

## Info´s zum Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. In Deutschland regelt die EnEV (Energieeinsparverordnung) die Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise.

Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ein Energiebedarfsausweis auszustellen.

Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis vorzulegen. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 4 EnEV).

Bei Verkauf und Neuvermietung ohne vollständigen, korrekten oder zulässigen Nachweis drohen Bußgelder bis zu 15.000 Euro.

Nur in dem Fall, dass ein Gebäude gemischt als Wohn- und Nichtwohngebäude genutzt wird, kann es sein, dass Energieausweise für Gebäudeteile ausgestellt werden (siehe EnEV 2009 §22). In allen anderen Fällen, insbesondere im Fall einer Eigentumswohnung in einem nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, ist ein Energieausweis für das gesamte Gebäude zu erstellen.

Dem Energieausweis sind Vorschläge für die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (kostengünstige Modernisierungsvorschläge für Bestandsgebäude) beizufügen, sofern kostengünstige Modernisierungsmaßnahmen möglich sind.

Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten **Energiebedarfs** oder des gemessenen **Energieverbrauchs** ausgestellt werden. Dabei gelten folgende differenzierte Regelungen:

\* Für Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, müssen Energieausweise seit dem 1. Oktober 2008 auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude, die schon bei der Fertigstellung die Anforderungen der

Wärmeschutzverordnung 1977 erfüllt haben oder nachträglich auf diesen Stand gebracht wurden.

In einer Übergangsfrist bis 1. Oktober 2008 bestand noch die Möglichkeit für alle Gebäudeeigentümer, sich einen preiswerten verbrauchsbasierten Energieausweis erstellen zu lassen.

Energieausweise bei Neubau oder Änderung von Gebäuden und bei alten Bestandsgebäuden (Bauantrag vor 1. November 1977 und nicht die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 einhalten) sind auf der Grundlage des Energiebedarfs zu erstellen. Die wesentlichen Ergebnisse der nach § 3 und § 4 der EnEV 2009 erforderlichen Berechnungen sind anzugeben, sofern dies in den Mustern nach Anhang 6 bis 8 vorgesehen ist. Ferner sind weitere in den Mustern verlangte Angaben zu machen, soweit sie nicht als freiwillig gekennzeichnet sind.

Werden Energieausweise für bestehende Gebäude auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt, so sind beim öffentlich-rechtlichen Nachweis nach LBO (bei Errichtung und Änderung von Gebäuden, d. h. wenn ein Baugenehmigungsverfahren nötig ist) die gleichen Daten anzugeben wie bei Neubau von Gebäuden. Beim Energieausweis zur Vorlage bei Eigentümer- oder Mieterwechsel entfällt der öffentlich-rechtliche Nachweis, d. h. die Gegenüberstellung von nach Energieeinsparverordnung zulässigen Werten mit den errechneten. Hier erlaubt die Verordnung die Erfassung von erforderlichen Gebäudedaten durch den Eigentümer, die dieser dann dem Aussteller (z. B. in einem Frage- bzw. Erhebepogen) zur Verfügung stellt. Die Daten müssen dann vom Aussteller auf ihre Plausibilität geprüft werden. Diese Regelung soll zur Kostenbegrenzung und zur Vereinfachung der Ausstellung von Bedarfsausweisen beitragen und kostenintensive Ortstermine vermeiden.

Für bestehende Gebäude, die bereits die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 einhalten, können Energieausweise auch auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs erstellt werden. Dazu muss der witterungsbereinigte Energieverbrauch in den Mustern der Anhänge 6, 7 oder 9 der EnEV 2009 angegeben werden.

