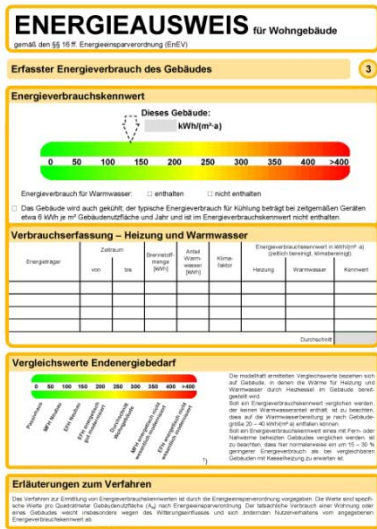


Energieausweis

Ab jetzt bei mir erhältlich - Pflicht ab 2008



Hausbesitzer müssen neuen Mietern und Eigentümern ab 2008 einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Dabei besteht in einer Übergangsfrist bis 1.10.2008 noch die Möglichkeit für alle Gebäudeeigentümer, sich einen preiswerten verbrauchsbasierten Energieausweis erstellen zu lassen. Darauf haben sich die zuständigen Ministerien im Oktober 2006 geeinigt. Der Bundesrat hat am 8.6.2007 der Kabinettsvorlage zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) mit kleinen Veränderungen zugestimmt. Lesen Sie hier, welche Ausweisvariante für Sie in Frage kommt und was die politische Einigung für Wohnungsverwalter und Vermieter bedeutet.

Um den Energieausweis hatten Wirtschaftsminister Michael Glos (CSU), Umweltminister Sigmar Gabriel (SPD) und Bauminister Wolfgang Tiefensee (SPD) lange gerungen. Hauptsächlich ging es um die Zulassung der beiden denkbaren Varianten eines bedarfs- oder verbrauchsbasierten Energieausweises. Umweltminister Gabriel hatte den Verbrauchsausweis bis zuletzt skeptisch betrachtet. Immobilienverbände lehnten dagegen den Bedarfsausweis als zu teuer ab. Mit dem Bundesratsbeschluss ist jetzt klar, dass sowohl der Bedarfs-, als auch der Verbrauchsausweis zugelassen werden.

Was ist ein Energieausweis?

Energieausweise geben Auskunft über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr, ähnlich wie wir das schon von Energieeffizienzklassen bei Haushaltsgeräten oder dem Durchschnittsverbrauch von Fahrzeugen kennen. Damit sollen Kaufinteressenten und künftige Mieter eine objektive Information darüber bekommen, ob das Gebäude einen hohen oder einen niedrigen Energiebedarf hat. Die politische Erwartung besteht darin, Gebäude mit schlechten Energiekennwerten kenntlich zu machen, um so den Gebäudeeigentümer zu energetisch wirksamen Modernisierungen zu motivieren.

Wer braucht einen Energieausweis?

Jeder Kauf- oder Mietinteressent für eine Wohnung oder ein Haus hat das Recht auf Vorlage eines gültigen Energieausweises durch den Verkäufer oder Vermieter. Mieter in bestehenden Mietverhältnissen haben keinen Anspruch auf einen Energieausweis. Ein Energieausweis ist immer dann erforderlich, wenn ein Haus oder eine Wohnung verkauft, bzw. neu vermietet wird.

