

Zusatzleistung Energieausweis

Wie IVD-Mitglieder von der gesetzlichen Vorlagepflicht profitieren können

Interview mit Kerstin Nell, die bei Sprengnetter Immobilienbewertung das Online-System „goValue-Energieausweis“ betreut.

Seit April haben IVD-Mitglieder die Möglichkeit, über das goValue-Onlinesystem selber Energieausweise zu „erstellen“. Wie kann man sich den Ablauf vorstellen?

IVD-Mitglieder erhalten von uns vorgefertigte Datenerfassungsbögen, die bei der Besichtigung eines wohnwirtschaftlich genutzten Gebäudes/Gebäudeteils ausgefüllt werden. Die erfassten Daten werden in das selbstprüfende Onlinesystem, das den Mitgliedern auf unserer Internetseite www.goValue.de zur Verfügung steht, übertragen. Zusätzlich werden fünf Gebäudefotos eingestellt, damit unsere Energieberater einen Eindruck von dem Gebäude erhalten. Kompetente und geprüfte Energieberater plausibilisieren die Daten, prüfen sie auf Vollständigkeit und stellen den Energieausweis aus. Zudem benennen sie sinnvolle Modernisierungsvorschläge für das Bewertungsobjekt. Bei Unstimmigkeiten und Rückfragen setzt sich der Energieberater mit dem IVD-Mitglied direkt in Verbindung. Die fertigen Energieausweise werden innerhalb von maximal drei Werktagen online als pdf-Dokument zugestellt, so dass es den Mitgliedern frei steht, den Ausweis digital oder in Papierform an ihre Kunden weiterzugeben.

Können IVD-Mitglieder also von der gesetzlichen Vorlagepflicht des Energieausweises profitieren?

Ja, wenn der Energieausweis zum Beispiel als eigenständiges Produkt oder als Zusatzleistung angeboten wird. Beide Möglichkeiten werden bereits aktiv von den bisher registrierten IVD-Mitgliedern genutzt. Mitglieder, die den Energieausweis als eigenständiges Produkt anbieten, haben unter anderem Werbeanzeigen in

IVD-Mitglieder durch die Kooperation mit der Sprengnetter goValue GmbH erhalten, setzen viele Mitglieder den Energieausweis aber auch als Akquisemittel ein. Manche Makler stellen dem Eigentümer den Energieausweis kostenfrei zur Verfügung, wenn er im Gegenzug einen Alleinauftrag erhält. Andere Mitglieder bieten den Energieausweis zu Sonderpreisen an, wenn das Objekt durch sie verkauft wurde. Sollte kein Kaufvertrag zu Stande kommen, zahlt der Kunden den „normalen“ Preis. Durch diese „Energieausweisaktionen“ haben IVD-Mitglieder ein besonderes Alleinstellungsmerkmal.

Welches Feedback erhalten Sie von den IVD-Mitgliedern, die bereits auf diese Weise Energieausweise ausstellen?

Wir erhalten eine positive Resonanz auf dieses Projekt. Insbesondere die Makler sind froh, dass sie die Ausstellung des Energieausweises nun selbst in die Hand nehmen können. Auf den IVD-Immobilientagen wurde mir mehrmals von Mitgliedern berichtet, dass sie bei Kooperationen mit ortsansässigen Energieberatern oft lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Zudem sind diese Energieausweise in der Regel sehr teuer. Mitglieder, die als Sachverständige tätig sind, berichten davon, dass sie durch die Erstellung von Energieausweisen und die damit verbundene Werbung auch bereits den einen oder anderen Gutachtenauftrag erhalten haben. Ein Mitglied berichtete mir vergangene



den örtlichen Zeitungen geschaltet sowie ihre Internetseite um die Dienstleistung „Erstellung eines Energieausweises“ erweitert. Zudem bewerben sie die Erstellung des Energieausweises bei Stamm- und Neukunden in Form von Akquiseschreiben, gegebenenfalls mit einem kleinen Flyer.

Aufgrund der günstigen Konditionen, die

Woche, dass er bei verschiedenen Banken vorstellig geworden ist. Die örtliche Bank bietet ihren Kunden in Kooperation mit dem IVD-Mitglied bei jeder Finanzierung eines Bestandsgebäudes einen kostenfreien Energieausweis an, wenn die Finanzierung bei ihnen abgeschlossen wird. Wie Sie sehen, sind die IVD-Mitglieder sehr kreativ.

Über welche Vorkenntnisse sollten IVD-Mitglieder verfügen und wie zeitaufwändig ist die Erstellung eines Energieausweises?