\* bei Wohngebäuden für Heizung und zentrale Warmwasserbereitung in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche; Vereinfachend bei der Ermittlung der Gebäudenutzfläche darf die Wohnfläche mit 1,2, bei Gebäuden bis zu zwei Wohneinheiten und beheiztem Keller mit 1,35 multipliziert werden;

Zur Ermittlung des Energieverbrauchskennwertes sind Verbrauchsdaten aus Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Quellen (z. B. Abrechnungen des Energielieferanten) für mindestens drei aufeinander folgende Abrechnungsperioden zu Grunde zu legen, aus denen ein Durchschnittswert zu ermitteln ist. Dies soll Aussageungenauigkeiten aufgrund des Nutzerverhaltens entgegenwirken. Zudem sollen längere Leerstände rechnerisch angemessen berücksichtigt werden. Um eine energetische Bewertung und eine Vergleichbarkeit mit entsprechenden Referenzdaten zu ermöglichen, müssen die Daten einer Witterungsbereinigung unterzogen werden. Während der Warmwasserverbrauch von der Nutzung abhängt, wird der Raumwärmeverbrauch wesentlich vom lokalen Klima beeinflusst. Dieser muss daher nach den anerkannten Regeln der Technik (in diesem Fall die VDI 3807) witterungsbereinigt werden.

Wer berechtigt ist, Energieausweise für bestehende Gebäude auszustellen, wird in § 21 der EnEV 2009 geregelt. Die Ausstellungsberechtigung für Neubauten, Änderungen oder Erweiterungen von Gebäuden (bisheriger Energiebedarfsausweis) wird in der EnEV nicht geregelt. Dies bleibt Sache der Bundesländer.

Alle zuvor nach einheitlichen Regeln erstellten Energiepässe (z. B. dena-Energiepass) und Energiebedarfsausweise gelten auch nach dem Inkrafttreten der EnEV 2009. Die Gültigkeitsdauer beträgt zehn Jahre ab dem Tag der Ausstellung.

Aus den Aussagen des Energieausweises ist ausdrücklich kein Rückschluss auf die tatsächlich auftretenden Energiekosten möglich. Gründe hierfür sind, dass die Berechnung auf einem Normklima in Deutschland und einer Normnutzung, wie einer gleichmäßigen Beheizung des Gebäudes, basiert. Der Standort und das Nutzerverhalten beeinflussen somit das tatsächliche Ergebnis. Im Bedarfsausweis werden der Primär- und der Endenergiebedarf ausgewiesen, im Verbrauchsausweis der (End-Energieverbrauchskennwert

Dieser Wert soll die Umweltverträglichkeit der Energienutzung des Gebäudes signalisieren. Dies kann dann irreführend sein, wenn umweltverträgliche Energieträger, wie z. B. Holz, in unsanierten Gebäuden eingesetzt werden. Hier geht eine relativ gute Umweltverträglichkeit mit eventuell hohen Kosten einher.

Der Endenergiebedarf ergibt sich aus einer theoretischen Berechnung für das Gebäude. Ein niedriger Bedarf kann durch gute

Wärmedämmung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung, eine effiziente Anlagentechnik und eine effiziente Anlagensteuerung und Überwachung, z. B. durch Gebäudeautomation oder Raumautomation, erreicht werden.

Dieser Wert wird aus realen Verbrauchswerten der letzten drei Jahre errechnet. Deshalb spiegelt dieser Wert in Verbindung mit dem Energieträger und dem Klimafaktor des Standortes (s. u.) auch die Energiekosten des gesamten Gebäudes für den zurückliegenden Zeitraum wieder.

Eine wünschenswerte Transparenz und Einfachheit des Ausweises ist nicht erreicht worden. Um die Angaben zu prüfen, ist Expertenwissen notwendig. Flächenbezugsgröße ist die Gebäudenutzfläche, nicht die Wohnfläche. Das Ergebnis wird in den Größen Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf und Energieverbrauchskennwert ausgewiesen. Diese Begriffe sind einem Laien nicht bekannt, weichen schon bei ein und demselben Gebäude stark voneinander ab und sind untereinander oft gar nicht vergleichbar. Hinzu kommt, dass die Energie zwar nach dem Brennwert abgerechnet wird, bei der Berechnung für den Ausweis jedoch nur der untere Heizwert Berücksichtigung findet. Die Angaben aus dem Ausweis lassen sich somit nicht mit Hilfe von Mietverträgen oder Heizkostenabrechnungen nachvollziehen. Dies führt dazu, dass aus dem Ergebnis auch nicht die zu erwartenden Verbrauchskosten abgelesen werden können.

