

Ausnahme zur Wahrung der Fristen:

Nur für kleinere Wohngebäude (unter vier Wohneinheiten), die in absehbarer Zeit veräußert werden sollen, empfiehlt es sich, bis zum 30. September 2008 den günstigen Verbrauchs-Ausweis ausstellen zu lassen.

Ansonsten:

Zuerst Energie-Gutachten dann ggf. der Bedarfs-Ausweis!

Alle Daten, die für ein Energie-Gutachten nach kirchlichem Standard erhoben werden, sind auch für den Bedarfs-Ausweis relevant. In Kürze wird es so sein, dass nach der Erstellung eines Energie-Gutachtens auch die Ausstellung eines Energie-Ausweises möglich ist.

Lassen Sie daher im Zuge von anstehenden Baumaßnahmen und zum Beispiel vor einem Pfarrerwechsel ein Energie-Gutachten anfertigen - die Diözese unterstützt Sie dadurch, dass sie die Hälfte der (Rest)kosten übernimmt – sie können sich dann wenn nötig eine Bedarfs-Ausweis ausstellen lassen.

3. Ausweis nicht zum Inhalt des Mietvertrags machen!

Bei schlechter energetischer Beschaffenheit der Mietsache könnte der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten verletzt sein, da dann erhöhte Heizkosten erforderlich sind. Dies würde grundsätzlich zu einem Mangel der Mietsache führen und könnte vom Mieter als mietmindernd geltend gemacht werden. Wird aber bei Mietbeginn unaufgefordert ein entsprechender Energie-Ausweis vorgelegt, ist dem Mieter dieser Mangel bereits bei Mietbeginn bekannt.

Wichtig in diesem Zusammenhang:

Der Energie-Ausweis sollte auf keinen Fall zum Inhalt des Mietvertrages gemacht werden.

Abteilung VI Immobilien, Bau und Diözesane Stiftungen

„Energie-Ausweis“

Empfehlungen des Erzbischöflichen Ordinariats Freiburg
(Stand: 23. Januar 2008)

Der Energie-Ausweis ergänzt die Anstrengungen der Erzdiözese, den Energieverbrauch in den kirchlichen Gebäuden zu senken. Der große Vorteil des Energie-Ausweises ist, dass er anschaulich macht, ob in einem Gebäude mit einem hohen oder niedrigen Energieverbrauch zu rechnen ist. Die entscheidende Größe ist hierbei der Primärenergieverbrauch je Quadratmeter. Ein Mieter, Käufer oder Pächter kann so verschiedene Immobilien miteinander vergleichen und auf einen Blick erkennen, ob mit hohen oder niedrigen Nebenkosten zu rechnen ist. Da im Energie-Ausweis darüber hinaus auch Empfehlungen zur Senkung des Energieverbrauchs ausgesprochen werden, kann die Umsetzung zielgerichtet angegangen werden.

Im Folgenden haben wir für Sie in den Kirchengemeinden die wesentlichen Punkte zum Energie-Ausweis zusammengefasst und sprechen Empfehlungen für die Ausstellung von Energie-Ausweisen aus.

Informationen:

Was will der Gesetzgeber mit dem Energie-Ausweis?

- Die Bundesregierung hat einen Energie-Ausweis eingeführt, um ähnlich wie bei Haushaltsgeräten eine Vergleichbarkeit bezüglich der energetischen Qualität eines Gebäudes herzustellen.
- Neue Mieter und Pächter sowie Käufer sollen anhand des Ausweises ein zusätzliches Kriterium (Höhe der Nebenkosten) für Ihre Miet-, Pacht- oder Kaufentscheidung haben.
- Weil Mieter, Pächter und Käufer den energetischen Zustand nun für ihre Miet- oder Kaufentscheidung heranziehen können, entsteht ein Marktanreiz, den Gebäudebestand energetisch zu verbessern.

Was steht im Ausweis drin?

Der Energie-Ausweis

- gibt an, welche Energiekennwerte die Gebäudehülle (Wände, Decken, Fenster, Türen) und die Anlagentechnik (Heizung) haben,
- setzt diese in den Vergleich zu ähnlichen Gebäudetypen und
- enthält Sanierungsempfehlungen.

Mit diesen Angaben soll einem neuen Mieter, Pächter oder Käufer angezeigt werden, ob die Wohnung oder Immobilie im Vergleich viel oder wenig Energie verbraucht.

Welche Ausweisarten gibt es?

Es gibt zwei Arten des Energie-Ausweises: Den Verbrauchs-Ausweis und den Bedarfs-Ausweis

Verbrauchs-Ausweis

Beim Verbrauchs-Ausweis wird anhand der bisher tatsächlich gemessenen Energieverbräuche der Energie-Kennwert für den Energie-Ausweis berechnet. Der Verbrauchs-Ausweis ist daher verhältnismäßig einfach und kostengünstig auszustellen – wenn die Verbrauchszahlen der letzten drei Jahre und die Kennzahlen (Wohn- bzw. Nutzflächen) vorliegen.