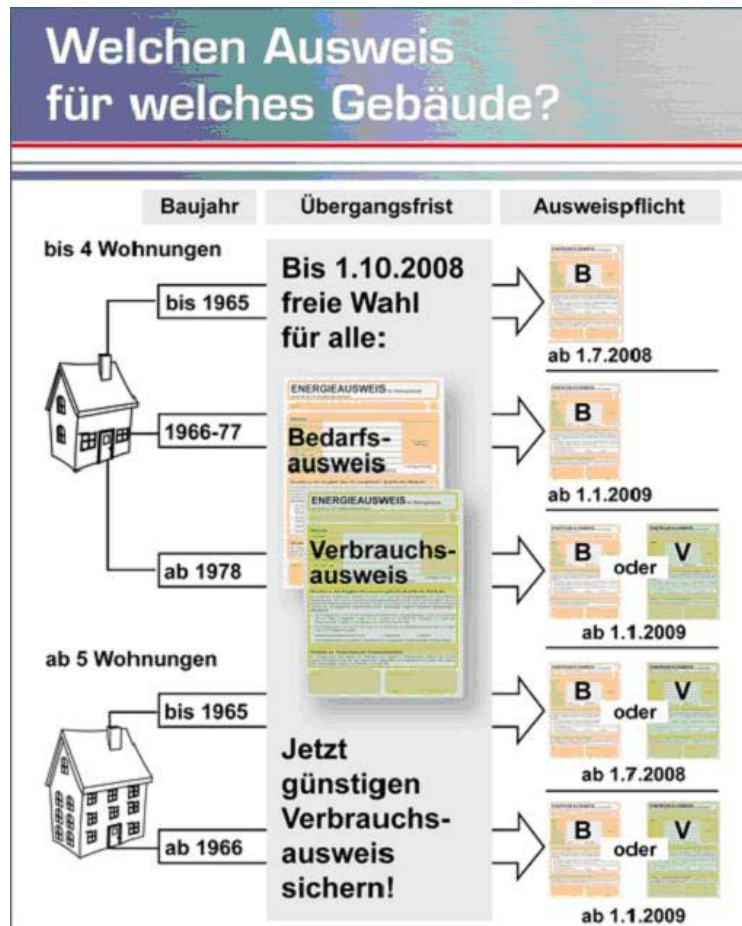
Ab wann ist ein Energieausweis vorzulegen?

Der Bundesrat hat am 8.6.2007 beschlossen: Für Wohngebäude bis Baujahr 1965 werden Energieausweise ab dem 01.07.2008 verpflichtend, für alle anderen Wohngebäude ab dem 01.01.2009. Für Nichtwohngebäude beginnt die Verpflichtung ab dem 01.07.2009.

Welchen Energieausweis benötige ich?

Der Gesetzgeber lässt zwei Varianten zu: den Verbrauchs- und den bedarfsbasierten

Energieausweis. Ein verbrauchsbasierter Energieausweis kann besonders günstig erstellt werden, weil er aus den bekannten Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre berechnet wird. Beim bedarfsbasierten Energieausweis ist oft eine aufwändigere und deshalb teurere Begutachtung des Gebäudes vor Ort erforderlich. Der Kabinettsbeschluss gibt dem Gebäudeeigentümer folgende Möglichkeiten:



- **Bedarfsbasierte Energieausweise** sind vorgeschrieben für Gebäude mit weniger als fünf Wohnungen, die mit einem Bauantrag vor dem 1. November 1977 errichtet und nicht mindestens auf das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1977 modernisiert wurden. Auch wer künftig Mittel aus staatlichen Förderprogrammen zur energetischen Sanierung seines Gebäudes bekommen möchte, muss einen Bedarfsausweis vorlegen.

- **Verbrauchsbasierte Energieausweise** sind in allen anderen Fällen zulässig. Der Gebäudeeigentümer kann jedoch auch freiwillig einen bedarfsbasierten Energieausweis beauftragen.

- **Völlige Wahlfreiheit** zwischen beiden Varianten hat der Gebäudeeigentümer in der Übergangsfrist bis 1.10.2008. Unabhängig von Gebäudegröße und Baujahr kann bis Ende September 2008 für jedes Gebäude ein verbrauchsbasierter Energieausweis erstellt werden

Verbrauchsorientiert

Woher bekomme ich einen Energieausweis?

Ich bietet Ihnen die Erstellung von verbrauchsbasierten Energieausweisen für Wohngebäude bereits jetzt an. Vor allem Eigentümer von Gebäuden mit Baujahr vor 1977 und weniger als fünf Wohnungen sollten die Übergangsfrist nutzen und sich schnellstens einen verbrauchsbasierten Energieausweis sichern. Ab Oktober 2008 kommt für diese Gebäude dann nur noch der aufwändigere Bedarfsausweis in Frage. Unter folgendem Link kommen Sie direkt zur Energieausweis-Bestellung: <http://www.energieberater-biederer.de>

Welche Folgen hat ein schlechter Energiekennwert?

Energieausweise dienen lediglich der Information. Das wurde bereits im Sommer 2005 im Energieeinsparungsgesetz ausdrücklich verankert. Kein Gebäudeeigentümer kann bei unzureichenden Kennwerten zur Gebäudemodernisierung gezwungen werden.

Was kostet ein Energieausweis?

- **Verbrauchsbasierte Energieausweise** für Wohngebäude von mir kosten pro Gebäude nur 78 EURO (zzgl. 19%MwSt.).
- Für **bedarfsbasierte Energieausweise** mit gutachterlicher Aufnahme des Gebäudes ist mit Preisen von ca. 300 - 600 EURO und mehr pro Gebäude zu rechnen.