Eine Einstufung wird nicht mit dem von Haushaltsgeräten her bekannten Energielabel vorgenommen, sondern mit einem Bandtacho, was die Vergleichbarkeit erschwert.

Außerdem erreichen schon Gebäude mit nur durchschnittlichen Energieverbräuchen von 150 kWh/m<sup>2</sup>·a scheinbar „gute“ Ergebnisse.

Beispiele, wie sich Abweichungen bei den Verbrauchsausweisen ergeben können:

\* Da beim Verbrauchsausweis der Warmwasserenergieverbrauch nicht zwingend berücksichtigt wird, sind allein dadurch Abweichungen von 100 % möglich. Hier gilt es, das „Kleingedruckte“ zu lesen und zu bewerten. Das gleiche gilt für Wohngebäude mit Fernwärmeversorgung oder für kleine Wohneinheiten, bei denen das Nutzerverhalten das Ergebnis stark beeinflusst.

\* Der Vergleich von Bedarfsausweisen mit Verbrauchsausweisen ergibt für den Verbrauchsausweis fast immer günstigere Ergebnisse (Vergleichsgrößen Endenergiebedarf und Energieverbrauchskennwert).

Dies liegt auch daran, dass die Wärmeverluste durch Gebäudeundichtigkeiten von der EnEV sehr hoch veranschlagt werden, und eine Normbeheizung des gesamten Gebäudes unterstellt wird, die in der Praxis nicht vorkommt.

\* Bei der Ermittlung des Energieverbrauches wird der untere Heizwert zugrunde gelegt. Da bei moderner Heizungstechnik meist Brennwerttechnik zum Einsatz kommt, entsteht eine scheinbare Ersparnis (bis zu -11 % bei Erdgasheizung).

Immer wieder wird der Bedarfsausweis empfohlen, da nur dieser Modernisierungsempfehlungen zur Anlagentechnik und Gebäudedämmung geben kann. Gleichzeitig ist aus Untersuchungen bekannt, dass Bedarfsausweise tendenziell eine zu schlechte Bewertung von Gebäuden mit hohen Bedarfswerten ergeben. Wird bei Modernisierungsempfehlungen der tatsächliche Verbrauch außer Acht gelassen (für die Ermittlung hierzu besteht keine Pflicht), ergeben sich unhaltbare Einsparversprechen und falsche Rentabilitätsberechnungen. Für eine angemessene Beurteilung ist die Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauches unerlässlich.

Die neueste europäische Richtlinie (Richt 2010/31/EU) sieht für den kommenden Energieausweis vor:

\* Die Umsetzung in nationales Recht muss bis zum 9. Juli 2010 erfolgen, für Verbraucher gilt das neue Recht ab 7. Januar 2013.

\* Mieter oder Käufer müssen eine Kopie des Energieausweises vorgelegt und bei Vertragsabschluss ausgehändigt bekommen.

\* In kommerziellen Anzeigen muss bei Vermietung oder Verkauf der Kennwert der Gesamtenergieeffizienz und des Primärenergieverbrauchs genannt werden.

\* Verbrauchs- und Bedarfsausweis: Beide Formen sind weiterhin möglich.

\* Modernisierungsempfehlungen: In den Ausweisen müssen zwei Maßnahmenpakete für Sanierung und Einzelbauteile und deren Kosteneffizienz benannt werden.

\* Aushangpflicht: In öffentlichen Gebäuden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss ein vorhandener Energieausweis ausgehängt werden.

Quelle: Wikipedia