

6.10. Verkauf von Immobilien nur noch mit Energieausweis möglich

Einleitung

In der Wallonischen Region wurden rund 50% der Wohnungen vor 1945 errichtet und nur weitere 10% sind jünger als 20 Jahre. Von diesen älteren Bauten sind nur wenige mit den neuesten Energie-Standards ausgerüstet. Damals wurde kein großer Wert auf Wärmedämmung der Gebäudehülle oder Ertrag des Heizsystems gelegt. Dies erklärt zum Teil warum in 2003, in Belgien der Energieverbrauch pro Kopf in privaten Haushalten oder ähnliche um 23% höher liegt als der europäische Durchschnitt. Da diese Feststellung nicht nur in Belgien gemacht wurde, hat die Europäische Union in 2003 eine Richtlinie bezüglich des Gebäudeschecks (Richtlinie 2002/91 ICE) angenommen, welche die Energieausweise der Gebäude für 2011 anstrebt. Nach dem Muster der Energieklasse der Haushaltsgeräte, wird dieser Ausweis die energetische Leistung der Gebäude durch eine Klasse wiedergeben und Verbesserungsvorschläge enthalten. Dieser Energieausweis ist 10 Jahre gültig und ist dem Erwerber einer Immobilie seit dem 1. Januar dieses Jahres in jedem Fall vorzulegen. Bisher galt diese Vorschrift nur für jüngere Immobilien (Baugenehmigung nach dem 1. Dezember 1996), jetzt wurde sie für die Gesamtheit der Einfamilienhäuser ausgedehnt. Ein Energieausweis ist eine Bestandsaufnahme. Zur Erstellung des Zertifikats wird ermittelt, wie energieeffizient ein Wohnhaus ist. Dabei wird nicht nur die Gebäudehülle in Augenschein genommen, sondern auch das Heizsystem und die Warmwasseraufbereitung.

Transparenz beim Verkauf

Der Energieausweis auf Französisch "Certificat de performance energetique" (CPE) verfolgt im Wesentlichen ein Ziel: Transparenz beim Verkauf einer Immobilie. In der Vergangenheit wurde potentiellen Erwerbern eines Wohnhauses allzu oft Sand in die Augen gestreut. Angaben über Dachdämmung oder Fassadenisolierung waren hin und wieder lediglich erlogen. Der Energieausweis soll nun im Sinne des Käufers intervenieren. Der Interessent erhält objektive Angaben darüber, wie viel Energie benötigt wird, um seine vielleicht zukünftige Immobilie zu versorgen.

Energieausweis-Audit

Ein Energieausweis wird in der Wallonischen Region von speziell geschulten Fachleuten ausgestellt. In der Regel handelt es sich um Architekten, die eine entsprechende Fortbildung genossen haben. Beim Energieausweis geht es um einen objektiven Bericht, der zwischen Käufer und Verkäufer eine neutrale Handelsbasis schafft. Der Gutachter trägt deshalb eine nicht zu unterschätzende Verantwortung. Der Energieausweis steht übrigens nicht in direkter Verbindung zum Energieaudit, das bereits seit einigen Jahren besteht. Audits werden vorrangig von Hauseigentümern, die die Energieeffizienz ihrer Immobilie steigern wollen, in Auftrag gegeben. Diese Untersuchungen unterscheiden sich von der Prozedur zur Ausstellung eines Energieausweises vorrangig dadurch, dass bei einem Audit konkrete Verbesserungsvorschläge ausgearbeitet werden.

Der Auftraggeber erfährt also, was er tun sollte, um den Energiehunger seines Gebäudes in den Griff zu bekommen. Der Energieausweis ist hingegen eher eine reine Bestandsaufnahme. Das macht die Prozedur aber nicht weniger aufwändig. Der Gutachter nimmt vor Ort Messungen und Beobachtungen vor.

Anschließend werden die gesammelten Informationen am Computer ausgewertet, und die Software erstellt das Ergebnis in Form von Energieklassen zwischen A und G.

Energieeffizienzklassen A bis C

Die Kategorisierung richtet sich am System, das der Verbraucher bereits von Elektrogeräten wie Waschmaschinen kennt. Neubauten erreichen auf dem Energieausweis in der Regel die Klassen A bis C, wohingegen ältere Gebäude eher zwischen 0 und G fallen. Abstufungen (++) oder ---) sind möglich. Kriterium bei der Kategorisierung ist der so genannte Primärenergiebedarf eines Gebäudes, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Beispielsweise gilt als Maßstab zur Erlangung der Effizienzklasse A+, dass das Gebäude weniger als 45 Kilowattstunden Energie pro Quadratmeter und Jahr verbraucht. Am anderen Ende der Skala, in der Klasse G, liegt der Wert bei über 510 kWh/m²/Jahr.

Untersuchung kostet 800 bis 900 Euro

Aus Sicht des Verkäufers ist die verpflichtende Erstellung eines Energieausweises eine eher nachteilige Sache. Zum einen dürfte ein solches Gutachten eher Schwächen aufdecken, als Vorzüge des Gebäudes zu preisen, und zum anderen ist die Untersuchung naturgemäß nicht kostenlos. Ein Energieausweis kostet den Auftraggeber im Schnitt zwischen 800 und 900 Euro (ohne MwSt.). Der Aufwand hängt stark vom jeweiligen Gebäude ab. Es macht einen großen Unterschied, ob ein rechteckiger Bungalow mit gleichmäßiger Isolierung oder ein teilunterkellertes, verwinkelter Altbau mit verschiedenen Heizsystemen zertifiziert wird.

Schluss

Michel Johanns von der Energieberatungsstelle der Wallonischen Region beobachtet, dass seit Jahresbeginn immer mehr Immobilienbesitzer hellhörig werden und sich über die Energieausweis-Pflicht informieren. Dieser Trend dürfte sich spätestens zum 1. Juni dieses Jahres verstärken. Dann nämlich wird der Energieausweis auch für den Verkauf von Wohnungen sowie für die Vermietung aller Appartements und Einfamilienhäuser zur Pflicht. Konkret bedeutet dies: Wer einen Mietvertrag abschließt, muss dem neuen Mieter einen Energieausweis vorlegen. Ein logischer Schritt, denn Energiekosten belasten den Bewohner einer Immobilie unabhängig davon, ob es sich um den Eigentümer selbst oder einen Mieter handelt.

Infos: www.energie.wallonie.be
Energie-Büro, Hostert 31 A, 4700 Eupen
Tel. + Fax: 08715522 44
guichetenergie.eupen@spw.wallonie.be
Di. bis Fr. von 9 -12 Uhr oder auf Vereinbarung.
Quelle: Grenz-Echo, www.energie.wallonie.be

MITTELSTÄNDLER 02-2011