

## Warum benötigen Vermieter und Verkäufer ab 1.5.'14 einen Energieausweis?

Sie haben ein Haus oder eine Wohnung, welche Sie verkaufen oder vermieten möchten? Dann benötigen Sie zwingend ab dem 1.5.2014 bereits bei der Erstbesichtigung von Interessenten einen gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis!

Bei Nichteinhaltung der Vorgaben aus der EnEV2014 begehen Sie eine Ordnungswidrigkeit und es drohen lt. § 27 Bußgelder bis 15.000,- €.

### Wann genau benötigen Sie einen Energieausweis?

Gemäß der EnEV2014 (Energieeinsparverordnung) benötigen Sie bei Verkauf, Erst- und Neuvermietung, Erst- und Neuverpachtung oder Leasing von Gebäuden oder Teilen davon (Wohnungen) demnach ab dem 1.5.'14 mindestens einen Energieverbrauchsausweis, wenn

- der Bauantrag für Ihre Immobilie nach dem 1.11.1977 gemäß Wärmeschutzverordnung von 1977 gestellt wurde und
- das Gebäude mehr als 4 Wohnungen enthält (z. B. bei Mehrfamilienhäusern).

In allen anderen Fällen (mit Ausnahme u. a. von Nicht-Wohngebäuden und denkmalgeschützten Gebäuden) benötigen Sie für Wohngebäude mit max. 4 Wohneinheiten und vor Geltung der WSchV1977 einen bedarfsorientierten Energieausweis. Es sei denn, Sie haben durch Sanierung die Immobilie zwischenzeitlich auf diesen Stand gebracht - dann hätten Sie Wahlfreiheit bei den Energieausweisarten. Sie merken schon, für einem Laien ist die Deutung der EnEV2014 sehr verwirrend...

Neu ist ein Energieausweis nicht, denn für Neubauten ab 2002 besteht durch die Bauherren bereits seit längerem eine Bedarfsausweispflicht...

Grundsätzlich haben alle Energieausweise (auch die vor Inkrafttreten der ersten EnEV2007 ausgestellten) eine Gültigkeit von 10 Jahren, wenn nicht für das Gebäude aufgrund von Änderungen (energetische Modernisierungen) ein neuer Energieausweis ausgestellt werden muss.

Mit der EnEV2014 sind die Modernisierungsempfehlungen fester Bestandteil des Energieausweises. Sie haben aber lediglich eine Informationsfunktion und verpflichten nicht zur Umsetzung.

### Warum sollten Sie keinen günstigen Energieverbrauchsausweis im Internet bestellen?

- Zwar gibt es einschlägige Internet-Plattformen, auf denen Sie Ihre Daten auch persönlich eingeben können, aber für Ungeschulte ist dies auch kein „Selbstgänger“ und man ist schnell mit den Begriffen und Werten überfordert. Dies führt oft zu Eingabefehlern und zu fehlerhaften Ergebnissen. Aber Sie als Eigentümer haften für die Richtigkeit Ihrer Daten.

- Es fehlt Ihnen auch an Unterstützung, ob Sie die für Ihre Immobilie richtige Energieausweisart bestellt haben. Ein guter Rat ist nicht umsonst.
- Zudem ist dies nur für den Energieverbrauchsausweis möglich und setzt voraus, dass Sie die Daten von 3 aufeinanderfolgenden Heizperioden jeweils vom 1.1. - 31.12. des jeweiligen Jahres komplett vorliegen haben und in dieser Zeit kein Leerstand bestand.
- Häufig erhalten Sie bei im Internet angebotenen Energieausweisen keine Modernisierungsempfehlungen. Damit entspricht der Energieausweis auch nicht den gesetzlichen Bestimmungen der EnEV.
- Eine Qualitätskontrolle der verwendeten und hinterlegten Daten ist für Sie bei Online-Ausstellung meistens nicht möglich. Fehlende Anlagen führen zur Ungültigkeit des Energieausweises.

