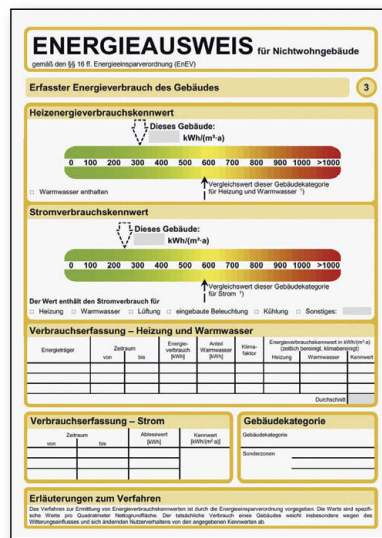
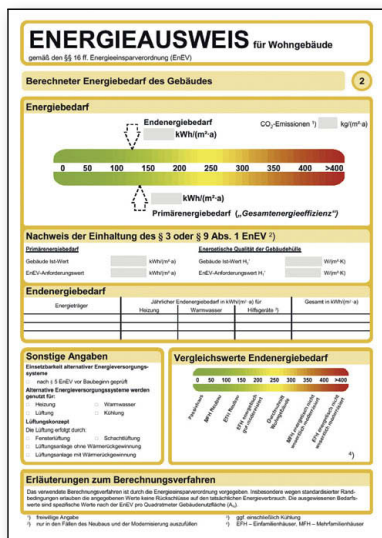


Energieausweis

Sieben häufige Missverständnisse

Seit 1. Juli 2008 dürfen potenzielle Käufer und Neumieter älterer Wohnungen vom Eigentümer einen Energieausweis verlangen, um verschiedene Angebote besser vergleichen zu können. Die Medienberichterstattung hat für viele Irritationen gesorgt.



3. Alle Vermieter und Verkäufer brauchen einen Energieausweis

Nein, nicht alle Vermieter und Verkäufer brauchen einen Energieausweis, sondern nur diejenigen, die Wohnungen oder Gebäude anbieten, die 1965 oder früher errichtet wurden. Sie müssen den potenziellen Mietern oder Käufern den Energieausweis „unverzüglich zugänglich machen“, wenn diese ihn verlangen. Die Eigentümer könnten den Energieausweis z.B. im Flur oder Treppenhaus aushängen. Es gibt aber auch hier wieder Ausnahmen: Baudenkmäler oder kleine Gebäude mit maximal 50 Quadratmetern Nutzfläche benötigen keine Energieausweise.

Trotzdem meinen viele Mieter, sie hätten jetzt das Recht, von ihrem Vermieter einen Energieausweis anfertigen und sie einsehen zu lassen. In diesen Fällen können Vermieter z.B. die im Internet aufrufbare Presseinformation des Bundesbauministeriums vom 23. Juni ausdrucken und

- ◀ Energieausweis für neue Wohngebäude nach berechnetem Energiebedarf
- ◀ Der Energieausweis für bestehende Nichtwohngebäude nach erfasstem Energieverbrauch

1. Den Energieausweis nennt man auch „Energiepass“

Es ist in der Tat verwirrend: Der Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) ist zwar exakt definiert, aber wenn es bereits einen anderen Energienachweis gibt, der nicht älter als zehn Jahre ist, gilt stattdessen auch der, d.h. es muss kein neuer Energieausweis erstellt werden.

Zu den anderen, weiterhin gültigen Energienachweisen gehören:

- ▶ bestimmte freiwillige Energieausweise wie der „dena-Energiepass“, der „Energiepass Bremen“ oder der „Energiepass Sachsen“
- ▶ Energiebedarfsausweise nach EnEV 2004 oder EnEV 2002
- ▶ Wärmeschutznachweise nach WSchVO 1995

Am bekanntesten ist offensichtlich der „Energiepass“, den die Deutsche Energie-Agentur (dena) bereits 2003

entwickelte und auf freiwilliger Basis bundesweit in einem Feldversuch testete. Hintergrund war, dass die Europäische Kommission in einer Richtlinie ihre Mitgliedstaaten verpflichtete, Energieausweise für Bestandsgebäude einzuführen. In Deutschland hat die Bundesregierung dies durch die EnEV 2007 umgesetzt. Die neuen Dokumente heißen „Energieausweis“ und müssen in Aufbau und Inhalt dem amtlichen Muster entsprechen.

2. Seit 2008 gilt die neue Energieeinsparverordnung

Nein, die aktuelle Energieeinsparverordnung ist nicht am 1. Januar 2008 in Kraft getreten. Und auch nicht am 1. Juli 2007, wie oft zu lesen ist. Die EnEV 2007 gilt seit dem 1. Oktober 2007. Wer den Bauantrag für einen Neubau bis zum 30. September 2007 eingereicht hatte, für den galt noch die vorhergehende EnEV 2004.

▶ Praxishilfen

- Amtliche Arbeitshilfen: www.bbr.bund.de
- Dokumente und Normen: www.enev-normen.de
- Arbeitshilfen: www.dena-energieausweis.de
- Praxisdialog: www.enev-online.de
- Publikationen und Software: www.weka.de/handwerk
www.weka.de/architektur
www.enev-weka.de

vorzeigen bzw. aushängen, in der der Sachverhalt klar formuliert ist: Die Regelung ist nur für diejenigen gemacht, die eine Wohnung oder ein Gebäude neu mieten oder erwerben wollen.

