

## Das Merkblatt Nr. 53: Der Energieausweis: Was Mieter wissen sollten

Seit dem 1. Juli 2008 müssen Eigentümer und Vermieter bei einem Verkauf oder einer beabsichtigten Vermietung ihrer Immobilie den Interessenten einen Energieausweis vorlegen. Das gilt für alle Häuser, die bis 1965 fertig gestellt wurden. Für später gebaute Häuser muss ein Energieausweis erst ab dem 1. Januar 2009 präsentiert werden.

Es gibt zwei verschiedene Arten von Energieausweisen, den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Während bei einem Bedarfsausweis der Energiebedarf des Gebäudes berechnet wird, stellt der Verbrauchsausweis auf den Energieverbrauch der Nutzer im Haus ab. Grundsätzlich kann sich der Vermieter frei für die eine oder andere Art des Energieausweises entscheiden.

Bedarfsausweise sind zwingend nur für ältere Häuser – Bauantrag bis 1. November 1977 – mit weniger als fünf Wohnungen vorgeschrieben. Mit einer Ausnahme: Bis zum 1. Oktober 2008 konnte der Eigentümer auch hier frei wählen, welchen Typ Energieausweis er erstellen lässt. Der einmal ausgestellte Energieausweis bleibt zehn Jahre gültig.

- Welchen Sinn hat der Energieausweis? Der Energieausweis gibt Informationen zur Energieeffizienz des Gebäudes. Mieter und Käufer sollen verschiedene Häuser miteinander vergleichen können. Die Entscheidung, welches Objekt angemietet oder gekauft wird, kann dann auch von der energetischen Qualität, das heißt den künftigen Heizkosten, abhängig gemacht werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Anreiz für Vermieter geschaffen, die energetische Sanierung voranzutreiben.
- Welcher der beiden Typen ist besser? Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes der Bedarfsausweis. Hier geht es um die objektive Berechnung des Energiebedarfs durch Fachleute für das Gebäude. Dagegen beruht das Ergebnis des Verbrauchsausweises auf den letzten drei Heizkostenabrechnungen der Vormieter. Je nachdem, ob die im Winter auf Mallorca übernachtet oder „aus dem Fenster geheizt“ haben, fällt das Ergebnis des Verbrauchsausweises unterschiedlich aus.
- Sind Bedarfs- und Verbrauchsausweis zu unterscheiden? Man muss schon genau hinschauen. Beim Bedarfsausweis steht direkt unter Energieausweis „Berechneter Energiebedarf des Gebäudes“. Beim Verbrauchsausweis steht hier „Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes“. Außerdem sind die Bezeichnungen „Energiebedarf“ und „Energieverbrauchswert“ direkt über der Farbskala unterschiedlich.
- Die Energieeffizienz wird mit einer Farbskala verdeutlicht. Wann ist das Haus eine „Energieschleuder“? Beim Energieausweis gilt ganz eindeutig: je grüner, desto besser. Im grünen Bereich ist der Energiebedarf des Gebäudes am niedrigsten. Auf dem Energieausweis sind außerdem Vergleichswerte angegeben, an denen man sich zusätzlich orientieren kann.
- Der Energiebedarf wird in Kilowattstunden (kWh) angegeben. Wie kann ich damit rechnen? Zehn kWh sind ein Liter Heizöl oder ein Kubikmeter Gas.
- Eine 70-Quadratmeter-Wohnung verbraucht 130 kWh oder 350 kWh. Was heißt das in Cent und Euro? Bei 130 kWh kann man von rund 50 Euro pro Monat an Heizkosten ausgehen. Bei 350 kWh sind es dagegen über 130 Euro im Monat.
- Wer stellt Energieausweise aus? Hierzu sind nur Fachleute berechtigt, Architekten, Ingenieure, Techniker sowie Bauhandwerker oder Handwerker aus dem Bereich Heizungsbau und Installation und Schornsteinfeger.
- Wer bezahlt den Energieausweis? Die Kosten der Erstellung des Energieausweises trägt der Eigentümer. Er kann die Kosten nicht auf den Mieter umlegen, auch nicht als Betriebskosten.
- Bekommt jede Wohnung einen Energieausweis? Nein, der Energieausweis wird immer nur für das gesamte Haus ausgestellt.
- Wann muss der Energieausweis vorgelegt werden? Eigentümer müssen einen Energieausweis vorlegen, wenn sie das Gebäude verkaufen oder eine Wohnung vermieten wollen. So lange kein Verkauf oder Mieterwechsel stattfindet, wird kein Energieausweis benötigt.
  - Können Mietinteressenten eine Kopie des Energieausweises verlangen? Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Kopie auszustellen. Er muss lediglich Einsicht in den Energieausweis verschaffen.
  - Haben auch die schon im Haus wohnenden Alt-Mieter Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis? Nein. Der Ausweis muss nur bei Abschluss des Mietverhältnisses vorgelegt werden.
  - Der Energieausweis enthält auch Modernisierungsempfehlungen. Muss der Vermieter diese durchführen? Nein. Es besteht keine Modernisierungspflicht für den Vermieter.
  - Was passiert, wenn der Vermieter keinen Energieausweis vorlegt oder die Angaben falsch sind? Das sind Ordnungswidrigkeiten. Der Vermieter muss mit einem Bußgeld rechnen.

(Quelle: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund)