


# Der Gebäudepass



Logement  
Durable



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



Mit dem „**Gebäudepass**“ steht den Bürgern Luxemburgs ein umfassendes und ganzheitliches Erfassungs- und Bewertungssystem für Wohngebäude zur Verfügung.

Der erste Teil befasst sich u.a. mit der **Bestandaufnahme des Gebäudes**, den **festgestellten Mängeln**, hinsichtlich der Wohngesundheit, der Wohnsicherheit sowie der allgemeinen Wohnsituation und macht darüber hinaus **konkrete Verbesserungsvorschläge**.

Dieser Teil ist, gemäß der abgeänderten großherzoglichen Verordnung vom 25. Mai 2005 *„fixant les conditions et modalités d’octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d’experts exposés par le propriétaire d’un logement pour l’établissement d’un Carnet de l’habitat de son logement“*.

Der zweite Teil beinhaltet den **Energiepass**, den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Wohngebäudes, gemäß der großherzoglichen Verordnung vom 30. November 2007 *„concernant la performance énergétique des bâtiments d’habitation“*.

**Wichtig: Sollten zwischen den im Memorial veröffentlichten Gesetzestexten und der gegenwärtigen Informationsbroschüre irgendwelche Unterschiede bestehen, dann zählen einzig und alleine die Gesetzestexte.**

Der Experte untersucht das Gebäude mit Hilfe einer umfangreichen Begehungssoftware. Die einzelnen Aspekte, unter denen das Gebäude untersucht wird, sind folgende:

### **a) Gesundheit/Hygiene**

Faktoren, die während der Nutzung des Gebäudes zu einer Gesundheitsgefährdung oder Beeinträchtigung der Befindlichkeit der Bewohner führen können, wie z.B. Innenraumschadstoffe, mikrobieller Befall, Lärm, Temperatur und Feuchtigkeit;

### **b) Sicherheit**

Offenkundige Sicherheitsmängel, wie z.B. fehlende Treppengeländer oder Fluchtwege, zu niedrige Balkonbrüstungen, zu geringer Kaminquerschnitt;

### **c) Energie**

Mängel der energetischen Situation des Gebäudes, wie z.B. mangelhafte Dämm- und Erhaltungszustände von Gebäudehüllflächen, schlecht gewartete Warmwasser- u. Heizanlagen;

### **d) Technik/Funktionalität**

Mängel der technischen Funktionalität, wie z.B. Alter, Zustand und Funktionsfähigkeit von Gebäudebestandteilen und Versorgungsanlagen gemessen am Stand der Technik;

### **e) Soziale Aspekte**

Mangelnde soziale Funktionalität des Gebäudes und seiner Bestandteile, wie z.B. geringe Wohnflächen pro Person, Raumgröße, Raumanordnung, nicht-behindertengerechte Ausführungen.

Nach Abschluss der Begehung durch den Experten erhalten Sie einen „Gebäudepass“ in schriftlicher Form (inkl. Energiepass) und ein ausführliches Mangelprotokoll, das auch auf die vorgeschlagenen Verbesserungsmaßnahmen hinweist. Dieses Protokoll ist Grundlage zur Sanierung, bzw. Renovierung der Wohnung.

Verbesserungsmaßnahmen durch den Kunden werden vom Experten über einen Zeitraum von 10 Jahren immer wieder in den „Gebäudepass“ mit integriert. Somit bleibt der „Gebäudepass“ immer auf dem neuesten Stand.

## Für wen ist ein „Gebäudepass“ wichtig?

### Wann sollte man einen „Gebäudepass“ erstellen lassen?

- **Renovierwillige**, welche im Vorfeld einer umfangreichen Renovierung oder Sanierung eines Wohngebäudes stehen und sich über Art und Umfang der Gesamtanierungen Gedanken machen;
- Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, eine **Wohnung zu kaufen, bzw. zu verkaufen** und Wert auf transparenten Handel legen;
- Als **Vermieter**, wenn Sie zeigen möchten, dass Ihre Wohnung(en) einen höheren technischen oder energetischen Standard hat/haben;
- Käufer und Verkäufer von Immobilien können gleichermaßen vom „Gebäudepass“ und dessen Aussagekraft profitieren;
- Wenn der Verdacht besteht, dass das Wohnhaus eine **gesundheitliche Belastung** für seine Bewohner darstellen könnte.