Wenn Sie sicher gehen möchten, dass der tatsächliche Zustand und somit auch der Wert Ihrer Immobilie korrekt im Energieausweis ausgewiesen wird, sollten Sie eine(n) Fachfrau / -mann zu Rate ziehen.

## Das bietet Ihnen *Britta Siemer Immobilien*:

### Alles aus einer Hand

Den finanziellen Wert einer Immobilie kann man durch Fotos, Exposé-Beschreibungen und Gutachten präsentieren. Weitere Statistiken und nicht zuletzt eine ansprechende Präsentation der Immobilie vor Ort runden den Gesamteindruck ab.

Neuerdings wird auch von Interessenten immer mehr Wert auf die Energieeffizienz eines Kauf- oder Mietobjektes gelegt. Hier deckt der Energieausweis den Energieverbrauch von Gebäuden auf und gibt Empfehlungen für die Modernisierung. Ab dem 1.5.2014 ein Muss für alle Immobilieneigentümer bei Verkauf, Vermietung oder Leasing einer Immobilie.

Für Sie als Eigentümer alleine ist die Zusammenstellung und Erfassung aller für den Energieausweis relevanten Daten für einen Verbrauchsausweis zwar möglich, aber doch sehr zeitaufwendig und umständlich. Bei einem Energiebedarfsausweis ist die Ausstellung nur durch Hinzunahme eines qualifizierten Ausstellers erlaubt.

Hier bieten wir Ihnen unseren Service „*Alles aus einer Hand*“, indem wir Ihnen die Beschaffung des Energieausweises gegen eine faire Gebühr abnehmen und durch den persönlichen Eindruck vor Ort eine realistische Einschätzung von Modernisierungsempfehlungen abgeben können. Somit fließt wertgerecht der energetische Zustand Ihrer Immobilie auch in die zielgruppenorientierte Vermarktung Ihres Eigentums mit ein.

Je nach dem, ob

- der Energieverbrauchsausweis mit Modernisierungsempfehlung oder
  - der Energiebedarfsausweis mit Modernisierungsempfehlung
- erstellt werden muss oder soll, müssen unterschiedliche Datenmengen erfasst werden.

### **Die erfassten Daten bestimmen die Qualität des Ausweises!**

## Es gibt 2 Varianten des Energieausweises:

- Ein **Energieverbrauchsausweis** wird auf Grundlage des Verbrauches der Bewohner der letzten 3 Jahre berechnet. Dieser schwankt je nach Anzahl der in dem Gebäude lebenden Personen und ihres individuellen Heizverhaltens / Umweltbewusstseins sehr (z. B. bei der Nutzung einer 3-Zimmer-Wohnung durch eine junge Familie mit Kleinkind oder Nutzung durch ein älteres Rentnerhepaar ohne Kinder). Somit ist hier durch das unterschiedliche Nutzungsverhalten mit einer Ergebnisabweichungen von bis zu 60 % zu rechnen (= geringe Aussagefähigkeit).
- Ein **Energiebedarfsausweis** wird rein sachlich ingenieurtechnisch auf Grundlage der Gebäudeart und -größe mit Berücksichtigung der Gebäudehülle, dem Zustand und der nach Erbauung durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen berechnet und zeigt klar den ehrlichen realistischen Energiebedarf auf und würdigt bisherige Investitionen in die Immobilie. Dieser errechnete Energiebedarf kann durch die Nutzer dann aufgrund ihres Heizverhaltens positiv oder negativ beeinflusst werden (= höchste Aussagefähigkeit).