Für die Datenerfassung vor Ort sind keine bautechnischen Vorkenntnisse erforderlich. Qualität ist uns trotzdem wichtig; daher sind unsere Schulungsunterlagen leicht verständlich, ohne Fachchinesisch erstellt. Kurze Beispiele, detaillierte Grafiken und Checklisten ermöglichen einen schnellen und effizienten Einstieg in das neue Aufgabengebiet. Die Datenerfassung vor Ort dauert je nach Objektgröße circa 20 bis 30 Minuten. Für die Dateneingabe im Onlinesystem benötigen Sie rund zehn Minuten.

Der IVD und die Sprengnetter goValue GmbH ermöglichen IVD-Mitgliedern eine kostenfreie Schulung und Betreuung zur Ausstellung von Energieausweisen. Welche Voraussetzungen müssen IVD-Mitglieder erfüllen, um an diesem Projekt teilzunehmen?

Wir unterstützen und begleiten im Herbst bis zu 20 IVD-Mitglieder, die Energieausweise ausstellen und anschließend über ihre Erfahrungen kurz berichten möchten, ganz individuell bei ihrem neuen Geschäftszweig. Für ein gutes Projektergebnis sollten die Teilnehmer innerhalb der zweimonatigen Projektzeit mindestens 25 Energieausweise ausstellen.

Im Gegenzug schenken der IVD und die Sprengnetter goValue GmbH den Teilnehmern das sonst kostenpflichtige Servicepaket „Energieausweis“. Das Servicepaket setzt sich aus einem Handbuch mit bebilderten Praxishinweisen zur Datenerfassung und vielen nützlichen Tipps für den Arbeitsalltag, einem Schu-

lungsvideo, das Schritt für Schritt die Anwendung der Onlinesoftware erläutert und Akquiseunterlagen inklusive Mustervertrag für einen schnellen Einstieg zusammen. IVD-Mitglieder, die an diesem Pilot-Projekt teilnehmen möchten, senden eine E-Mail mit dem Betreff „Energieausweisprojekt“ sowie ihre Kontaktdaten an info@ivd.net.

Worauf sollten IVD-Mitglieder achten, wenn sie vom Kunden auf die Vorlagepflicht des Energieausweises angesprochen werden?

Der Energieausweis ist gemäß § 16 Abs.2 Energieeinsparverordnung (EnEV) potenziellen Käufern, Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern spätestens dann unverzüglich zugänglich zu machen, wenn der Interessent danach verlangt. Im Sinne dieser Verordnung bedeutet „zugänglich machen“ aber lediglich, dass dem Interessenten eine Einsichtnahme in den Ausweis zu ermöglichen ist. Die Aushändigung einer Ausweiskopie oder gar des Originals ist nicht geschuldet. Die verpflichtende Einsichtnahme in den Energieausweis für jedermann beziehungsweise „Bestandsmieter“ ist nicht vorgesehen.

Sie sprechen von Verkauf, Neuvermietung, Pacht und Leasing. Wie sieht die Rechtslage bei einer Zwangsversteigerung hinsichtlich der Ausstellung eines Energieausweises aus?

Die Zwangsversteigerung fällt nicht in die in § 16 EnEV genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muss bei einer Zwangsversteigerung gemäß EnEV kein Energieausweis vorgelegt werden.

Darf der Energieausweis nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden? Wie verhält es sich bei Eigentumswohnungen?

Bis auf eine Ausnahme bei gemischt genutzten Gebäuden ist es richtig, dass der Ausweis immer nur für das gesamte Gebäude erstellt werden kann. Bildet die zum Verkauf anstehende Einheit kein eigenständiges Gebäude, zum Beispiel in



Kerstin Nell betreut das Online-System „goValue-Energieausweis“.

Wohneigentumsfällen, trifft die Vorlagepflicht des Energieausweises den verkaufswilligen Wohnungs- oder Teileigentümer. Im Innenverhältnis hat dieser einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf rechtzeitige Bereitstellung eines Energieausweises. Die Kosten des Energieausweises sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Verpflichten die im Energieausweis angegebenen Modernisierungsmaßnahmen den Eigentümer zur Umsetzung?

Nein, die Modernisierungsmaßnahmen, die jedem Energieausweis beigelegt werden müssen, dienen lediglich der Information und verpflichten den Eigentümer nicht zur Umsetzung der Modernisierungsempfehlung.

An wen können sich unsere Leser wenden, wenn weitere Fragen bezüglich der Erstellung des Energieausweises im goValue-Onlinesystem bestehen?

Ihre Leser können sich mit ihren Anliegen rund um das goValue-Projekt gerne an mich (goValue@sprengnetter.de) wenden. Auch auf verschiedenen Immobilien Tagen des IVD werde ich vor Ort sein und für ein persönliches Gespräch zur Verfügung stehen. 