

Neue Anforderungen an den Energieausweis

Der neue Energieausweis macht den Energiestandard eines Hauses transparent.

Der Zeitpunkt für den Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses ist günstig, denn die erzielten Preise sind derzeit hoch. Bevor der Immobilienverkauf in die Tat umgesetzt werden kann, ist jedoch einiges zu beachten – unter anderem strengere Anforderungen an den Energieausweis.

Der Energieausweis ist in Deutschland bereits seit 2009 Pflicht. Weil die Ausweise nur eine begrenzte Gültigkeit von zehn Jahren haben, sind die ersten bereits abgelaufen und müssen im Falle einer Veräußerung erneuert werden. Der Energieausweis muss Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung vorgelegt und nach Vertragsschluss übergeben werden. Auch in Werbeanzeigen

muss der Verkäufer oder die Verkäuferin Angaben zum Energiestandard machen, ansonsten drohen hohe Bußgelder.

Prüfen Sie, ob ein gültiger Energieausweis vorliegt.

Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es enthält ergänzende Vorschriften zum Energieausweis. Dazu gehört weiterhin die Pflicht, bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses einen Energieausweis vorzulegen und Pflichtangaben in Immobilienanzeigen zu machen. Diese Regeln gelten jetzt auch für Immobilienmakler. Die meisten Eigentümer können sich wie bisher zwischen dem aussagekräftigen Bedarfsausweis und dem einfachen Verbrauchsausweis entscheiden. Eigentümer von Immobilien mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor der Geltung der Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet worden sind, müssen jedoch einen Bedarfsausweis vorlegen. Wahlfreiheit haben sie nur, wenn das Gebäude inzwischen saniert wurde oder unter Denkmalschutz steht.

Neu ist, dass der Aufwand bei der Erstellung eines Energieausweises künftig geringer werden kann.

Eine Objektbegehung ist nicht mehr unbedingt notwendig. Die Aussteller von Energieausweisen dürfen Gebäude jetzt auch anhand geeigneter Fotos bewerten. Neue Energieausweise enthalten Empfehlungen für Maßnahmen zur Modernisierung und benennen die CO2-Emissionen. Für die Ausstellung neuer Energieausweise gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2021. Bis dahin dürfen Energieausweise noch nach den alten Vorschriften erstellt werden. Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern müssen, nachdem sie den Energieausweis erhalten haben, ein Beratungsgespräch führen. Auch bei der Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird eine kostenlose Energieberatung Pflicht.

Der neue Energieausweis macht den Sanierungsbedarf transparent.

Einige der neuen Regeln haben auch Bedeutung bei der Preisermittlung. Das betrifft vor allem ältere, nicht sanierte Häuser mit nicht effizienten Heizungen. Die Käufer solcher Häuser sind nämlich verpflichtet, die neuen Energiestandards zu beachten: Ab dem Jahr 2026 dürfen – bis auf wenige Ausnahmen – neue, mit Heizöl betriebene Kessel nur noch in Kombination mit erneuerbaren Energiequellen betrieben werden. Das Gleiche gilt auch für Heizkessel, die mit Kohle betrieben werden. Kessel, die 30 Jahre oder älter sind, müssen außer Betrieb genommen werden.

35 Prozent der Endenergie wird in Gebäuden verbraucht.

Daher lohnen sich Energiesparmaßnahmen in Gebäuden und werden staatlich gefördert. Am wirkungsvollsten ist der Austausch alter Heizungen und Fenster, das Dämmen von Rohrleitungen und das Isolieren von Dach oder Dachboden. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ihr Haus bereits vor dem 1. Februar 2002 bewohnt haben, müssen nicht sanieren. Käufer sind jedoch in der Pflicht. Spätestens zwei Jahre nach dem Kauf einer gebrauchten Immobilie müssen sie Sanierungsmaßnahmen ergreifen.

Sie haben Fragen zum Verkauf und zu den neuen Energiestandards?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich. Wir beraten Sie gern.