

Energiepass

Energieausweis wird Pflicht! Was Hausbesitzer wissen müssen Am 1. Oktober 2007 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft. Ihr wichtigster Bestandteil ist die verbindliche Einführung von bundesweit einheitlichen Energieausweisen für Bestandsgebäude, wie sie für Neubauten schon seit Jahren Pflicht sind. Eigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen oder neu vermieten, müssen dem Käufer oder Mieter künftig auf Anforderung einen Energieausweis vorlegen. Und auch, wer sein selbst genutztes Haus umfassend modernisiert oder ausbaut, muss das Dokument ausstellen lassen. Doch welche Ausweisvariante ist die richtige und was sollten Hausbesitzer über den Energieausweis wissen?

Hausbesitzer sollten bei der Erstellung eines Energieausweises nichts überstürzen und lieber auf den aussagekräftigen Bedarfsausweis setzen. Der Energie-Fachberater beantwortet in einem kostenfreien Erstgespräch alle Fragen.

Für Gebäude, die bis 1965 errichtet wurden, ist der 1. Juli 2008 Stichtag für die Einführung, für später errichtete Gebäude der 1. Januar 2009. Die EnEV 2007 unterscheidet zwischen dem Bedarfsausweis, der auf Grundlage des ingenieurmäßig berechneten Energiebedarfs des Gebäudes erstellt wird, sowie dem Verbrauchsausweis, der auf Grundlage des erfassten Energieverbrauchs des Gebäudes erstellt wird (Vergleich Bedarfs- und Verbrauchsausweis). Bis zum 1. Oktober 2008 haben Hausbesitzer Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis. Danach muss für Wohngebäude, die umfassend umgebaut oder erweitert werden, zwingend ein Bedarfsausweis erstellt werden. Auch für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor November 1977 gestellt wurde, ist der Bedarfsausweis Pflicht. Ausnahme: Wenn das Gebäude bei der Fertigstellung die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erreichte oder durch nachträgliche Sanierungsmaßnahmen inzwischen erreicht, besteht weiterhin Wahlfreiheit. Doch mit der überstürzten Ausstellung eines Verbrauchsausweises tun sich Hausbesitzer nicht unbedingt einen Gefallen, denn die Höhe des Energieverbrauchs hängt wesentlich vom Nutzer ab. So verbraucht beispielsweise eine Familie mit zwei kleinen Kindern deutlich mehr Energie als ein Single. Damit ein objektiver Vergleich der energetischen Qualität verschiedener Gebäude möglich wird, sollte ein aussagekräftiger Energieausweis aber unabhängig vom Verhalten und Verbrauch einzelner Nutzer sein. Eigentümer haben daher gute Gründe, in jedem Fall schon heute auf den Bedarfsausweis zu setzen. Auf Herz und Nieren geprüft

Für den Bedarfsausweis werden Gebäudedaten erfasst wie der Grundriss, das beheizte Gebäudevolumen, die Gebäudenutzfläche, der Flächenumfang von Außenwänden, Fenstern und Dach sowie die Dachform. Aber auch spezifische Daten zur Gebäudehülle, zur Qualität der verarbeiteten Baumaterialien, zum Aufbau der Bauteile, zur Wärmedämmung sowie zum Heizungssystem und zur Art der Warmwasserbereitung fließen in die Analyse ein. Die Aufnahme der notwendigen Daten erfolgt am besten bei einer Gebäudebegehung zusammen mit dem Energie-Fachberater. Nur so kann dieser auch später die geforderten konkreten Modernisierungsempfehlungen im Ausweis vermerken, die auf den tatsächlichen Gebäudezustand zugeschnitten sind und sich für den Eigentümer rechnen. Grundsätzlich gilt: Je ausführlicher die Sanierungstipps und gründlicher die Datenerfassung, desto besser die Qualität und die Aussagekraft des Energieausweises.

Energetische Qualität auf einen Blick vergleichbar

Beide Ausweisarten illustrieren die Energieeffizienz des Gebäudes anhand des so genannten Tachobands. Die Einordnung in einen Farbverlauf von grün (gut) nach rot (schlecht) dient dem schnellen Überblick und ermöglicht den direkten Vergleich mit anderen Gebäuden. Beim Bedarfsausweis zeigt das Tachoband den Primär- und Endenergiebedarf des Gebäudes. Diese Werte lassen Rückschlüsse auf die zu erwartenden Nebenkosten für Heizung und Warmwasser, den energetischen Zustand und die CO₂-Emissionen zu, und bieten die Möglichkeit, die energetische Qualität unterschiedlicher Gebäude zu vergleichen. Im Unterschied dazu zeigt das Tachoband beim Verbrauchsausweis den Energieverbrauchskennwert. Dieser lässt nur Rückschlüsse auf den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser unterschiedlicher Gebäude zu. Das ist wenig aussagekräftig, denn der Wert hängt entscheidend vom Verhalten der Bewohner ab. Nichts überstürzen

In jedem Fall sollten sich Hausbesitzer vor Erstellung eines Energieausweises ausführlich bei ihrem Energie-Fachberater informieren und nicht auf billige Lockangebote aus dem Internet hereinfallen. Kein Vor-Ort-Termin, kein großer Aufwand - allerdings oftmals auch kein gültiger Energieausweis, warnt die Deutsche Energie-Agentur (dena) vor diesen Billigangeboten, die per Online-Fragebogen erstellt werden. Wer bei der Ausstellung geizt, kann eine böse Überraschung erleben, denn die Vorlage eines nicht vollständigen Ausweises kann mit Bußgeldern von bis zu 15.000 Euro geahndet werden. Fehlen zum Beispiel die Sanierungsempfehlungen, ist der Energieausweis ungültig. Quelle: mtc