Der Verbrauchs-Ausweis sagt daher nur etwas darüber aus, wie viel Energie die bisherigen Mieter verbraucht haben.

Bedarfs-Ausweis

Beim Bedarfs-Ausweis wird der Energiebedarf theoretisch berechnet. Hierbei geht die energetische Qualität der Außenbauteile und deren Flächen, die Anlagentechnik sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten ein.

Die Erstellung eines Bedarfs-Ausweises ist daher aufwändig und entspricht in seinen Elementen im Wesentlichen den Energie-Gutachten der Energie-Offensive.

Der Interessent kann anhand des Bedarfs-Ausweises abschätzen, ob er in dem Gebäude bei normalem Nutzerverhalten viel oder wenig Heizenergie verbraucht.

Unterschied „Verbrauch“ und „Bedarf“ – ein kleines Beispiel:

Wenn Sie ein gebrauchtes Auto kaufen und wissen wollen wie viel Sprit sie in Zukunft tanken müssen, haben Sie zwei Möglichkeiten. Sie fragen den bisherigen Besitzer: „Was haben Sie auf 100 Kilometer verbraucht?“ Eine Angabe wie im Verbrauchs-Ausweis. Aber wissen Sie, ob der Gefragte immer mit Bleifuß unterwegs war oder sehr sparsam gefahren ist?

Die zweite Möglichkeit ihren zukünftigen Spritverbrauch abzuschätzen besteht darin, nach dem „EU-Norm-Verbrauch“ des Fahrzeugs zu fragen. Sie haben dann Angaben die den Bedarfs-Ausweis vergleichbar sind und wissen, wenn sie normal fahren, haben sie ein sparsames Auto oder einen Schluckspecht. Was Sie dann tatsächlich verbrauchen, hängt von Ihrer Fahrweise ab!

Befristete Wahlfreiheit für kleinere Wohngebäude ...

Bis 30. September 2008 besteht für kleinere Gebäude mit weniger als vier Wohneinheiten die Möglichkeit, zwischen Verbrauchs- und Bedarfs-Ausweis zu wählen. Danach ist der Bedarfs-Ausweis für diese Gebäude Pflicht.

Für alle anderen Gebäude besteht grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen den beiden Ausweisen.

Ab wann muss man einen Energie-Ausweis vorlegen können?

Für Gebäude bis 1965 muss ein Energieausweis schon ab Juli 2008 vorgelegt werden können.

Für neuere Gebäude gilt dies erst ab Januar 2009.

Konsequenzen, wenn auf Verlangen kein Ausweis vorgelegt werden kann?

Grundsätzlich stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar. Im schlimmsten Fall ist mit einem Bußgeld zu rechnen.

Empfehlungen:

1. Ausweis ja/nein?

Ausweis NUR bei NEUvermietung, -verpachtung oder Verkauf nötig!

Sowohl in Wohn- als auch in Nicht-Wohngebäuden ist ein Energie-Ausweis NUR notwendig, wenn die Gebäude neu vermietet oder neu verpachtet werden oder wenn Wohnungen bzw. Gebäude verkauft werden. In diesen Fällen können die Miet- bzw. Kaufinteressenten die Vorlage des Energie-Ausweises verlangen.

KEIN Energie-Ausweis muss vorgelegt werden ...

- ... für alle Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind (§ 1 Abs. II Nr.7 EnEV). Hierzu zählen alle Kirchen und Kapellen sowie Gebäude, in denen überwiegend Gottesdienste stattfinden,
- ... für Wohnungen und Pfarrhäuser bei einem Pfarrerwechsel bzw. bei einer Neubesetzung einer Pfarrei und alleiniger Nutzung der Wohnung oder des Pfarrhauses durch Pfarrer und Haushälterin,
- ... für Gebäude, die Baudenkmäler sind (§ 16 IV EnEV). Im Geltungsbereich des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg könnte sich damit eine sehr weitgehende Ausnahme von der Ausweispflicht ergeben, weil dann grundsätzlich jedes Gebäude, dem man Denkmalswürdigkeit zumisst, befreit wäre.
Zur Zeit wird diese Frage im zuständigen Wirtschaftsministerium geklärt. Wir werden Sie über das Ergebnis informieren.

2. Wir empfehlen: Bedarfs-Ausweis!

Die beiden unterschiedlichen Ausweisarten, Verbrauchs-Ausweis und Bedarfs-Ausweis unterscheiden sich sowohl in der Qualität ihrer Aussage als auch im Aufwand für die Erstellung und somit im Preis erheblich.

Aus unserer Sicht ist der Bedarfs-Ausweis besser geeignet, den Energiebedarf eines Gebäudes abzuschätzen, weil zum einen eine Nutzer unabhängige Vergleichbarkeit gegeben ist.

Der Bedarfs-Ausweis ist allerdings deutlich teurer als der Verbrauchs-Ausweis.