

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Info-Blatt

53

2016-09-06

Der Energieausweis Was Mieter wissen sollten

Seit dem 1. Juli 2008 müssen Eigentümer und Vermieter bei Verkauf oder Vermietung ihrer Immobilie den Interessenten einen Energieausweis vorlegen. Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Hauses und enthält Empfehlungen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Hauses.

Es gibt zwei verschiedene Arten von Energieausweisen: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Während bei einem Bedarfsausweis der Energiebedarf des Gebäudes berechnet wird, ist bei einem Verbrauchsausweis der gemessene Energieverbrauch der letzten Jahre die Grundlage.

Für Häuser mit bis zu vier Wohnungen und Bauantrag bis 1. November 1977 ist der Bedarfsausweis vorgeschrieben. Ausnahme: Bis zum 1. Oktober 2008 konnte der Eigentümer frei wählen, welchen Typ Energieausweis er erstellen lässt. Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können zwischen den beiden Ausweisarten wählen. Nach umfassender energetischer Sanierung und für Neubauten wird heute grundsätzlich ein Bedarfsausweis ausgestellt. Der einmal ausgestellte Energieausweis bleibt zehn Jahre gültig.

- Der Energieausweis gibt Informationen zur Energieeffizienz des Gebäudes. So können Mieter oder Käufer verschiedene Häuser hinsichtlich ihrer energetischen Qualität – also den künftigen Heizkosten – miteinander vergleichen. Gleichzeitig wird hierdurch ein Anreiz für Vermieter geschaffen, die energetische Sanierung voranzutreiben.

- Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes ist der Bedarfsausweis wesentlich höherwertig einzuschätzen als der Verbrauchsausweis. Hier erfolgt eine objektive Berechnung des Energiebedarfs durch Fachleute. Beim Verbrauchsausweis hingegen beruht das Ergebnis auf den letzten drei Heizkostenabrechnungen der Vormieter. Je nachdem, ob die den Winter auf Mallorca verbracht oder „aus dem Fenster geheizt“ haben, unterscheidet sich das Ergebnis des Verbrauchsausweis erheblich.

- Um Bedarfs- und Verbrauchsausweis voneinander zu unterscheiden, muss man 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: je grüner, desto besser. Auf dem Energieausweis sind außerdem Vergleichswerte angegeben, an denen man sich zusätzlich orientieren kann.

- Neue Energieausweise, die ab dem 01.05.2014 ausgestellt werden, weisen zudem Gebäude einer Energieeffizienzklasse von A+ bis H zu, so wie man es etwa bei Elektrohaushaltsgeräten kennt. Je weiter hinten die Effizienzklasse im Alphabet liegt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Hauses.

- Der Energiebedarf wird in Kilowattstunden (kWh) angegeben. Zehn kWh sind etwa ein Liter Heizöl oder ein Kubikmeter Gas.

- Eine 70-Quadratmeter-Wohnung verbraucht zwischen 130 kWh und 350 kWh. Bei 130 kWh kann man pro Monat von rund 50 Euro an Heizkosten ausgehen, bei 350 kWh sind es dagegen über 130 Euro im Monat. Ausschlaggebend sind neben dem energetischen Zustand des Gebäudes auch die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses: Dach- und Erdgeschosswohnungen haben oft einen höheren Verbrauch als die anderen Etagen.

- Zur Ausstellung von Energieausweisen sind nur Fachleute berechtigt: Architekten, Ingenieure, Techniker sowie Bauhandwerker oder Handwerker aus dem Bereich Heizungsbau und Installation und Schornsteinfeger.

- 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.

- Eigentümer müssen einen Energieausweis bei der Besichtigung vorlegen. Es reicht dabei, wenn dieser gut sichtbar ausgehängt ist.

- Der Vermieter ist seit dem 01.05.14 verpflichtet, nach Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrages eine Kopie auszustellen.

- Schon im Haus wohnende Alt-Mieter haben keinen Anspruch auf Einsicht in den Energieausweis. 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.

- Wenn der Vermieter keinen Energieausweis vorlegt oder die Angaben falsch sind, gilt das als Ordnungswidrigkeit. Der Vermieter muss mit einem Bußgeld bis 15.000 € rechnen.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0