

nungsgröße Rückschlüsse auf den Verbrauch ziehen. Letztlich hängt der Wasserverbrauch aber vor allem von der Anzahl der Nutzer und von deren Verhalten ab (täglich lang duschen etc.). Mit dem Einfluss des Nutzerverhaltens beim Heizenergieverbrauch lässt sich dies nicht vergleichen.

Fazit: Der rein verbrauchsbasierte Energieausweis wirft viele Fragen und Ungereimtheiten auf, gerade bei kleinen Wohngebäuden.

Der Eigentümer kann die Gebäudedaten bereitstellen

EnEV-Entwurf §18 „Ausstellung auf der Grundlage des Energiebedarfs“ enthält eine gut gemeinte, aber nicht ganz unproblematische „Erleichterung“: „Der Eigentümer kann die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen; der Aussteller darf diese seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, soweit sie begründeten Anlass zu Zweifeln an ihrer Richtigkeit geben.“

Zu Sinn und Zweck der Mithilfe durch den Eigentümer heißt es in der Begründung zum EnEV-Entwurf: „Insbesondere die Erfahrungen der Länder Hessen und Thüringen mit der Eigentümermitwirkung lassen erwarten, dass die Daten in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle unmittelbar verwendet werden können, ggf. nach telefonischer Rückfrage zur Klärung einzelner Angaben; kostenträchtige „Hausbesichtigungen“ können so vielfach vermieden werden.“

Der Energieausweisaussteller ist rechtlich verpflichtet, den Eigentümer über diese „Spar-Möglichkeit“ aufzuklären. Doch es stellt sich die Frage, ob er den Energieausweis wegen des (zusätzlichen) Prüfaufwands der eingereichten Unterlagen tatsächlich preisgünstiger anbieten kann. Hinzu kommt das Haftungsrisiko des Ausstellers, falls es zu einer Fehlbewertung kommt. Er wird sich vor Gericht wohl nur schwer darauf berufen können, dass ihm der Eigentümer die falschen Daten oder Unterlagen geliefert hat.

Modernisierungsempfehlungen sollen „kostengünstig“ sein

Eine zentrale Ungereimtheit enthält §20 „Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz“ in Absatz 1: „Sind Maßnahmen für kostengünstige Verbesserungen der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) möglich, hat der Aussteller des Energieausweises dem

Eigentümer anlässlich der Ausstellung eines Energieausweises entsprechende, begleitende Empfehlungen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen auszustellen (Modernisierungsempfehlungen). [...] Sind Modernisierungsempfehlungen nicht möglich, hat der Aussteller dies dem Eigentümer schriftlich mitzuteilen.“

Die Empfehlungen sollen die Funktion eines fachlichen Ratschlags haben und eine Energieberatung nicht ersetzen. Zudem dürften sie auch nicht Bestandteil des Energieausweises sein. Soweit so gut. Unglücklich ist hier die Verwendung des Wortes „kostengünstig“, das großen Interpretationsspielraum zulässt. Es ist davon auszugehen, dass „kostengünstig“ hier mit dem Begriff „wirtschaftlich vertretbar“ aus §5 Abs.1 EnEG gleich gesetzt werden kann. Doch wie soll der Ersteller des Energieausweises diesen Anspruch vernünftig und ohne allzu großen Aufwand realisieren? Insbesondere, wenn er dazu lediglich die Verbrauchsdaten als Grundlage zur Verfügung hat?

Wer darf Energieausweise für Bestandsgebäude ausstellen?

Nach dem momentanen Stand des EnEV-Entwurfs dürfen Bauvorlageberechtigte auch ohne zusätzlichen Qualifikationsnachweis Energieausweise für alle Wohn- und Nichtwohngebäude ausstellen.

Ebenfalls bei allen bestehenden Gebäuden tätig sein dürfen die Absolventen von Hoch- und Fachhochschulen aus den Bereichen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau und Elektrotechnik. Weitere Voraussetzungen sind der Ausbildungsschwerpunkt energiesparendes Bauen während des Studiums oder zwei Jahre Berufserfahrung nach dem Studium (Bau- oder Anlagentechnik) oder eine erfolgreiche Fortbildung, die den wesentlichen Inhalten eines Anhangs zur EnEV 2006 entspricht.

