

Verkauf / Vermietung: die Gebäude zeigen ihren Energieverbrauch

Sind Sie ein zukünftiger Verkäufer oder Vermieter?

Jede Person, die ein Wohngebäude vermietet oder verkauft, muss im Besitz eines gültigen Zertifikats der Energieeffizienz sein.

Das Zertifikat der Energieeffizienz (EEG) zeigt den theoretischen Energieverbrauch des Gebäudes an, der anhand von standardisierten Gebrauchs- und Klimabedingungen berechnet wird. Es vermerkt für jedes Gebäude

- seinen Energieverbrauch (in Form eines Indikators),
- seine Wirkung auf die Umwelt (CO²-Ausstoß),
- die Effizienz der Gebäudehülle und der Heizsysteme sowie für sanitäre Warmwasserbereitung,
- ob ein Belüftungssystem vorhanden ist,
- ob erneuerbare Energien vorhanden sind,
- Verbesserungsvorschläge.

Zertifikate der Energieeffizienz werden durch anerkannte Zertifizierer erstellt.

Es ist wichtig, den Besuch des Zertifizierers vorzubereiten. In der Tat können einige Dokumente eine gute Energieeffizienz bescheinigen und die Resultate des Zertifikats verbessern:

- eine EEG-Erklärung der betroffenen Wohnung;
- ein früheres Zertifikat der Energieeffizienz der betroffenen Wohnung;
- ein Zertifikat der Energieeffizienz einer anderen Wohnung im selben Gebäude, das gleichzeitig vom selben Bauherrn und während derselben Baustelle gebaut wurde und deren Fassaden dasselbe bauliche Aussehen haben;
- ein Zertifikat der Energieeffizienz einer anderen Wohnung derselben Gebäudegruppe, die gleichzeitig vom selben Bauherrn und während derselben Baustelle gebaut wurde und deren Fassaden dasselbe bauliche Aussehen haben;
- eine „mit Energie bauen“-Bescheinigung, die nach 2006 ausgestellt wurde und sich auf die Wohnung selbst bezieht;
- ein von der Wallonischen Region genehmigter Prämienantrag für das Anbringen von Dämmmaterial;
- die kompletten Unterlagen bezüglich eines Antrags auf Steuerreduzierung für Energiesparmaßnahmen (inklusive der vom Unternehmer datierten und unterschriebenen Bescheinigungen);
- eine komplette Bauakte bezüglich der Errichtung des Gebäudes, inklusive:
 - der vom Unternehmer unterzeichneten Originaldokumente (Unternehmensvertrag, Pläne, Lastenheft, zusammenfassende und beschreibende Mengenerrechnungen),
 - der Schlussrechnung der realisierten Arbeiten, die zeigt, ob und in welchem Maße der Vertrag eingehalten wurde;
- eine Bescheinigung über Gegebenheiten des Gebäudes, die die Energieeffizienz beeinflussen, unterzeichnet vom Architekten und vom Projektautor, der die Unternehmensvertragsunterlagen erstellt hat und die Baustellenkontrolle wahrgenommen hat;
- eine Baugenehmigung (nur um das Datum der Ausführung einiger Arbeiten zu bestimmen);

- die bezahlten Originalrechnungen eines einregistrierten Unternehmens, das die Arbeiten im Gebäude ausgeführt hat, unter der Bedingung, dass die Arbeiten deutlich beschrieben sind;
- **eine fotografische Akte, die es ermöglicht, folgendes zu identifizieren: das Gebäude, die betreffende Wand, die Präsenz, den Typ und eventuell die Dicke der angebrachten Wärmedämmung oder die Präsenz einer Luftschicht, sowie den Typ Wand;**
- die technische Dokumentation der effektiv präsenten Heizungsanlagen;
- die in den Grünen Zertifikaten enthaltenen Angaben, um die Produktion der Fotovoltaikmodule zu bestimmen;
- das auf der Heizungsanlage oder der Anlage für sanitäre Warmwasserbereitung angebrachte Datenschild.

Für den Zertifizierer ist es natürlich nützlich, wenn ihm die Pläne der Wohnung zur Verfügung gestellt werden können.

Das Zertifikat hat eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren.

Diejenigen, die in Energiesparmaßnahmen investiert haben, werden sehen, dass ihre Investitionen das Zertifikat und somit auch den Marktwert der Immobilie aufwerten!

Die Kosten des Zertifikats sind nicht festgelegt. Sie hängen von der benötigten Zeit ab, um das Zertifikat zu erstellen, und somit auch von der Komplexität des Gebäudes und der einzusehenden Dokumente. Zögern Sie nicht, mehrere Angebote anzufragen. Die Kosten werden auf dem Zertifikat vermerkt, das Ihnen ausgehändigt wird.

Falls kein Zertifikat vorliegt, kann dem Eigentümer eine Verwaltungsstrafe auferlegt werden.

Vielleicht haben Sie schon ein PAE-Audit (Verfahren für Energiegutachten) machen lassen. Die PAE ist nicht identisch mit der Zertifizierung. Diese beiden Verfahren sind komplementär:

Die Zertifizierung ist Pflicht im Fall von Vermietung oder Verkauf. Sie zeigt den energetischen Verbrauch des Gebäudes an und gibt generelle Verbesserungsvorschläge.

Das PAE-Audit geschieht auf freiwilliger Basis und gibt eine Orientierung für die Eigentümer, die die Energieeffizienz des Gebäudes verbessern möchten. Die konkreten Vorschläge beinhalten auch eine Berechnung der zu erwartenden Einsparungen. Das Audit gibt Anrecht auf Prämien für gewisse Arbeiten, die in den Vorschlägen enthalten sind.

Sind Sie ein zukünftiger Käufer oder Mieter?

Der Käufer bzw. der Mieter kann das Zertifikat der Energieeffizienz beim Vorkaufsvertrag oder, falls nicht vorhanden, beim notariellen Akt bzw. bei der Unterzeichnung des Mietvertrags fordern. Nichts hindert ihn jedoch daran, den Besitzer schon früher um das Zertifikat zu bitten. So kann er die Energieeffizienz der verschiedenen Immobilien auf dem Markt vergleichen.

Manche Akte benötigen kein Zertifikat: die Hypothek, das Nutzungspfandrecht, ungewollte Akte, Teilungsverträge, um aus einer Erbgemeinschaft auszutreten oder in Abtretung der Gemeinschaftsrechte mit oder ohne deklaratorische Wirkung.

Infos

Diese Informationen wurden dem diesbezüglichen Faltblatt des Öffentlichen Dienstes der Wallonie, Operative Generaldirektion Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie entnommen.

Für Fragen oder zusätzliche Informationen stehen das Energieberatungsbüro der Wallonischen Region in Eupen, Hostert 31a, Tel. 087/55.22.44 oder die Webseite der Wallonischen Region zum Thema Energie zur Verfügung.