

25. Juni 2008, 14:37 Uhr

VON OLIVER KLEMPERT

IMMOBILIEN

Energieausweis bringt mehr Durchblick für Mieter

Ab 1. Juli ist der "Energieausweis" für Neuvermietungen und Verkäufe von Häusern und Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Der neue Ausweis wird den Immobilienmarkt kräftig durcheinander wirbeln. WELT ONLINE beantwortet die wichtigsten Fragen rund um das neue Papier.



Ein Dachdecker befestigt auf einem abgedeckten Hausdach isolierende Glaswolle Foto: dpa

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, ist normalerweise über alle Kosten informiert. Nur bei den künftigen Ausgaben für Heizung und Warmwasser gibt es oft eine Überraschung. Erst mit der ersten Jahresabrechnung erfährt man, wie teuer das Heizen wirklich ist. Der neue Energieausweis soll das vermeiden. Käufer und auch Mieter wissen künftig schon vor Vertragsabschluss Bescheid. Auf den Markt hat der Energieausweis deshalb großen Einfluss. Ein Haus mit niedrigem Energiestandard ist leicht als solches zu erkennen und verkauft sich schlechter. Wichtige Fragen für Mieter und Käufer:

Wie verlässlich sind die im Energieausweis angegebenen Daten? Es gibt den Energieausweis auf Bedarfs- und Verbrauchsbasis. Der Bedarfsausweis ist aussagekräftiger, weil hier etwa der Zustand der Fenster oder die Dämmung nach einem standardisierten Verfahren untersucht wird. Der Verbrauchsausweis dagegen basiert auf den letzten Heizkostenabrechnungen und hängt somit von individuellen Verbrauchsgewohnheiten ab. Mit dem künftigen Verbrauch hat das wenig zu tun. Denn eine Einzelperson verbraucht weniger als eine Familie.

Müssen Sanierungsempfehlungen befolgt werden? Zunächst: Der Energieausweis ist kein Mängelprotokoll. Die Umsetzung empfohlener Modernisierungsmaßnahmen im Energieausweis ist nicht zwingend erforderlich. Dennoch sollte berücksichtigt werden, welche Folgen jahrelanges Ignorieren der Empfehlungen haben könnte. Möchte der Vermieter im Zuge allgemein gestiegener Mieten ebenfalls seine Miete erhöhen, so könnte sich der Mieter mit Bezug auf den Energiepass weigern. Hier besteht mögliches Streitpotenzial. Eine Argumentation könnte lauten: Durch nicht umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen sei der Mietwert nicht gestiegen, sondern gefallen. Denn der Wert eines Gebäudes und die zu erzielende Miete ergeben sich auch aus dem Erhaltungszustand.

Welche Auswirkungen wird der Energieausweis haben? Der Energieausweis wird Häuser und Mieten teurer machen. Denn auch ohne rechtliche Verpflichtung werden viele Hauseigentümer gezwungen sein zu modernisieren. Das kann überall dort der Fall sein, wo es ein Wohnungsüberangebot gibt. „Ein negativer Energieausweis wird über

kurz oder lang die zu erzielende Miete oder den Kaufpreis drücken, wenn das Haus nicht modernisiert wird“, sagt Peter Hoffmann, Rechtsanwalt und Mitautor des Buches „Alles über den Energiepass“, das im DVA-Verlag erschienen ist.

Ist der Energieausweis ein „echter“ Ausweis? Der Name „Energieausweis“ für Immobilien ist irreführend, denn er ist kein amtliches Dokument. So könnte man zunächst denken, der Ausweis wäre mit einem Fahrzeugschein oder der TÜV-Plakette vergleichbar. Laut Energieeinsparungsverordnung (EnEV) gilt jedoch: „Die Energieausweise dienen lediglich der Information.“ Wer deshalb meint, der Energieausweis könne ignoriert werden, irrt aber ebenfalls. Die Energieeinsparverordnung enthält diverse Tatbestände, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden: Wird ein Energieausweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorgelegt, können dafür bis zu 15.000 Euro Bußgeld anfallen.

Gibt es eine Haftung für die im Ausweis angegebenen Werte? Käufer eines Hauses oder Mieter einer Wohnung können den Verkäufer oder Vermieter nicht in Haftung nehmen, falls ihr tatsächlicher Verbrauch später höher liegt als zuvor im Ausweis angegeben. Gleichwohl bürgt der Aussteller für die Richtigkeit der Angaben. „Beschwert sich ein Mieter über zu hohe Heizkosten, so kann dies mit Hinweis auf die vorherige Einsicht in den Ausweis womöglich unberücksichtigt bleiben“, sagt Hoffmann. Noch gibt es dazu keine Rechtsprechung.

Wer hilft, wenn kein Energieausweis vorliegt? Wenn der Energieausweis nicht gezeigt oder vorenthalten wird, so sollten sich Mieter an das Ordnungsamt wenden. Dann wird der Streit zwischen Eigentümer und Staat geregelt.