

Energieausweis = Energiepass?

Es handelt sich um zwei Bezeichnungen für das gleiche Dokument. In der Fachwelt hat sich jedoch die Bezeichnung Energieausweis durchgesetzt.

Der Energieausweis wurde mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) schrittweise eingeführt und mit der aktuellen **EnEV 2009** weiterentwickelt.

Bei Neuvermietung oder Verkauf einer Wohnung / eines Hauses muss dem Interessenten auf dessen Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden. Dieser Ausweis gibt einen Überblick über die energetischen Eigenschaften (den Energieverbrauch) des Gebäudes und soll Immobilien für dem Mieter bzw. Käufer vergleichbar machen. Als Vorbild dient die Regelung für Elektrogeräte und Leuchtmittel. Beim Kauf eines Kühlschranks haben wir uns längst an den Blick auf dessen Energieeffizienzklassen gewöhnt und wählen bewusst das energiesparendere Modell. Leider ist die Bewertung eines Gebäudes bedeutend umfangreicher und komplizierter als die eines Kühlschranks. Hinzu kommt erschwerend, dass der Gesetzgeber zwei konkurrierende Berechnungsmethoden und somit 2 unterschiedliche Energieausweise ermöglicht – den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis. Um Ihnen zu helfen habe ich die wichtigsten Sachverhalte und „Regeln“ zusammengefasst und hoffe somit zur besseren Information meiner Kunden beizutragen. Sie sollen wissen was Sie beauftragen und was sie vom Ergebnis meiner Arbeit erwarten können.



PBS Olaf Gößwein

Dipl.-Bauingenieur (FH)

Zur Ballersleite 9

90556 Cadolzburg

Tel.: 09103 / 71 33 79 0

Fax: 09103 / 71 33 79 1

Kontakt@pbs-goesswein.de

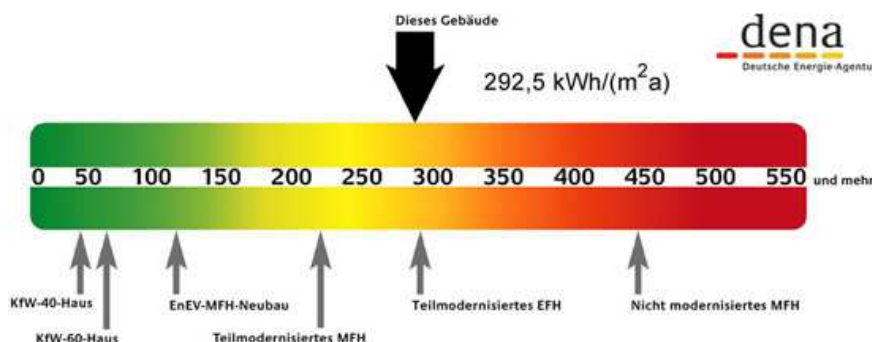
www.pbs-goesswein.de

Für nur eine Wohnung oder gleich für das ganze Haus?

Der Ausweis wird grundsätzlich für das ganze Gebäude erstellt – nicht für eine einzelne Wohnung. Es ist also sinnvoll wenn sich in einer Wohnanlage alle Eigentümer zusammenschließen und diesen Ausweis gemeinsam beauftragen.

Was kann ich aus dem Energieausweis ablesen?

Der Energieausweis benennt den Energieverbrauch / den Energiebedarf eines Hauses in der Einheit [kWh pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr]. Das Ergebnis ist an einer Farbskala ablesbar und kann dort mit Daten typischer Gebäude verglichen werden.



Zusätzlich werden Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht. Der Begriff „kostengünstig“ wird hierbei jedoch sehr großzügig ausgelegt.

In welchen Fällen und ab wann brauche ich einen Energieausweis?

Der Energieausweis wird benötigt wenn für ein Gebäude oder eine Wohnung ein neuer Mieter gesucht oder die Immobilie (auch teilweise) verpachtet oder verkauft werden soll. Hierbei ist egal ob es sich um ein reines Wohn- oder Nichtwohngebäude bzw. eine Immobilie mit gemischter Nutzung handelt.

Der Energieausweis muss dem Interessenten auf Verlangen vorgelegt werden, die Übergabe einer Kopie ist üblich, jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Gibt es Ausnahmen von dieser Regelung?

Gebäude

- mit weniger als 50m² Nutzfläche,
 - die nicht regelmäßig beheizte bzw. gekühlte werden (z.B. Ferienhäuser oder Garagen)
 - die unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen
- brauchen keinen Energieausweis.

Ergibt sich aus dem Energieausweis eine Modernisierungsverpflichtung?

Nein, der Energieausweis gibt lediglich einen energetischen Ist-Zustand wieder und macht Modernisierungsvorschläge. Ob diese Vorschläge umgesetzt werden liegt allein in der Entscheidung des Eigentümers.

In Zeiten steigender Energiepreise wird jedoch eine schlecht gedämmte Wohnung schwerer zu vermieten sein als eine ansonsten vergleichbare Wohnung auf Neubaustandard. Der Zwang zur Modernisierung kommt also zukünftig nicht vom Gesetzgeber sondern vom Mietinteressenten.

