

Beitragsinhalt:

- Energieausweis
- Viele Vorteile für Verbraucher
- Schrittweise Einführung
- Zwei Varianten: Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis
- Information, aber keine rechtliche Bindung
- Was kostet der Energieausweis?
- Qualifiziert Aussteller

Energieausweis kompakt

Was bei Kühlschränken oder Waschmaschinen selbstverständlich ist, soll künftig auch für Gebäude gelten: Wohnhäuser werden ab 2008, Gewerbeimmobilien ab 2009, hinsichtlich ihrer Energieeffizienz nach einem einheitlichen Schema bewertet und klassifiziert. Die bundesweite Einführung des Energieausweises schafft erstmals eine Vergleichsbasis für den Energiebedarf und Betriebskosten. Davon profitieren Eigentümer, Käufer und Mieter gleichermaßen, bei der Vermarktung von Immobilien ebenso wie bei Kauf- und Mietentscheidungen. Der Ausweis ist zehn Jahr gültig.

Der Energieausweis ist bereits seit 2002 obligatorisch für Neubauten. Die neue Energieeinsparverordnung vom Juni 2007 weitet diese Pflicht auf bestehende Gebäude aus. Als Faustregel gilt: Nur Altbauten, die verkauft, vermietet oder verpachtet werden sollen, unterliegen künftig ebenfalls der Ausweispflicht. Das selbstgenutzte Eigenheim ist nicht betroffen.

Viele Vorteile für Verbraucher

"Empfehlenswert" - so urteilten Hauseigentümer und Wohnungsgesellschaften, die an einem Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) in den Jahren 2003 und 2004 teilgenommen hatten. Die Gründe liegen auf der Hand: Der Energieausweis schafft Klarheit über Energieverbrauch und Kosten, nennt vergleichbare Kennzahlen und zeigt zugleich Schwachstellen im Gebäude und vorhandene Einsparpotenziale auf. Kurz gefasste Modernisierungsempfehlungen informieren darüber, in welchen Bereichen angesetzt werden muss. Bei Bedarf können diese unverbindlichen Empfehlungen um einen Vergleich verschiedener Varianten erweitert werden. Allerdings ersetzen die Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises keine ausführliche Energieberatung.

Die Nutzenargumente im Überblick:

- Vergleichbarkeit von Gebäuden hinsichtlich des Energiebedarfs und -verbrauchs,
- Analyse des Ist-Zustands eines Gebäudes und seiner Schwachstellen,
- Marketinginstrument auf dem Immobilienmarkt,
- qualifizierte Modernisierungsempfehlungen,
- Berechnung der Einsparpotenziale bei den Betriebskosten,
- Entscheidungshilfe bei Investitionen (Vergleich einzelner Modernisierungsvorschläge),
- Grundlage für die Beantragung von KfW-Fördergeldern.

Schrittweise Einführung

Der Energieausweis wird ab 2008 in mehreren Schritten eingeführt. Die Bundesregierung hat sich auf folgenden Zeitplan verständigt:

- Zum 1. Juli 2008 wird der Energieausweis für "Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965" eingeführt.
- Bis zum 1. Oktober 2008 besteht völlige Wahlfreiheit zwischen dem bedarfsorientierten und dem verbrauchsorientierten Energieausweis.
- Zum 1. Januar 2009 wird die Ausweispflicht auf nach 1965 errichtete Wohngebäude ausgeweitet.
- Ab dem 1. Juli 2009 müssen auch für bestehende Nichtwohngebäude Energieausweise erstellt werden. In öffentlichen Gebäuden ab einer Fläche von 1000 qm und mit starkem Publikumsverkehr besteht Aushangpflicht.

Hinweis: Die Regelungen beziehen sich auf neu auszustellende Energieausweise. Bereits ausgestellte Ausweise behalten ihre Gültigkeit.

Welchen Ausweis braucht mein Haus?

Der **Online-Check** unter

<http://www.gebaeudeenergieausweis-bw.de/service/der-onlinecheck-gebaeudeenergieausweis-step-1.html> führt Sie zur richtigen Antwort.

