

Energieausweis erlaubt Vergleich

Informationen über energetische Qualität von Gebäuden

Allgäu – Bereits seit Januar 2003 gilt die EU-Richtlinie zur „Gesamteffizienz von Gebäuden“. Hierbei zählt die Einführung von Energieausweisen für Gebäude zu den wichtigsten Punkten. Energieausweise informieren über die energetische Qualität von Immobilien und deren Energieeinsparpotenziale und ermöglichen die energetische Bewertung von Gebäuden.

„Die Energieausweise dienen der Transparenz des Immobilienmarktes und als Anreiz für Immobilienbesitzer, in die Energieeffizienz ihrer Immobilien zu investieren“, erklärt Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Cornelius Ober, Geschäftsführer der ESA-Energieberatung, einem Geschäftsbereich der Cornelius Ober GmbH mit Sitz in Eisenach, Thüringen, und ergänzt: „Nach Ausstellung gelten diese für zehn Jahre, aber im Falle einer abgeschlossenen Modernisierung, können Eigentümer bereits zuvor eine Neuausstellung beantragen.“

Erneuerungswelle erwartet

Deutschland hat die EU-Richtlinie mit der Energieeinsparverordnung, der sogenannten EnEV 2007, umgesetzt. Diese trat am 1. Oktober 2007 in Kraft. Aus diesem Grund erwartet Cornelius Ober für das Jahr 2017 eine Erneuerungswelle. „Die ersten Energieausweise laufen im kommenden Jahr ab, weil 10 Jahre Gültigkeit vorbei sind. Bei Neubearbeitung müssen Immobilienbesitzer beachten, dass sich die Regeln bezüglich des Energieausweises mit dem Inkrafttreten der EnEV 2009 und der anschließenden Verabschie-

dung der EnEV 2014 noch einmal verschärft haben. Wer ein Gebäude vermieten oder verkaufen möchte, muss bereits in der Immobilienanzeige Angaben zu energetischen Kennwerten machen und die wichtigsten Informationen aus dem Energieausweis nennen. Zudem müssen Eigentümer den Interessenten den Ausweis spätestens bei der Besichtigung ohne Aufforderung vorlegen. Hinzu kamen die Neueinführung einer zentralen Registrierstelle sowie die Vergabe von Registriernummern. Diese dienen der Stichprobenkontrolle und der Verhängung von Bußgeldern in Höhe von bis zu 15.000 Euro bei festgestellten Verstößen. „Um Abmahnungen und Sanktionen zu vermeiden, sollten sich Immobilienbesitzer deshalb sowohl bei Verkauf als auch Verpachtung umgehend um die Ausstellung eines Energieausweises kümmern, sollten sie noch keinen Ausweis besitzen oder sollte der alte bald ablaufen. Allerdings dürfen nur qualifizierte Fachleute wie Schornsteinfeger und Energieberater einen solchen Ausweis ausstellen“, weiß der zertifizierte Energieberater.

Bedarf versus Verbrauch

Energieausweise gibt es in zwei unterschiedlichen Ausführungen – als bedarfsorientierte oder als verbrauchsorientierte Ausweise. Dabei beruhen Bedarfsausweise auf Informationen, die aus der technischen Analyse der Immobilie stammen. Verbrauchsausweise hingegen nutzen Informationen zum Energieverbrauch der Bewohner und beziehen zur Berechnung den Heizenergiebedarf der letzten drei Jahre für

die Warmwasser- und Wärmeerzeugung durch beispielsweise Gas, Öl, Fernwärme oder Strom mit ein. Dabei darf die Ausstellung eines Verbrauchsausweises nur erfolgen, wenn das Gebäude mindestens fünf Wohneinheiten hat, die Beantragung des Bauantrags nach dem 1. November 1977 passierte oder die Durchführung von einschlägigen Sanierungsmaßnahmen an der Fassade erfolgte.

Nur Bedarfsausweise ermöglichen einen objektiven Vergleich der energetischen Eigenschaften von Gebäuden, da die Ausstellung anhand von nutzerunabhängigen Daten erfolgt. „Bei der Erstellung des bedarfsorientierten Energieausweises beziehen ich Gebäudeeigenschaften wie Geometrie, wärmetechnische Eigenschaften der Gebäudehülle sowie Charakteristika der Heizungsanlage mit ein“, erklärt der Experte. Hierbei empfiehlt sich eine Begehung des Gebäudes. Wichtig ist es, dass nicht nur der Eigentümer, sondern auch derjenige der den Ausweis ausstellt die Daten qualifiziert.

Es gibt viele Ausweise, die rechtlich nicht zulässig sind, weil ihre Ausstellung über ein Online-Portal erfolgte. Zukünftige Mieter beziehungsweise Käufer sollten diese Ausweise meiden. „Aufgrund des erhöhten Aufwands müssen Eigentümer für einen Bedarfsausweis mehr bezahlen, aber die Mehrkosten stellen eine sinnvolle Investition dar, da Nachmieter beziehungsweise Käufer in der Regel nicht wissen, wie das Heizverhalten der vorherigen Nutzer aussah“, so Cornelius Ober abschließend.

Weitere Informationen unter www.esa-energieberatung.de.