidungsfindung für potenzielle Miet- oder Kaufinteressenten und löst keine Rechtsfolgen aus. Die dort enthaltenen Informationen sollen nicht Bestandteil des Mietvertrages werden und stellen auch keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes dar – dies sollte gegenüber Mietern und Käufern deutlich gemacht werden. Um den Informationscharakter sicherzustellen, sollte der Energieausweis nicht mit dem Mietvertrag bzw. Kaufvertrag in Verbindung gebracht werden.

**13****Sind die Kosten des Energieausweises umlagefähig?**

Eine Umlage der Kosten für die Erstellung von Energieausweisen, beispielsweise über die Heizkostenabrechnung, ist nicht möglich.

**14****Bis wann sollte die Bestellung eines Energieausweises beauftragt werden?**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit rechnet allein im ersten Jahr der Umsetzung mit einer Zahl von 2,4 Mio. auszustellenden Energieausweisen. Um Engpässe kurz vor Ablauf der Wahlfreiheit zu vermeiden sollte die Bestellung Ihres Energieausweises möglichst weit vor Ablauf der Fristen erfolgen.