## Was sagt ein Energieausweis aus?

**Ein Energieausweis soll dem Nutzer der Immobilie aufzeigen, wie hoch der Energiebedarf inklusive Warmwasseraufbereitung für die Immobilie pro m<sup>2</sup> pro Jahr ist (kWh/(m<sup>2</sup>/a)) - sozusagen, ob die besichtigte Immobilie eher ein „Energiefresser“ oder ein „Energiesparer“ ist. Somit hat der Verbraucher ab sofort bundesweit einheitliche Vergleichsmöglichkeiten, da hierbei auch der Klimafaktor berücksichtigt wird.**

Diese Information soll dazu führen, dass die nicht unerheblichen Ausgaben für die Beheizung einer Immobilie von Anfang an bei der Kauf- oder Mietentscheidung berücksichtigt werden können und im Nachhinein bei dem Gebrauch der Immobilie diese Kosten bewusst wahrgenommen und somit gesenkt werden können.

Diese Werte werden anhand eines **farbigen Bandentachos** dargestellt, wobei zum einen der **Endenergiebedarf des Gebäudes** und zum anderen der **Primärenergiebedarf** (zur Darstellung der Energieeffizienz des Gebäudes) ausgewiesen wird.

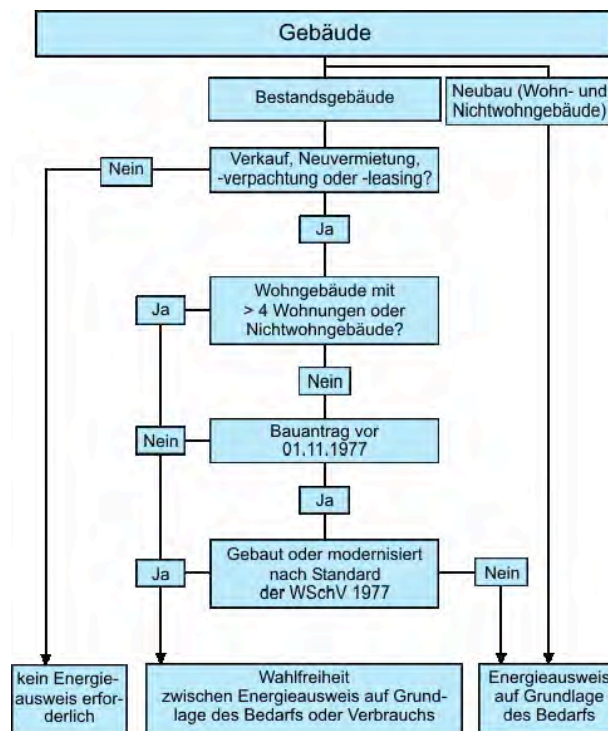
Zudem beinhaltet der Energieausweis - je nach Ausweisart - auch noch Angaben

- zur energetischen Qualität der Gebäudehülle,
- zu dem prozentualen Anteil von erneuerbaren, umweltfreundlichen Energien bei der Erwärmung / Kühlung des Gebäudes lt. EEWärmeG,
- zum Endergieverbrauch,
- zum Primärenergieverbrauch,
- zu Vergleichswerten Endenergie (grüner = niedriger bis roter = hoher Energieverbrauch),
- zu Modernisierungsempfehlungen
- sowie Erläuterungen.

## Welche Art von Energieausweis benötigen Sie?

Hilfreich ist der Ausweis nicht nur bei der Vermietung oder dem Verkauf Ihres Eigentums sondern auch bei der Modernisierungsplanung, denn er liefert wichtige Hinweise auf Einsparpotentiale und konkrete Vorschläge für Modernisierungsmaßnahmen.

Als Energiefachberaterin berate ich Sie bei der Ausstellung des für Ihr Objekt richtigen Energieausweises. Denn nicht immer ist der einfachste Weg langfristig gesehen der Bessere...