Welche Energieausweise gibt es, wie unterscheiden sie sich?

Der Gesetzgeber sieht zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden vor:

- Der **Verbrauchsausweis = verbrauchsbasierender Energieausweis**: Hier fließt der tatsächliche Energieverbrauch für Heizen und Warmwasseraufbereitung in die Berechnung ein. Bei Nichtwohngebäuden wird zusätzlich auch der Stromverbrauch berücksichtigt.
- Der **Bedarfsausweis = bedarfsbasierender Energieausweis**: Hier wird der Energiebedarf des Gebäudes, wie bereits bei Neubauten üblich, auf Grundlage der Beschaffenheit des Hauses (Wärmedämmung, Mauerwerk, Fenster, Heizungsanlage,) berechnet.

Wie wird eine Verbrauchsausweis erstellt, welche Vor- und Nachteile hat er?

Hier wird der Energieverbrauch aus den tatsächlichen Verbrauchswerten von 3 aufeinanderfolgenden Jahren unter Berücksichtigung von Temperaturfaktoren und Leerstandszeiten berechnet. Die 3 Jahre müssen keine Kalenderjahre sein, sondern können sich an den Abrechnungszyklen der Energieversorger bzw. am Datum der Heizöllieferung orientieren. Sollte der Zeitraum zwischen 2 Heizöllieferungen nicht genau ein Jahr betragen, kann dies rechnerisch durch Korrekturbeiwerte ausgeglichen werden.

Folgende Angaben / Daten werden vom Auftraggeber benötigt:

- Eigentümer, Anschrift des Gebäudes, Baujahr, Jahr und Umfang von Sanierungsarbeiten
- Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes
- Energieverbrauch des kompletten Gebäudes für Heizen und Warmwasser von 3 aufeinanderfolgenden Jahren: Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Holz) und Verbrauchsmengen
- Bei Nichtwohngebäuden zusätzlich der Stromverbrauch in diesem Zeitraum
- Angaben zu Leerstandszeiten der einzelnen Wohneinheiten

Vor- und Nachteile:

Relativ geringer Aufwand für den Aussteller, somit preisgünstig (ab 45€).

Dafür hat der Ausweis nur geringen Informationswert bezüglich der Eigenschaften des Gebäudes und gibt stattdessen das Heizverhalten des bisherigen Nutzers wieder. Wird beispielsweise ein EFH von einer alleinstehenden Person genutzt, die tagsüber das Haus verlässt und am Wochenende öfters verreist wird der Energieverbrauch deutlich niedriger sein, als wenn dasselbe Haus eine fünfköpfige Familie bewohnt, bei der alle Räume genutzt/beheizt werden und täglich 5mal geduscht wird. – Die jeweiligen Energieausweise werden sich sehr stark unterscheiden obwohl das Haus identisch ist.

Die aufgelisteten Sanierungsvorschläge werden nur allgemeine Aussagen wiedergeben (z.B. Energieeinsparung durch Außendämmung) können dies aber nicht mit Zahlenwerten belegen. Liegen nicht alle Verbrauchsdaten durchgängig vor (z.B. bei einem Mehrfamilienhaus mit separatem Gaszähler für jede Wohnung) kann der Verbrauchsausweis nicht erstellt werden.

Wie wird ein Bedarfsausweis erstellt, welche Vor- und Nachteile hat er?

Bei der Berechnung nach EnEV bzw. nach DIN 18599 wird der Energiebedarf eines Gebäudes anhand dessen Beschaffenheit und unter Berücksichtigung standardisierter Nutzungsverhaltens errechnet. Alle Hüllflächen (z.B. Außenwände, Fenster, Dachschrägen, Kellerdecke oder Bodenplatte,...) des Gebäudes sowie die Komponenten der Anlagentechnik (Heizungsanlage) werden vor Ort aufgenommen und fließen in die Berechnung ein.

Folgende Angaben / Daten werden bei Wohngebäuden vom Auftraggeber benötigt bzw. mit Ihm gemeinsam vor Ort aufgenommen:

- Allgemeine Angaben zum Gebäude:
Eigentümer, Anschrift des Gebäudes, Baujahr, Angaben zum Zeitpunkt und Umfang von Sanierungsarbeiten und Umbauten.
- Planunterlagen:
Grundrisse der Geschosse mit Mauerstärken, Schnitt durchs Gebäude, Ansichten, Angaben zu Fenstergrößen und Ausrichtung, Unterscheidung zwischen beheizten und unbeheizten Räumen/Gebäudeteilen.
- Angaben zum Aufbau des Gebäudes:
Schichtenaufbau aller Bauteile die beheizte Gebäudeteile von unbeheizten bzw. der Außenluft oder Erdreich abtrennen. Kann der Eigentümer hierzu keine Angaben machen, werden der Berechnung standardisierte Tabellenwerte zugrunde gelegt.
- Angaben zur Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Lüftung)
Aufbau und Funktionsweise der Gesamtanlage.