Wie lange gilt ein Energieausweis?

Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren. Wer dazwischen energetische Verbesserungen seines Gebäudes vornimmt, wird allerdings vor Ablauf von 10 Jahren einen neuen Energieausweis erstellen lassen, um die Vorteile gegenüber Käufern und Mietern auch nachweisen zu können.

Der politische Streit um den richtigen Energieausweis endete in einem Kompromiss. Weder die Wohnungswirtschaft, noch Mieter und Verbraucherverbände konnten sich gänzlich durchsetzen. Dass preiswerte Verbrauchsausweise nun generell bei Gebäuden ab fünf Wohnungen zugelassen werden, freut die Wohnungswirtschaft mit ihren überwiegend größeren Gebäuden. Der "kleine" Eigentümer mit nicht modernisiertem Haus wird zum Bedarfsausweis verpflichtet. Das scheint auf den ersten Blick nur eine kleine Hürde zu sein. Tatsächlich sind zwei Drittel des deutschen Gebäudebestandes aber vor 1978 erbaut worden. Wer also ein nicht modernisiertes, älteres Haus mit weniger als fünf Wohnungen besitzt, sollte sich vor Ablauf der Übergangsfrist den bis dahin generell zulässigen verbrauchsbasierten Energieausweis erstellen

Bestellen Sie jetzt den besonders preiswerten verbrauchsbasierten Energieausweis bei mir. Vor allem Besitzer von Gebäuden mit Baujahr vor 1977 und weniger als fünf Wohnungen sollten die Übergangsfrist bis 1.10.2008 nutzen. Danach bleibt ihnen nur noch der aufwändigere Bedarfsausweis.

Claus Biederer
Zertifizierter Gebäudeenergieberater
St. Ulrichstr. 49
86899 Landsberg am Lech
Tel: 08191 / 922 643
Fax: 08191/ 922 308
Mobil: 0172 891 826 2
Mail: info@energieberater-biederer.de

Allgemeine Erläuterungen

Bitte achten Sie auf korrekte und vollständige Angaben. Ich werde die von Ihnen bestätigten Daten unverändert für die Erstellung des Energieausweises verwenden. Da ich die Richtigkeit Ihrer Angaben nicht überprüfen kann, gehen Fehler im Energieausweis, die auf fehlerhafte Daten zurückzuführen sind, zu Ihren Lasten.

Ich behalte mir vor, die Erstellung eines Energieausweises abzulehnen, falls nicht genügend Daten vorliegen oder falls aus den Daten hervorgeht, dass eine Erstellung mit einem für mich vertretbaren Aufwand nicht möglich ist.

Erläuterungen zum Gebäudetyp / Gebäudenutzung

Das Ausfüllen ist nur dann notwendig wenn das Objekt genau einem Gebäude entspricht.

Im Allgemeinen beziehen sich die Bestimmungen der EnEV entweder auf Wohngebäude oder Nichtwohngebäude. Wie mit Gebäuden zu verfahren ist, die sowohl Wohnanteile als auch Nichtwohnnutzung aufweisen, wird im Folgenden erläutert.

In Abhängigkeit des Gebäudetyps bzw. der Gebäudenutzung muss entweder ein Energieausweis für Wohngebäude oder für Nichtwohngebäude oder bei gemischter Nutzung für den jeweiligen Teil ein separater Energieausweis erstellt werden. Die Definition der verschiedenen Typen sind nachfolgend aufgeführt:

Wohngebäude bzw. Wohngebäude mit überwiegender Wohnnutzung:

Soweit die Nichtwohnnutzung sich nach der Art der Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung nicht wesentlich von der Wohnnutzung unterscheidet, wird das Gebäude auch insoweit als Wohngebäude behandelt. Typische Fälle solcher wohnähnlicher Nutzungen sind freiberufliche Nutzungen, die üblicher Weise in Wohnungen stattfinden können, und freiberufliche gewerbliche Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Heilpraktiker ect.). Auch Alten- und Pflegeheime gelten als Wohnnutzung. Bei Teilen eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen z. B. Verkaufsräume mit großen Verglasungen und/oder raumlufttechnischen Anlagen), darf kein gemeinsamer Energieverbrauchskenwert mit den Wohnungen angegeben werden.