Quelle: Sprengnetter.de

## Arbeitsaufwand und Kosten

### Für die Ausstellung eines Energieverbrauchsausweises benötigt man folgende Daten:

- zum **Gebäude**: Gebäudetyp, Adresse, Gebäudeteil, Baujahr, Baujahr Anlagentechnik, Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudenutzfläche, Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, Art der Lüftung, Fotos vom Gebäude außen wie innen,
- Art des **Energieträgers** sowie dessen jährlicher **Energiebedarfs / -verbrauchs** in kWh/(m<sup>2</sup>/a) für Heizung, Warmwasser und Hilfsgeräte,
- **Bauantragsunterlagen** inkl. Baubeschreibung und Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) sowie Detailzeichnungen (Wand- und Dachaufbau)
- Auflistung Art und Umfang von evtl. durchgeführten **Modernisierungsmaßnahmen** (z. B. Austausch der Heizungsanlage, Dämmung der Außenwände / der obersten Geschossdecke / der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster, Einbau einer Lüftung- oder Klimaanlage, etc.)
- die **Wohnflächenberechnung** des Gebäudes,
- ggf. Verbrauchsabrechnung Strom,
- ggf. Größe der Kollektorfläche der Solaranlage,
- ...

*Sicherlich verstehen Sie nun, warum dieser erhebliche Erfassungs- und Verarbeitungsaufwand nicht unentgeltlich angeboten werden kann.*

Die **ortsüblichen Kosten für einen Energiebedarfsausweis** pro Wohneinheit nach der EnEV2014 - aber abhängig von Gebäude und Aufwand - liegen inklusive der gesetzlich vorgeschriebener Registrierungsnummer und inkl. MwSt. bei ab 119,- €.

Die **ortsüblichen Kosten für einen Energieverbrauchsausweis** pro Wohneinheit nach EnEV2014 - aber abhängig von den Vollständigkeit der vorhandenen Bauunterlagen des Objektes und dem Unterhaltungszustand - liegen inklusive der gesetzlich vorgeschriebener Registrierungsnummer und inkl. MwSt. bei ab 267,75 €.

***Gerne können wir in einem unverbindlichen Erstgespräch den Kostenrahmen vorab persönlich erörtern.***

**In den allermeisten Fällen wird sich der Einsatz eines fachkundigen und engagierten Immobilienmaklers in Kombination mit einem aussagefähigen Energiebedarfsausweis von selbst finanzieren / rentieren**

- durch einen marktgerechten aber höheren Kauf- / Mietpreis bei Berücksichtigung des Immobilienzustandes und seiner Vorteile,
- durch kürzere Vermarktungszeiträume aufgrund aussagefähiger Unterlagen und umfangreichen Objektkenntnissen während der Immobilienführung / -präsentation und
- durch das positive Bauchgefühl, dass sich bei dem Interessenten einstellt, wenn er von Anfang an merkt, dass er es mit einem ehrlichen Verkäufer / Vermieter zu tun hat.

Sehen Sie den vorgeschriebenen Energieausweis als Chance für Investitionen in die Zukunft. Gerne stehe ich Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Rufen Sie einfach an: 04107 - 907 85 80!

### Steuerliche Absetzbarkeit der Kosten

- Eine Umlage der Energieausweiserstellungskosten auf die Nebenkostenabrechnung der Mieter sieht die Berechnungsverordnung nicht vor. Vermieter können den Betrag aber als Werbungskosten geltend machen - also ihre Einkünfte aus Vermietung damit mindern. Die Steuerersparnis hängt dann vom persönlichen Steuersatz ab, mit dem das Einkommen zu versteuern ist.
- Bei Erstellung eines Energieausweises aufgrund eines Immobilienverkaufs können leider keine Kosten steuerlich abgesetzt werden, da mangels Einkünften bei Eigennutzung nichts zu verrechnen vorhanden ist. Lediglich bei Verkauf einer Immobilie noch innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist könnten die Kosten mit dem Gewinn aus dem Hausverkauf verrechnet werden.
- Bei Verkauf oder Vermietung einer Eigentumswohnung sind die Kosten eines Energieausweises aber grundsätzlich auf die Eigentümergemeinschaft umzulegen.

(Diese grob für Sie zusammengestellten Internet-Informationen sind unverbindlich und keine Rechtsberatung. Bitte sprechen Sie Ihren Steuerberater für rechtskräftige Auskünfte an!)