

Vorbereitung auf den Energieausweis die gesetzlichen Grundlagen und die Anwendungsbereiche des Energieausweises

Die beiden Varianten des Energieausweises

Ziel der Einführung des Energieausweises ist es Markttransparenz im Gebäudebereich zu schaffen und Wege zur energetischen Verbesserung aufzuzeigen.

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten:

1) verbrauchsorientierter Ausweis

abgelesener Wert, auf der Grundlage des gemessenen tatsächlichen Energieverbrauches innerhalb der letzten 3 Jahre

2) bedarfsorientierter Ausweis

theoretischer Wert, rechnerische Ermittlung auf Grundlage der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV)

Welcher Ausweis verwendet wird, richtet sich nach Größe, Baujahr und Nutzung des Gebäudes.

-- Wohngebäude, die weniger als vier Monate jährlich bewohnt werden, benötigen keinen Energieausweis, hierzu gehören z.B. Wochenendhäuser.

-- Wohngebäude mit maximal 4 Wohnungseinheiten, die auf Grundlage der Wärmeschutzverordnung von 1978 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen den beiden Varianten. Das gleiche gilt für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohnungseinheiten, jedoch unabhängig vom Baujahr.

-- Wohngebäude mit maximal 4 Wohnungseinheiten, die vor Einführung der Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet wurden, besteht keine Wahlfreiheit. Hier wird ein bedarfsorientierter Ausweis gefordert. Ausnahme haben Wohngebäude, die zum Zeitpunkt der Erstellung oder durch eine Bausanierung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 erfüllen.

Bemerkung: es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil aller Wohngebäude den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 aufweist. (Ausnahme: keine Doppelverglasung, einschaliges Vollstein - Außenmauerwerk, altes Heizungssystem)

-- Für Nichtwohngebäude (z.B. Bürogebäude, Geschäftshäuser) mit einer zweckbestimmten Innentemperatur von größer als 12 °C dürfen nach Wahl des Eigentümers bzw. Vermieters verbrauchs- oder bedarfsorientierte Energieausweise verwendet werden. Hierzu zählen auch Ferienhäuser die nur 4 Monate pro Jahr bewohnt werden.

Information des Energieausweises

Der Energieausweis gibt mit einem bestimmten Energiekennwert eine überschlägige Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes und macht den Energiebedarf sichtbar und vergleichbar.

Er erlaubt *keine Rückschlüsse* auf den konkreten Energieverbrauch bzw. der Energiekosten eines einzelnen Haushalts.

Der Energieausweis informiert über die bauliche und anlagentechnische energetische Qualität des Gebäudes und zeigt Modernisierungsempfehlungen zur kostengünstigen energetischen Verbesserung des Gebäudes auf.

Inkrafttreten der neuen Verordnung

Zukünftig wird der Ausweis für sämtliche Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Neubauten und Bestandsgebäude gefordert.

Energieausweise für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965 müssen ab dem 01. Juli 2008, für später errichtete Wohngebäude erst ab 01. Januar 2009 zugänglich gemacht werden.

Übergangsregel

Bis zum 01. Oktober 2008 gilt die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsorientiertem Ausweis für alle Gebäude.

Gültigkeitsdauer des Energieausweises

Alle Energieausweise für Bestandsgebäude, auch die, die vor dem 1. Juli 2008 ausgestellt wurden, haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren.

Gesetzliche Grundlagen

Jedem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Wohnungsbau ist ein Wärmeschutznachweis in Form eines bedarfsorientierten Energieausweises beizufügen.

Wer als Bauherr dem Eigentümer eines Gebäudes keinen Energieausweis ausstellt, muss mit einem **Bußgeld** rechnen. Rechtliche Sanktionen drohen aber auch Eigentümern, die einem Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis nicht zugänglich machen oder durch falsche Angaben über wesentliche Gebäudedaten die Ausstellung eines fehlerhaften Ausweises bewirken.

Falls mit beidseitigem (stillschweigenden) Einvernehmen des Vermieters und des Mieters von der Bereitstellung eines Energieausweis abgesehen wird, trägt der Vermieter / Eigentümer die rechtliche Verantwortung, Das gleiche gilt für berücksichtigte, aber nicht ausgeführte Modernisierungen.

Kosten des Energieausweises

Grundsätzlich gilt, dass der Bauherr oder Eigentümer durch Übergabe der im Folgenden aufgelisteten Zeichnungen und Daten den Arbeitsaufwand des Energieausweisaufstellers erheblich verkürzen kann.

- 1) Unterlagen der Baugenehmigung
- 2) Gebäudezeichnungen
 - 2.1) Grundrisse
 - 2.2) Schnitte
 - 2.3) Boden-, Wand-, Decken- und Dachaufbau
 - 2.4) Gebäudeansichten
- 3) Wärmeschutznachweis
- 4) Gebädefotos
- 5) Gas-, Ölverbrauch der letzten 3 Jahre
- 6) Stromverbrauch der letzten 3 Jahre
- 7) Daten des Heizungskessels und der Warmwasseraufbereitung
- 8) Daten zur alternativen Energiebereitstellung
- 9) baubegleitender Blower-Door-Test , Gebäudedichtigkeit
- 10) Thermografische Aufnahme (Wärmestrahlung des Gebäudes)

verbrauchsorientierten Ausweis

Für den verbrauchsorientierten Ausweis benötigt der Aussteller die Verbrauchsdaten fossiler Brennstoffe von mindestens 3 Jahren, Gebädefotos und die Basis-Daten des Gebäudes. Der Preis für den verbrauchsorientierten Ausweis beträgt zwischen als 40 und 50 Euro. (Brutto)

bedarfsorientierter Ausweis

Der bedarfsorientierte Ausweis wird gemäß der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV) berechnet und durch zusätzliche Daten ergänzt. Die Kosten können der „Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure“ (HOAI, Teil X: Leistungen für Thermische Bauphysik, §77 bis §79) entlehnt werden.

Für ein normales Einfamilienhaus mit vorhandenen Gebäudezeichnungen betragen die Energieausweiskosten mindestens 350,00 Euro.

Für ein großes Mehrfamilienhaus bei dem die Gebäudedaten aufgenommen werden müssen, können durchaus Kosten von 1000,00 Euro entstehen.

Hierbei sind die zusätzlichen Angebote eines Blower-Door-Testes, oder von thermografischen Aufnahmen noch nicht inbegriffen.

Die Bauwirtschaft und die Fachleute schwören auf den bedarfsorientierten Ausweis, dem die wärmetechnischen Bemessungswerte genormter Bauteile und die Geometrie des Gebäudes zu Grunde liegen.

Der Gesetzgeber (Begründung des Referentenentwurfs) spricht in diesem Zusammenhang von einer deutlich vereinfachten Aufnahme der Gebäudedaten.

Grundsätzliches

Grundlage des Energieausweises ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom September 2005.

Um die Bewertung des Energieausweises zu verstehen, muss unbedingt zwischen Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf unterschieden werden.

-- Der Endenergiebedarf für ein Wohngebäude hängt rechnerisch von der Wärmedämmung und der Luftdichtigkeit des Gebäudes ab. Die benötigte Wärmeenergie zur Beheizen des Gebäudes lässt sich in kWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr eindeutig bestimmen und variiert aufgrund der Randbedingungen.

-- Der Primärenergiebedarf multipliziert diesen „Bedarfswert“ mit der Energieaufwandzahl „ e_p “. Diese Zahl kann bei einer Beheizung mit Strom den Faktor „3“ betragen. Die Energieaufwandzahl kann theoretisch bei einem Heizungssystem mit erneuerbarer Energie kleiner als „1“ werden.

Für ein und dasselbe Wohngebäude kann, je nach dem verwendeten Heizungssystem, die Bewertung im Energieausweis völlig unterschiedlich ausfallen. Dies gilt natürlich auch für die Heizkosten. So lässt sich leicht der so genannte „Altbauereffekt“ erklären, hierbei gleicht eine moderne Heizungs- und Warmwasseranlage eine minimal zulässige Wärmedämmung aus.

Erneuerbare Energien

sind Wasserkraft einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie.