Das Kriterium der „wesentlichen“ Unterscheidung von der Wohnnutzung zur Nichtwohnnutzung ist insofern in anderen Worten der Innentemperatur und/oder der Fensterflächenanteil. Im Allgemeinen entspricht die Grenze der Erheblichkeit („nicht wesentliche Unterscheidung“) bei gemischter Nutzung, trotz unterschiedlicher Ausstattung und Nutzung, einem Flächenanteil der Nichtwohnnutzung an der Gebäudenutzfläche von nicht mehr als 10%.

Wohngebäude mit Nichtwohnnutzung (gemischter Nutzung):

Nichtwohnnutzung unterscheidet sich wesentlich nach der Art der Nutzung (Innentemperatur, Fensterflächenanteil) und der gebäudetechnischen Ausstattung (z. B. Belüftung, Klimatisierung) von der Wohnnutzung und der Flächenanteil der Nichtwohnnutzung an der Gebäudefläche beträgt mehr als 10%.

Nichtwohngebäude bzw. Nichtwohngebäude mit überwiegender Nichtwohnnutzung:

Der Flächenanteil der Wohnnutzung an der Nettogrundfläche beträgt nicht mehr als 10%.

Nichtwohngebäude mit Wohnnutzung (gemischte Nutzung):

Nichtwohngebäude enthalten einen nicht unerheblichen Anteil an Wohnungen oder sonstigen Wohnraum (der Flächenanteil der Wohnnutzung an der Nettogrundfläche beträgt mehr als 10%).

Erläuterungen zu den Gebäude- und Anlagedaten:

Zur Berechnung der Nutzfläche aus der Wohnfläche über einen Umrechnungsfaktor ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Information erforderlich, ob das Gebäude über einen beheizten Keller verfügt.

Erläuterungen zur Energetischen Qualität der Bauteile:

Falls keine Unterlagen vorhanden und Informationen mit vertretbarem Aufwand nicht beschaffbar sind, können Sie „k. A.“ (keine Angabe) wählen.

Die Rechtswirkung

Der Energieausweis soll lediglich der Information dienen. Dies bedeutet: Auch wenn der reale Energieverbrauch eines Gebäudes deutlich von den Angaben im Energieausweis abweicht, kann hierdurch weder eine Mietminderung begründet noch ein Kaufpreis nachträglich angefochten werden. Auch die Modernisierungshinweise sind als reine Empfehlungen zu verstehen, die Umsetzung ist nicht verpflichtend.

Energieausweise nach diesem Erfassungsbogen können nur für Wohngebäude mit maximal 10 % Flächenanteil wohnungstypischer Nutzungen (Handwerksbetriebe, Läden usw.) erstellt werden. Büros und auch Praxen, die im Wesentlichen eine wohnungstypische Nutzung aufweisen, bleiben hierbei unberücksichtigt (z. B. Anwaltskanzlei, Physiotherapiepraxis, Allgemeinmediziner usw.). Für alle anderen, also gewerbliche Nutzungen (z. B. Laden, Reisebüro, Labor, Sportstudio usw.) ist ein verbrauchsbezogener Ausweis für Nichtwohngebäude zu erstellen. Dieser wird von mir **nicht** erstellt.

Für alle anderen Fälle oder bei nicht oder nur unvollständig vorliegenden Verbrauchsdaten (weniger als 3 aufeinanderfolgende Abrechnungsperioden) ist die Erstellung eines Verbrauchsausweises nicht möglich. In diesen Fällen und für eine detaillierte Bewertung eines Gebäudes kann ein Bedarfsausweis bestellt werden. Sprechen Sie uns hierzu an.

Fragebogen zum Verbrauchsorientierten Gebäude – Energieausweis für Wohngebäude

Bitte den Fragebogen ausfüllen, unterschreiben und zurück schicken. Den von mir als **zertifiziertem Gebäude – Energieberater** erstellten Energieausweis erhalten Sie persönlich oder per Post an die genannte Rechnungsadresse.

1. Ihre Anschrift / Rechnungsadresse

Name: _____

Straße: _____

PLZ Ort: _____

2. Standort des Gebäudes

(falls nicht wie Anschrift)

Straße: _____

PLZ Ort: _____

3. Das Gebäude

freistehendes Einfamilienhaus freistehendes Mehrfamilienhaus Doppelhaushälfte

Reihenmittelhaus Reiheneckhaus

Anzahl der Wohneinheiten _____

Gesamte Wohnfläche _____ m²

Baujahr Gebäude _____

Baujahr Anlagentechnik/Heizkessel _____

Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt Ja Nein

Gebäuderart Wohngebäude Nichtwohngebäude

4. Anlaß der Ausstellung

Vermietung / Verkauf Modernisierung Neubau freiwillig

Sollten Sie Modernisierungsempfehlungen zur energetischen Qualität wünschen, so muss Punkt 7 ausgefüllt werden.