4. Der Energieausweis zeigt die künftigen Energiekosten

Das wäre schön, ist aber natürlich leider unmöglich. Der Energieausweis kann nur informieren, ob es sich um eine „Energieschleuder“ oder ein „Energiesparhaus“ handelt. Im Energieausweis sind als Orientierungshilfe auch die verschiedenen Energiestandards mit aufgeführt. Im Feldversuch der Deutschen Energie-Agentur hatten die Teilnehmer zwei verschiedene „Energietags“ getestet, wobei sich der „Energietacho“ durchsetzte gegen die „Energieklassen“, die man von Haushaltsgeräten kennt.

Selbst wenn der Energieausweis auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs erstellt wurde, können die Verbrauchsgrößen nicht verbindlich für zukünftige Nutzer gelten, denn jeder hat andere Komfortwünsche und Gewohnheiten. Je nachdem, wie hoch die Raumtemperatur und wie das Lüftungsverhalten ist, entstehen sehr große Unterschiede im Energieverbrauch.

Nicht zu vergessen: der Energieausweis wird immer für ein ganzes Gebäude und nicht für eine Wohnung erstellt. Dass die Wohnung in der windumwehten Ecke des Gebäudes mehr Heizung braucht als die gleiche Wohnung eingebettet in einem mittleren Geschoss, müsste auch ohne Energienachweis klar sein.

5. Bedarfs- oder Verbrauchsausweis sind frei wählbar

Das stimmt – bis auf eine Ausnahme: Für kleine Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen, die vor 1977 errichtet wurden und die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht erfüllen, also besonders viel Energie brauchen, ist ab 1. Oktober 2008 der Bedarfsausweis Pflicht. Bis dahin kann aber noch zwischen Bedarfs- und Verbrauchs-

ausweis gewählt werden. Wie schon erwähnt: Energieausweise gelten zehn Jahre lang, d.h. ein Verbrauchsausweis, der bis zum 30. September 2008 erstellt wurde, ist zehn Jahre ab Ausstellungsdatum gültig.

6. Die Energieausweise werden von Energieberatern ausgestellt

Das ist nicht völlig falsch, aber auch nicht ganz richtig. Zu einem stellen nicht alle Energieberater auch Energieausweise aus. Zum anderen machen das auch andere Berufsgruppen wie Architekten, Ingenieure und Fachplaner. Und nicht jeder darf alles. Welche Fachleute für welche Gebäude ausstellungsberechtigt sind, ist gesetzlich festgelegt.

Bei Neubauten und Bestandsmodernisierungen wird das von den für die Umsetzung der EnEV zuständigen Bundesländern geregelt. Das kann in den jeweiligen Landesbauordnungen und gegebenenfalls in Durchführungsverordnungen zur EnEV nachgelesen oder bei den Bauaufsichtsbehörden erfragt werden.

Bei Bestandsgebäuden, die nur neu vermietet oder verkauft werden sollen, wird die Ausstellungsberechtigung von der EnEV selbst bundesweit geregelt. Das kann dort in den §§ 21 und 29 nachgelesen werden.

7. Modernisierungsempfehlungen sind keine Pflicht

Dies stimmt für Energieausweise auf der Basis des gemessenen Verbrauchs, aber nur für bestimmte Fälle – beispielsweise wenn das Bestandsgebäude bereits modernisiert wurde. Ansonsten fordert die EnEV eindeutig, dass dem Energieausweis Modernisierungsempfehlungen beizufügen sind.

Die EnEV stellt dafür auch wieder das Muster bereit: der Aussteller muss darauf ankreuzen, ob Modernisierungsempfehlungen möglich oder nicht möglich sind. Und wenn keine möglich sind, muss er dem Eigentümer den Grund dafür genau erläutern.

In diesem Zusammenhang waren übrigens inzwischen der Bundesverband Sachverständiger e.V. und Verbraucherzentralen wie beispielsweise die in Nordrhein-Westfalen ausdrücklich vor den zahlreichen Billiganbietern im Internet. Es ist nämlich äußerst zweifelhaft, ob ein einwandfreier Energieausweis mit sinnvollen Modernisierungsempfehlungen wirklich ausgestellt werden kann, ohne dass das Gebäude vom Aussteller vor Ort auch tatsächlich sorgfältig begutachtet wurde.

Melita Tuschinski, Stuttgart

► EnEV-online

Das Internet-Fachportal wurde 1999 von der Stuttgarter Architektin Melita Tuschinski als von der EU gefördertes Projekt zur Wissensvernetzung und -verbreitung entwickelt. Kooperationspartner waren deutsche, dänische und französische Architekten und Ingenieure. Es informiert vor allem über aktuelle Entwicklungen in der Energieeffizienz von Architektur und Anlagentechnik. 10 000 Fachleute erhalten den alle zwei Wochen kostenfrei erscheinenden EnEV-Newsletter und 300 Spezialisten die kostenpflichtigen Premium-News. Auf der Website sind unter anderem über 200 Antworten auf praxisrelevante Fragen sowie Adresslisten von Energieausweis-Ausstellern zu finden.