Folgende weitere Berufsgruppen dürfen Energieausweise und Modernisierungsempfehlungen für Wohngebäude ausstellen, wenn sie erfolgreich an einer Fortbildung teilgenommen haben, die den wesentlichen Inhalten eines Anhangs zur EnEV 2006 entspricht. Diese Berufsgruppen sind:

- **Handwerksmeister**, deren wesentliche Tätigkeit die Bereiche von Bauhandwerk, Heizungsbau, Installation oder Schornsteinfegerwesen umfasst, und Handwerker, die berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig auszuüben.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

„Primärenergiebedarf“ „Gesamteffizienz“
kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf CO₂-Emissionen * kg/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV (Vergleichswerte)

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle		
Gebäude Ist-Wert	WWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H ₁	W/(mPK)
EnEV-Anforderungs-Wert	WWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungs-Wert H ₁	W/(mPK)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte	

Erneuerbare Energien

Einzelzertifikat alternativer Energieversorgungssysteme nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Erneuerbare Energieträger werden genutzt für:

Heizung Warmwasser

Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die EnEV vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

* freiwillige Angabe ** EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Muster Energieausweis für Wohngebäude, 2. Seite: diese wird bei bestehenden und neuen Gebäuden auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgefüllt (Quelle: EnEV-Entwurf, Anhang 6)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung

1

Gültig bis:

Gebäude

Gebäudetyp		Gebäudefoto (freiwillig)	
Adresse			
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude			
Baujahr Anlagentechnik			
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _n)			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: _____

Unterschrift des Ausstellers: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Muster Energieausweis für Wohngebäude, 1. Seite (Quelle: EnEV-Entwurf, Anhang 6). Auf dieser ersten Seite des Energieausweises werden die Gebäudebasisdaten eingetragen. Zudem unterschreibt hier der Aussteller

- staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker in den Bereichen Hochbau, Bauingenieurwesen oder Gebäudetechnik,
- Innenarchitekten

Übergangsfristen von bis zu 18 Monate für Wohngebäude

Zurzeit sieht EnEV-Entwurf § 29 folgende „Besondere Überleitungsvorschriften“ vor:

- Energieausweise sind für Wohngebäude der Baujahre bis 1965 erstmals sechs Monate nach Inkrafttreten der EnEV 2006 erforderlich.
 - Für später errichtete Wohngebäude sind Energieausweise 18 Monate nach Inkrafttreten der EnEV 2006 erforderlich.
 - Für Nichtwohngebäude sind Energieausweise erstmals 24 Monate nach Inkrafttreten der EnEV 2006 erforderlich.
- Vorhandene Energieausweise gemäß geltender EnEV und Wärmebedarfsausweise gemäß WsVO sollen weiter verwendet werden dürfen. Das Gleiche gilt für Energieausweise, „die freiwillig von den Gebietskörperschaften oder auf deren Veranlassung nach einheitlichen Regeln erstellt worden sind“ (z. B. Energieausweise aus dem Dena-Feldtest).

Transparenz und Klarheit statt Verwirrung schaffen

Der Ordnungsgeber darf sich nicht scheuen, im Sinne der Transparenz und Umsetzbarkeit an zentralen Stellen der EnEV klare Vorgaben zu machen. Dies betrifft vor allem die Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Denn gerade die oben genannten Einschränkungen bei kleinen Wohngebäuden zeigen, dass ein reiner Verbrauchsausweis eigentlich keinen Sinn macht. Hier sollte ein Bedarfsausweis, der auch eine Analyse der Verbrauchsdaten enthält, vorgeschrieben werden. Dann ist auch die Übereinstimmung mit dem Neubaubereich, wo ein Energiebedarfsausweis ausgestellt wird, gegeben.

Sorgt die Politik hier nicht für eine klare Linie, weil sie es sich mit keiner Lobby verscherzen will bzw. meint, die Bürger damit weniger zu belasten, dann kommt das dicke Ende nach. Denn selbst der einfache Vergleich der Ausweise miteinander ist bei einem Mischmasch von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen für einen Immobilenkäufer nicht mehr gewährleistet. Es ist ja ohnehin schon so, dass es beim Erstellen und Bewerten der Verbrauchs- und Bedarfsausweise untereinander großen Interpretationsspielraum gibt.

Im schlimmsten Fall werden die Eigentümer, Mieter und Käufer durch die Vielzahl der Ausweise und die kontroversen Diskussionen und Empfehlungen so verwirrt, dass der Energieausweis zum Papiertiger verkommt. Damit würde die Chance, mit dem Ausweis die Eigentümer auf breiter Front zu einer energetischen Gebäudesanierung anzuregen, zunichte gemacht.

Der Gesetzgeber muss Weitblick zeigen und dafür sorgen, dass es dazu nicht kommt. Er muss die EnEV 2006 jetzt möglichst eindeutig gestalten, um die Kernziele (Transparenz schaffen und zur energetischen Gebäudesanierung motivieren) zu verwirklichen.

Jürgen Wendnagel