Neubaukosten

Die künftigen Neubaukosten sind davon abhängig, in welchem der beiden Bereiche, Bautechnik oder Anlagentechnik, der Schwerpunkt der Energieeinsparung liegen soll. Kostensteigerungen lassen sich im Neubau oft sogar ganz vermeiden, wenn das Gebäude mit einer optimierten Anlagentechnik ganzheitlich geplant wird. Mehrkosten sind dagegen zu erwarten, wenn die neue Flexibilität der Verordnung nicht genutzt wird und die vorgeschriebenen energetischen Verbesserungen gegenüber geltendem Recht allein auf der baulichen Seite umgesetzt werden.

Mietkosten

Es ist sinnvoll die Modernisierungskosten zur Energiekosten-Einsparung auf den Mieter gemäß den gesetzlichen Vorschriften umzulegen. Für den Mieter werden sich, wegen der geringeren Energiekosten, die Gesamtwohnkosten nicht erhöhen.

Kosten der Modernisierung

Die Modernisierungsempfehlungen sollen objektbezogene Möglichkeiten der Energieeinsparung aufzeigen. Für den Eigentümer/Bauherren ist eine nachvollziehbare Kosten–Nutzung-Rechnung der Modernisierungstipps ausschlaggebend.

Finanzielle Zuschüsse und staatliche Förderungen sind einzurechnen. Ferner muss auf die technische und ökonomische Entwicklungen Rücksicht genommen werden.

Die Senkung der Energiekosten kann durch Änderung des eigenen Wohn-Verhaltens, aber auch durch die Erneuerung der Gebäudehülle vorgenommen werden. Dementsprechend sind die Modernisierungskosten sehr variabel, sodass bei jedem Wohngebäude ein Einsparpotential vorhanden ist, abgestimmt mit den Möglichkeiten des Eigentümers.

Qualifikation und Haftung des Ausstellers

- a) Bauvorlageberechtigt, Bauingenieur, Architekt
- b) Energieberater der VZ (Verbraucherzentrale)
- c) Ausstellungsberechtigter für Energiebedarfsausweise nach §13 EnEV
- d) geprüfter Gebäudeenergieberater im Handwerk

Zivilrechtlich haftet der Aussteller des Energieausweises gegenüber dem Besteller dafür, dass die Angaben darin richtig sind und der Ausweis ordnungsgemäß ausgestellt wird. Da Miet- und Kaufinteressenten den Energieausweis als ein (zusätzliches) Kriterium für Miet- und Kaufentscheidungen heranziehen, werden sie ein aussagekräftiges Dokument erwarten dürfen. Stimmen die Angaben im Ausweis nicht, kann der Vermieter bzw. Verkäufer Schadenersatzansprüchen des Käufers oder Mieters ausgesetzt sein.

Erfahrungsbericht, Quelle: Bund der Energieverbraucher

Sieben Experten untersuchten unabhängig voneinander ein einfaches Wohnhaus mit acht Wohnungen. Ergebnis: die Energiebedarfskennwerte schwankten zwischen 132 und 212 Kilowattstunden pro Quadratmeter, also um 60 Prozent. Die Kosten für die Ausweise lagen zwischen 240 und 1070 Euro. Jeder Experte hatte für seine Berechnung eine unterschiedliche Fläche zu Grunde gelegt. Der Bedarfsausweis verknüpft nach einem Rechenverfahren die Flächen mit deren Wärmedämmwerten. Der Wärmedämmwert kann nicht gemessen werden, sondern wird grob geschätzt. Nur bei Neubauten können für genormte Baustoffe und Bauteile die allgemein gültigen Kenngrößen in die Berechnung übernommen werden.

Kritische Bewertung, nach einer Studie des IFEU-Instituts für Umwelt und Energie Heidelberg
Egal für welche der beiden Varianten sich Betroffene entscheidet, mit den Berechnungen kann der Verbraucher in der Praxis nur wenig anfangen. Er kann weder mit Hilfe des Energiebedarfs, noch des Energieverbrauchs seine persönlichen zukünftigen Energiekosten verlässlich einschätzen. Die Bedarfskennwerte basieren auf zu ungenauen Daten. Die Verbrauchskennwerte wiederum sind stark durch die individuellen Verbrauchsgewohnheiten geprägt, die sich nicht erfassen und objektivieren lassen. Mieter und Käufer erwarten also vom Energieausweis mehr, als er liefern kann.