### Wie bekomme ich für mein Gebäude einen „Gebäudepass“?

Die Voraussetzungen sind recht einfach:

- Es muss ein Antrag beim Wohnungsbauministerium eingereicht werden, mit-samt den hierfür erforderlichen Unterlagen. Dieses Formular kann auf unserer Internetseite heruntergeladen werden unter [www.logement.lu](http://www.logement.lu)
- Das Wohngebäude muss **in Luxemburg** stehen und vor Antragstellung **mindestens 15 Jahre** alt sein;
- Das Gebäude wird ganz oder teilweise zu **Wohnzwecken** genutzt;
- Antragsteller ist nur der **Eigentümer**; bei mehreren Eigentümern müssen alle mit der Erstellung eines „Gebäudepasses“ einverstanden sein und einen Vertreter zur Antragstellung benennen.

## Wer ist antragsberechtigt?

Eigentümer/Antragsteller, im Sinne der Gebäudepassförderung, können **natürliche und juristische Personen** sein.

Ebenfalls antragsberechtigt sind durch den Eigentümer **bevollmächtigte Personen oder Institutionen**. Befindet sich ein Wohngebäude im Eigentum mehrerer Personen, so können auch bevollmächtigte Personen oder Institutionen Antragsteller sein und gefördert werden.

Befindet sich ein Wohngebäude im Eigentum mehrerer Personen, so muss ein Antrag für das gesamte Gebäude gestellt werden. Anträge zu einzelnen Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes sind nicht möglich.

## Welche Unterlagen werden bei der Antragstellung benötigt?

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular der Verwaltung;
- Vollständig ausgefülltes Formblatt Eigentümererklärung;
- Bescheinigung über das Mindestalter von 15 Jahren
  - a) Baugenehmigung seitens der Gemeindeverwaltung oder
  - b) Bescheinigung der Gemeinde hinsichtlich des Baujahres des Gebäudes;
- Kopie des aktuellen Katasterplans;
- Kompletter Eigentumsnachweis bei Mehrfamilienhäusern ("cadastre vertical");
- Kopie der notariellen Kaufurkunde des Gebäudes (mit Eintrag im Grundbuch);
- Kopie der Bevollmächtigung des "Syndic" (bei Mehrfamilienhäusern);
- Baupläne des Gebäudes, bzw. Pläne des Gebäudeumbaus (falls vorhanden).

## Wer ist Experte?

Bei den Experten handelt es sich um Architekten und Ingenieure, welche beim „Ordre des architectes et ingenieurs-conseils“ eingetragen sind.

Das Wohnungsbauministerium führt eine Liste der ausgebildeten und geprüften Experten. Diese wird den Antragstellern bei Antragsgenehmigung ausgehändigt, oder kann auf [www.logement.lu](http://www.logement.lu) eingesehen werden. Unter diesen Experten kann der Antragsteller frei wählen.

## Was kostet ein „Gebäudepass“ und welche finanzielle, staatliche Unterstützung gibt es?

Die Kosten des Experten sind in einer Konvention mit der luxemburgischen Architektenkammer pauschal wie folgt definiert:

- a) Einfamilienhäuser (freistehende Gebäude und Reihenhäuser)

**Baupläne nicht vorhanden 1.500,- € zzgl. MwSt.**

**Baupläne vorhanden 1.350,- € zzgl. MwSt.**

- b) Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten

**Baupläne nicht vorhanden 1.130,- € zzgl. MwSt./**

pro Wohneinheit (Teilgebäudepass)

**Baupläne vorhanden 980,- € zzgl. MwSt./**

pro Wohneinheit (Teilgebäudepass)

- c) Mehrfamilienhäuser mit 5 und mehr Wohneinheiten

**Baupläne nicht vorhanden 750,- € zzgl. MwSt./**

pro Wohneinheit (Teilgebäudepass)

**Baupläne vorhanden 600,- € zzgl. MwSt./**

pro Wohneinheit (Teilgebäudepass)

Die Sätze sind pauschal und unabhängig vom jeweiligen Aufwand. Das Wohnungsbauministerium beteiligt sich an den Kosten zur Erstellung eines „Gebäudepasses“ mit einem Anteil von 75% an den Gesamtkosten, bis zu einem Maximum von 1.900,- € pro Wohneinheit. Bei den Kosten handelt es sich sowohl um die Kosten des Experten als auch um weiterführende Analysen.

Die Experten erhalten die 75% direkt vom Staat. Hierfür ist jedoch der Zahlungsnachweis der verbleibenden 25% durch den Antragsteller erforderlich.



**Service des Aides au Logement**

coin av Gaston Diderich  
bd Grand Duchesse Charlotte  
L-1420 Luxembourg

**T** (+352) 247-84850

**F** (+352) 45 88 44

**[www.logement.lu](http://www.logement.lu)**

**Öffnungszeiten**

Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstag Nachmittag von 13.30 bis 17.30 Uhr

**Busverbindung**

Buslinie N° 6, 7, 12 und 15

(Bushaltestelle: „Wampach“, avenue Monterey)