5. Die Heizung

Energieträger

Heizöl Erdgas Flüssiggas Holz Kohle Sonstige

Zentralheizung Etagenheizung

Art der Heizungsverteilung

Heizkörper Fußbodenheizung Wandheizung Sonstige

6. Energieverbrauch (BITTE GENAUEN ZEITRAUM - z.B. 01.01.05-31.12.05 usw.)

(mind. 3 aufeinander folgende Jahre angeben. Diese Angaben finden Sie in Ihrer jeweiligen Heizkostenabrechnung)

Zeitraum	Energieträger	Brennstoffmenge	Anteil Warmwasser in %	Wohnraum Leerstand in %

Zusätzliche Wärmequelle z.B. Kachelofen, Kaminofen (bitte selben Zeitraum wie oben angeben)

Zeitraum	Energieträger	Brennstoffmenge rm / kg /	Wohnraum Leerstand in %

Ist in der oberen Tabelle die Warmwassererzeugung enthalten? Ja Nein

7. Angaben zur energetischen Bewertung des Gebäudes

(Energetische Qualität der Bauteile)

Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss: unsaniert k. A. (keine Angabe) saniert

Fassade / Außenwand: unsaniert k. A. saniert

Fenster / Türen: unsaniert k. A. saniert

Dach / obere Geschoßdecke: unsaniert k. A. saniert

Außenwände

Material _____

Wandstärke _____

Wärmedämmung keine innen außen Material _____ dicke _____ cm

Dach

Wärmedämmung keine innen außen Material _____ dicke _____ cm

Art der Fensterverglasung

Einfach Verbundfenster Isolierglas Wärmeschutzisolierglas

ggf. U-Wert: _____

Lüftungsart

Fenster Lüftungsanlage

Wird eine Solaranlage für die Bereitung von Warmwasser (Heizungs- und/oder Brauchwasser) eingesetzt? Ja Nein

Wird Warmwasser neben der zentralen Warmwasserbereitung auch dezentral (z. B. mit Strom) bereit? Ja Nein

Bitte kreuzen Sie nachfolgende Aussagen an, wenn diese für das Objekt zutreffen:

Ja k. A. Nein

- zugängliche Wärmeverteilungen (Heizung- und Warmwasser) sind
vorschriftsgemäß gedämmt
- die Umwälzpumpe(n) ist/sind elektronisch geregelt
- die Heizungsanlage wurde in den letzten 5 Jahren durch ein Fachunternehmen
Hydraulisch abgeglichen
- die Heizflächen sind mit selbstständigen Regeleinrichtungen versehen (z. B.
Thermostatventile)
- als Heizkörper sind zum Teil so genannte Oldtimer {Baujahr vor 1958}
vorhanden
- es wird eine zentrale Regelung der Vorlauftemperatur nach der Außen-
temperatur (oder anderer geeigneter Führungsgröße) verwendet
- die Warmwasser-Zirkulation ist mit einer Zeit- oder Bedarfssteuerung
ausgerüstet, so dass die Zirkulation unterbrochen werden kann

Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 wird eingehalten

(bei Baufertigstellung oder später auf dieses Niveau gebracht)

Ja k. A. Nein

Hiermit bestelle ich den Gebäude – Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs
(Verbrauchsausweis) zum Preis von 78 € + 5.19 € Nebenkosten Registriernummer DIBT
(zuzüglich 19% MwSt. = 99 €) mit einer Gültigkeit von 10 Jahren ab dem Ausstellungsdatum bei

Claus Biederer
Zertifizierter Gebäudeenergieberater
St.Ulrichstr. 49
86899 Landsberg am Lech
Tel: 08191 / 922 643
Fax: 08191/ 922 308
Mobil: 0172 891 826 2
Mail: info@energieberater-biederer.de

Ich bestätige, dass die von mir in diesem Erfassungsbogen eingetragenen Daten vollständig
und inhaltlich korrekt sind. Die Richtigkeit der angegebenen Daten wird bestätigt.

Datum, Ort

Unterschrift