Zwei Varianten: Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis

Die Bundesregierung setzt beim Thema Energieeffizienz auf den Markt und praxisnahe Lösungen. Deshalb lässt die Energiesparverordnung den Energieausweis für bestehende Gebäude in zwei Varianten zu. Die eine Variante orientiert sich am Energiebedarf eines Gebäudes, die andere basiert auf den durchschnittlichen Verbrauchswerten für Heizung und Warmwasserbereitung der vergangenen Jahre. Die Unterschiede sind gravierend. Während für den Bedarfsausweis der Ist-Zustand des Gebäudes, einzelner Bauteile und der Anlagentechnik ermittelt wird, sind für den Verbrauchsausweis die vom jeweiligen Nutzer abhängigen Verbrauchsdaten entscheidend. Zwar weisen beide Ausweisvarianten einen Kennwert kWh pro m² pro Jahr aus, Bedarfs- und Verbrauchsausweis machen aber im Ergebnis qualitativ unterschiedliche Aussagen.

Information, aber keine rechtliche Bindung

Der Energieausweis informiert über den energetischen Zustand eines Gebäudes, ist aber kein rechtswirksames Dokument. Weder ist der Eigentümer zur Sanierung verpflichtet, um etwa neue Fenster einzubauen oder die Wärmedämmung zu verbessern, noch können sich Käufer oder Mieter auf den Energieausweis berufen, wenn der tatsächliche Verbrauch von den ausgewiesenen Werten abweicht, um beispielsweise nachträglich den Kaufpreis oder die Miete zu mindern.

Dies ändert nichts an der Ausweispflicht der Eigentümer. Wer den Energieausweis "nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht", verstößt gegen die Energieeinsparverordnung und begeht eine Ordnungswidrigkeit. Die Höhe der Bußgelder ist noch nicht geregelt.

Was kostet der Energieausweis?

Der Kosten variieren je nach Gebäudegröße und dem Zeitaufwand für die Datenaufnahme. Ist das Gebäude verwinkelt gebaut oder liegen keine Baupläne vor, kann es erheblich länger dauern, bis alle Daten erfasst sind - mit entsprechenden Mehrkosten. Die Deutsche Energieagentur (dena) ermittelte in ihrem Feldversuch folgende Eckdaten: 60 Prozent aller Energieausweise kosteten weniger als 300 Euro. Die tatsächlichen Kosten weiter davon ab, ob Ihnen kurze Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten am Gebäude genügen, oder ob Sie eine ausführliche Förderberatung mit schriftlichem Beratungsbericht wünschen. Klären Sie die Kosten vorab mit Ihrem Berater.

Qualifizierte Aussteller

Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes setzt sich aus vielen Bausteinen zusammen. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Aussteller von Energieausweisen. Die Energieeinsparverordnung regelt, wer einen Energieausweis ausstellen darf. Als formale Voraussetzungen werden akademische Ausbildung, Berufsausbildung mit anschließender Fortbildung, Berufserfahrung und die Bauvorlageberechtigung genannt. Zugelassen sind Ingenieure und Architekten, Innenarchitekten, staatlich geprüfte Techniker und Handwerker des Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbes oder des Schornsteinfegerwesens, die entweder Meister sind oder aufgrund ihrer Ausbildung berechtigt sind, das Handwerk ohne Meistertitel auszuüben. Ausstellungsberechtigte Handwerker verfügen zudem über eine umfassende Fortbildung im energiesparenden Bauen zum "Gebäudeenergieberater (HWK)".

The image shows a thumbnail of a German Energy Performance Certificate (Energieausweis) form. The title is "ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude" (Energy Performance Certificate for Non-residential Buildings). It includes a section for "Berechneter Energiebedarf des Gebäudes" (Calculated energy requirement of the building) and a color-coded scale for "Gesamteffizienz" (Overall efficiency) from 1 (green) to 7 (red). Below this, there are sections for "Normen der Eintragung des (s oder) (F. Abs. 1 EnEV)", "Energieausweis" (Energy certificate), "Anforderung Energieausweis" (Requirements for energy certificate), "Sonstige Angaben" (Other information), and "Detailskizzen" (Detail sketches). The form is structured with various input fields and checkboxes.