

Energieausweis reloaded

Die Option Gebäude energetisch miteinander zu vergleichen

+ Der Energieausweis ermöglicht Eigentümern, Mietern oder Käufern, verschiedene Gebäude energetisch miteinander zu vergleichen. Er enthält die Pflichtangaben, die laut Energieeinsparverordnung (EnEV) in Immobilienanzeigen veröffentlicht werden müssen.

Verkäufer, Vermieter oder Makler sind verpflichtet, bereits bei der Besichtigung der Immobilie bzw. Wohnung den Energieausweis vorzulegen und über deren Energieverbrauch zu informieren. Mit Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrages der Immobilie bzw. Wohnung ist dem Käufer bzw. Mieter der Energieausweis oder eine Kopie unverzüglich zu übergeben.

Durch die EnEV 2007 wurde das Dokument, das die energetische Qualität von Gebäuden belegt, verpflichtend. Da die Gültigkeit auf 10 Jahre beschränkt ist, besteht für viele Eigentümer jetzt Handlungsbedarf. Eine Verlängerung ist nicht möglich, deshalb ist eine Neuaustellung erforderlich. Diejenigen, die darauf vertrauen, die Erneuerung quasi im Vorbeigehen erledigen zu können, werden jedoch eine Überraschung erleben: Der aktuelle Energieausweis hat mit dem Dokument von vor zehn Jahren nicht viel mehr als den Namen gemeinsam. Die einzige Information, die 1:1 aus dem Jahr 2007 übernommen werden kann, ist das Baujahr der Immobilie.

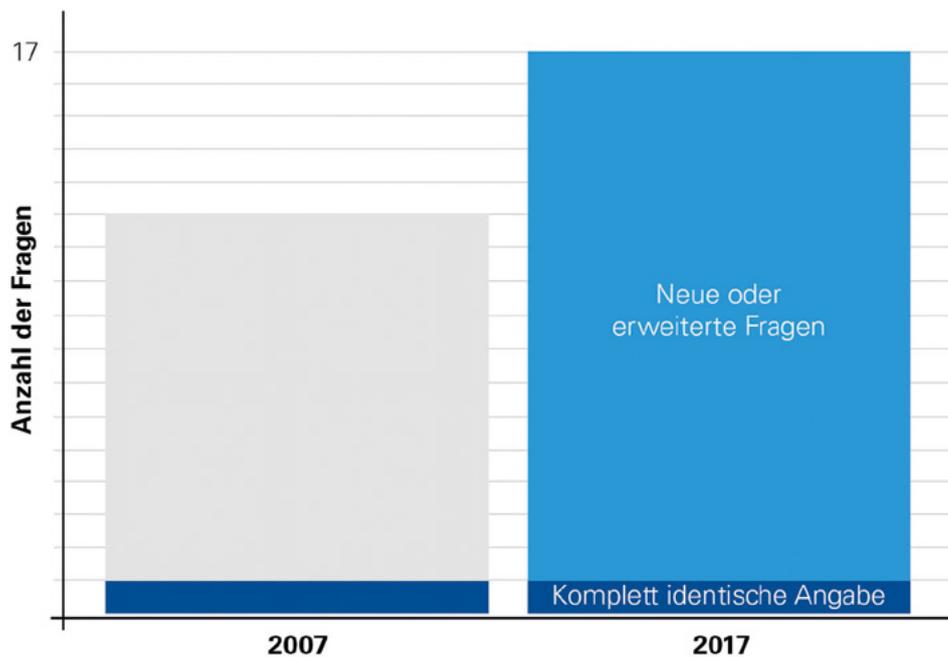


Bild 1: Vergleich der Eingangsdaten 2007 und 2017 (Grafik: BRUNATA-METRONA-Gruppe)

Auffälligste Neuerung ist die veränderte Farbskala. Lag das obere Ende der Skala auf den alten Energieausweisen noch bei über 400 kWh/(m²*a), so endet die aktuelle Skala bereits bei 250. Damit trägt der Gesetzgeber der Tatsache Rechnung, dass sich die durchschnittliche energetische Qualität des Gesamtbestandes kontinuierlich verbessert. Gebäude, bei denen keine energetischen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, werden dadurch heute schlechter eingestuft als noch vor zehn Jahren. Neu ist auch die Einteilung in Effizienzklassen von A+ bis H, ähnlich, wie es der Verbraucher bereits von Elektrogeräten kennt.