Vor- und Nachteile:

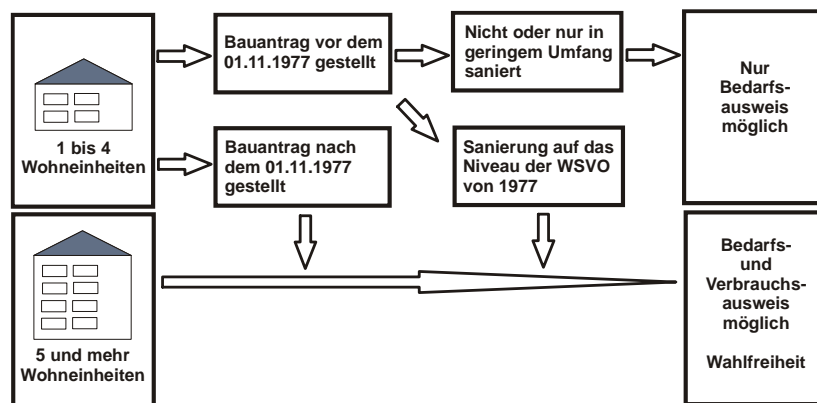
Im Zuge der Bedarfsberechnung wird das gesamte Gebäude genau durchleuchtet und es kommen die Schwachstellen = Bauteile mit hohem Wärmeverlust zu Tage. Die Modernisierungsvorschläge können auf diese Schwachstellen abgestimmt und mit Zahlen (Einsparungsmöglichkeiten gegenüber Ist-Zustand) belegt werden. Sollten größere Sanierungsmaßnahmen geplant sein, ist die Bedarfsberechnung für die Zuschussanträge bei KfW und anderen öffentlichen Stellen notwendig und kann dann weiterverwendet werden. Im Abschlussgespräch sollten alle Fragen des Kunden geklärt und die Modernisierungsvarianten durchgesprochen werden. Liegen nicht alle oben aufgelisteten Daten vor, können diese entweder vor Ort aufgemessen oder durch baujahrabhängige Tabellenwerte ersetzt werden. – **Der Bedarfsausweis ist also immer möglich!**

Als einziger Nachteil ist der höhere Preis (ab 200€) anzusehen.

Welchen Energieausweis benötige ich für mein Gebäude?

Bei Nichtwohngebäuden besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen den beiden Berechnungsmethoden.

Für alle Wohngebäude bestand gilt die folgende Regelung:



Unabhängig hiervon lohnt sich der Bedarfsausweis für alle, die mehr über ihr Gebäude erfahren möchten bzw. eine Modernisierungsmaßnahme planen.

Wie werden Mischgebäude behandelt?

Für Mischgebäuden gilt die nachstehende Regelung:

1. Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln.
2. Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen, sind getrennt als Wohngebäude zu behandeln.

In der Praxis wird der „nicht unerhebliche Teil“ mit ca. 10% der Gebäudenutzfläche angesetzt. Dies bedeutet, dass ein einzelner Büroraum in einem Wohngebäude einfach zur Wohnfläche dazugezählt wird, für einen Getränkehandel im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses der 20% der Gesamtnutzfläche einnimmt wird jedoch ein separater Energieausweis erstellt. (siehe Beispiel auf unserer Internetseite www.pbs-goesswein.de)

Wie lange sind die Ausweise gültig?

Beide Varianten sind 10 Jahre ab Ausstellung gültig.

Wer darf Energieausweise für bestehende Gebäude erstellen?

Architekten und Bauingenieure dürfen sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude Energieausweise erstellen. Nur für Wohngebäude zugelassen sind Meister und Techniker bestimmter Berufsgruppen (Heizungsbau, ...).

Gibt es Alternativen?

Ja, eine BAFA-Vor-Ort-Energieberatung mit bis zu 50% staatlicher Förderung. Der Eigenanteil liegt nach Abzug des BAFA-Zuschusses nur geringfügig über dem des Bedarfsausweises. Zusätzlich zu diesem Ausweis erhalten Sie eine umfangreiche Dokumentation und Bewertung des Ist-Zustandes Ihres Gebäudes. Ausgehend von dessen energetischen Stärken und Schwächen werden detaillierte Sanierungsvorschläge incl. Kostenschätzungen und Amortisationsberechnungen erarbeitet. Wichtig: Auch hier entsteht keine Modernisierungsverpflichtung für den Eigentümer. Auf unserer Internetseite www.pbs-goesswein.de finden Sie eine ausführliche Informationsbroschüre zum Thema Energieberatung und unsere Preisliste als pdf-Download.

Diese Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sollten dennoch Fehler vorliegen oder Unklarheiten aufkommen bitte ich um entsprechende Rückinformation. Weitere Informationen, Beispiele und Referenzen, sowie unsere Preislisten finden Sie auf unserer Internetseite www.pbs-goesswein.de.

Ergänzend zu unserem Angebot empfehlen wir die Seite www.dena-energieausweis.de. Hier stellt die Deutsche Energie-Agentur (dena) unabhängige Informationen zur Verfügung.

Cadolzburg, den 04.10.2009



Dipl.-Ing.(FH) Olaf Gößwein