PRESSE-INFORMATION

NOTARKAMMER SACHSEN
NOTARKAMMER THÜRINGEN
NOTARKAMMER BRANDENBURG
NOTARKAMMER SACHSEN-ANHALT
NOTARKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN

Energieausweis künftig auch für Gebäude

23.01.2008

Für viele Elektrogeräte ist es bereits eine Selbstverständlichkeit. Die Hersteller sind verpflichtet, deren Energieverbrauch offenzulegen und damit die Zuordnung des jeweiligen Gerätes zu einer bestimmten Energieeffizienskласse zu ermöglichen. Die diesbezüglichen Angaben werden auf einem standardisierten Etikett (sog. EU-Label) festgehalten. Für den Verbraucher besteht so die Möglichkeit sich schnell über den Energieverbrauch eines Gerätes zu informieren und sich einen Überblick darüber zu verschaffen, ob es sich bei dem Gerät im Vergleich mit anderen Vertretern seiner Klasse um einen „Energiefresser“ handelt oder nicht.

Die Umsetzung einer EG Richtlinie aus dem Jahr 2002 durch die Energieeinsparverordnung 2007 führt ab Mitte des Jahres 2008 dazu, dass es vergleichbare Ausweise künftig auch für Gebäude geben wird. Auch bei Immobilien soll es den Verbrauchern dadurch ermöglicht werden, Energiesparmodelle auf den ersten Blick zu erkennen. Ab dem 01.07.2008 besteht zunächst für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt wurden eine entsprechende Verpflichtung, die sich ab dem 01.01.2009 auch auf alle später fertig gestellten Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 auch auf Nichtwohngebäude erstreckt. Die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises besteht sowohl für Verkäufer gegenüber Kaufinteressenten als auch für Vermieter gegenüber Mietinteressenten. Wichtig erscheint diesbezüglich, dass die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises nach dem Wortlaut der maßgeblichen Norm unabhängig von einem entsprechenden Verlangen des potentiellen Vertragspartners besteht und nur bei einem ausdrücklichen Verzicht desselben entfällt. Ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises kann als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld geahndet werden.

Hinsichtlich des Inhaltes des Energieausweises unterscheidet die Energiesparverordnung 2007 zwei mögliche Varianten. Der in der Erstellung mit geringeren Kosten verbundene Energieverbrauchsausweis gibt den tatsächlichen Energieverbrauch in Kilowattstunden je qm Wohnfläche und Jahr (sog. Energiekennwert) ohne Rücksicht auf besondere Umstände des betreffenden Ermittlungszeitraumes an. Demgegenüber wird der Energiekennwert beim aufwändigeren sog. Energiebedarfsausweis auf der Grundlage der technischen Gebäudegegebenheiten theoretisch ermittelt und gewährleistet so eine größere Vergleichbarkeit.
Bislang bestand zwischen beiden Varianten des Energieausweises uneingeschränkte Wahlfreiheit. Auch dies wird sich ändern. Ab dem 01.10.2008 wird für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor November 1977 gestellt wurde, grundsätzlich der strengere Energiebedarfsausweis verpflichtend sein. Für beide Varianten des Energieausweises schreibt die Energiesparverordnung vor, dass die Energiekennwerte zusammen mit den gültigen Referenzwerten (insbesondere geltende DIN-Normen) in einem standardisierten „Gebäudepass“ zu erfassen sind, der zur Verdeutlichung auch grafische Elemente enthält.

Die „Energie- oder Gebäudepässe“ können von bauvorlageberechtigten Personen (Architekten), Kaminkehrern oder Energieberatern bei den Verbraucherzentralen ausgestellt werden. Die Kosten liegen nach ersten Erfahrungen zwischen 150,- bis 300,- EUR für Wohnungen und Einfamilienhäuser und bis zu 800,- EUR für Mehrfamilienhäuser.

Neben den vielfältigen gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien, z.B. im Zuge des Abschlusses eines Kaufvertrages über eine Immobilie, statuiert die Energieeinsparverordnung 2007 neue, bislang kaum beachtete Verpflichtungen für den Verkäufer. Im Rahmen der umfassenden Betreuung der Abwicklung von Grundstückskaufverträgen informiert der Notar selbstverständlich auch über diese Pflichten sowie in diesem Zusammenhang bestehende Gestaltungsmöglichkeiten. Unliebsame Überraschungen bleiben den Vertragsbeteiligten damit erspart.

(3.430 Zeichen)

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter www.notarkammer-sachsen.de
und kann per E-Mail angefordert werden bei presse@zbp-berlin.de