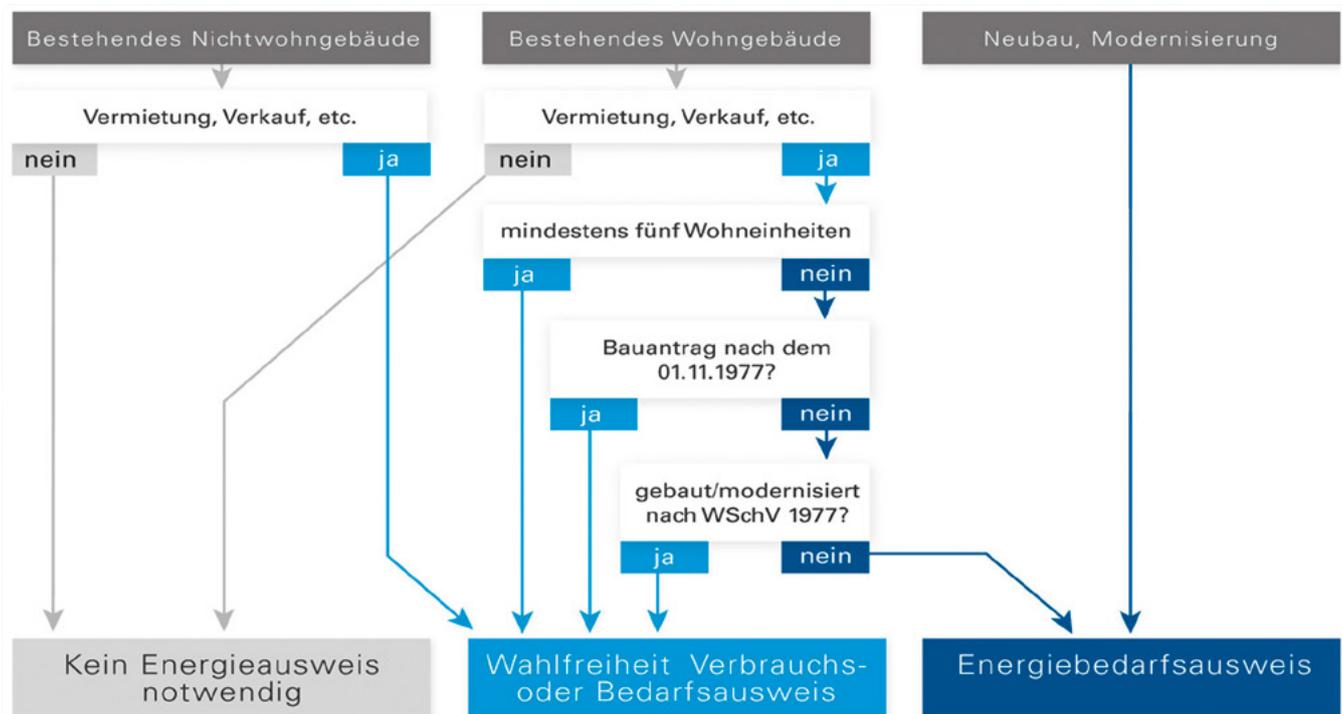
Registrierung der Energieausweise ermöglicht Überprüfung

Seit Inkrafttreten der EnEV 2014 müssen Aussteller Energieausweise beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) kostenpflichtig registrieren. Dadurch werden stichprobenartige Kontrollen ausgestellter Energieausweise ermöglicht. Für die Kontrollen kommt ein dreistufiges System zum Einsatz:

- Bei **Stufe 1** erfolgt eine Validitätsprüfung der Eingabe-Gebäudedaten, die zur Ausstellung des Energieausweises verwendet wurden, sowie der im Energieausweis angegebenen Ergebnisse.

- Bei **Stufe 2** erfolgt eine vollständige Prüfung aller Eingaben und Berechnungen. Es werden alle für die Energieausweiserstellung zu Grunde gelegten Daten (z. B. die Antragsunterlagen und die Heizkostenabrechnung) und die eingegebenen Gebäudedaten aus dem Energieausweis einschließlich der abgegebenen Modernisierungsempfehlungen geprüft.
- Bei **Stufe 3** werden inhaltlich die gleichen Prüfungen wie in Stufe 2 durchgeführt, jedoch noch fundierter. Zusätzlich kann eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes erfolgen. Dabei wird die Übereinstimmung zwischen den im Energieausweis angegebenen Daten mit dem Gebäude vor Ort abgeglichen.

Energieausweise gibt es für Wohngebäude und Nichtwohngebäude. Für Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ist für jeden Gebäudeteil ein eigenständiger Energieausweis erforderlich – es sei denn der Flächenanteil einer Nutzungsart liegt unter 10 Prozent. Die Aufteilung und Zuordnung der Flächen bei Mischnutzung erfordert spezielles Know-how und sollte von einem erfahrenen Dienstleister durchgeführt werden.



WSchV = Wärmeschutzverordnung

Bild 2: Entscheidungsmatrix – Welchen Energieausweis benötige ich? (Grafik: BRUNATA-METRONA-Gruppe)

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis – Welcher ist der richtige?

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten als Energieverbrauchs- und als Energiebedarfsausweis. Letzterer ist deutlich aufwändiger in der Erstellung und damit kostspieliger. Daher ist es sinnvoll, vorab die benötigte Variante zu bestimmen. Für die meisten Gebäude besteht Wahlfreiheit.

Der Energieverbrauchsausweis berücksichtigt die Energieverbrauchswerte der letzten 36 Monate. Daher bietet es sich an, den Energieverbrauchsausweis durch den Abrechnungsdienstleister erstellen zu lassen, da diesem in der Regel die Verbrauchsdaten ohnehin bereits vorliegen. In den Verbrauchswerten spiegeln sich unter anderem der Einfluss des Nutzers und der Betrieb der Anlage wider. Deshalb lassen sich Energieeinsparungen durch Verhaltensänderungen

von Nutzern oder eine Effizienzsteigerung des Anlagenbetriebes gut abbilden. Für einen aussagekräftigen Vergleich erfolgt eine Witterungsbereinigung der Verbrauchswerte.

Für den Energiebedarfsausweis nimmt der Ersteller Gebäude- und anlagentechnische Datenauf (Dämmung, Baumaterialien, Bauweise, Heizungsanlage) und errechnet daraus den jährlichen Energiebedarf. Zu Grunde gelegt werden dabei normierte Rechenwerte und standardisierte Randbedingungen – z.B. beim Klima. Der Energiebedarfsausweis ist erste Wahl, wenn es um konkrete Modernisierungsvorschläge für die Immobilie geht. Dennoch gilt: Die Angaben im Energieausweis gelten nicht als zugesicherte Eigenschaft eines Gebäudes.

BERNHARD MUNDRY
www.brunata-metrona.de