

Zur Novellierung der EnEV

Die Einführung des Energieausweises im Gebäudebestand

Der Beitrag ist im Zusammenhang mit einem Seminarvortrag des Autors beim Sachverständigen-Kolleg in Hamburg zum Thema »Einfluss des Energieausweises bzw. Berücksichtigung energetisch sanierter Objekte in der Bewertung« entstanden. Der Autor befasst sich mit den Anforderungen an den Energieausweis für Bestandsgebäude nach der EnEV. Dargestellt werden neben dem Bedarfs- und dem Verbrauchsausweis auch die damit verbundenen Kosten. Der Autor geht auch auf die fachlichen Anforderungen an den Aussteller von Energieausweisen ein und zeigt bestehende Haftungsrisiken auf.



AUTOR

Martin Töllner,
Dr.-Ing. Architekt
und Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Hannover

INHALT

1. Einleitung / Ziele
2. Entwicklung der EnEV/Ausblick
3. Der Energieausweis für Bestandsgebäude
4. Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis
5. Bedarfsausweis
6. Verbrauchsausweis
7. Kosten für den Energieausweis
8. Haftungsfragen
9. Qualitätssicherung
10. Ausblick

1. Einleitung / Ziele

Seit dem 24. Juli 2007 liegt die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, mit der der Energieausweis für Wohngebäude verbindlich eingeführt wird. Mit der Einführung des Energieausweises seit Juli 2008 soll mehr Markttransparenz hinsichtlich des Energieverbrauchs von Immobilien geschaffen werden. Aus politischer Sicht stehen neben der Markttransparenz auch das Erreichen der im Kyoto-Protokoll und der mit der EU vereinbarten Klimaschutzziele sowie eine Belebung des Baugeschehens in Deutschland. Letzteres soll mittels eines Marktanzreizprogramms im Bereich der energetischen Gebäudesanierung über direkte und indirekte Förderungen sowie zinsgünstige Förderkredite über die KfW-Bank geschehen.

2. Entwicklung der EnEV/Ausblick

Bis 1978 regelte die DIN 4108 die Wärmedämmqualitäten eines Gebäudes, wo-

bei in erster Linie bauphysikalische Betrachtungen im Mittelpunkt standen. Im Zuge der Energiekrise Mitte der 1970er Jahre wurde erstmals die Abhängigkeit von Energieimporten und der hohe Anteil der Gebäude an diesem Verbrauch deutlich. Mit der Wärmeschutzverordnung WSchV von 1978 sollte dem begegnet werden. So wurden erstmals Mindest-Dämmwerte für Gebäudeteile vorgeschrieben. Die letzte Novellierung der WSchV erfolgte 1995 und orientierte sich an dem schwedischen Wärmedämmstandard. Parallel zur Wärmeschutzverordnung regelte die Heizungsanlagenverordnung die Bemessung der Heizungsanlagen.

Die erste Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, kurz EnEV 2002 genannt, fasste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung zusammen. Dadurch wurden erstmals der Wärmebedarf und die Energieversorgung eines Gebäudes unmittelbar in Bezug zueinander gesetzt.

Die wichtigste Neuerung bestand darin, dass nicht mehr die Mindest-Dämmwerte für einzelne Bauteile bzw. für die Gebäudehülle als Ganzes das Maß der Dämmung und damit des Energieverbrauchs bestimmten, sondern ein maximaler Primärenergiebedarf Q_p für Neubauten und für die Sanierung bzw. den Umbau von Altbauten vorgegeben wurde. Auch wurden Nachrüstpflichten eingeführt, die den Ersatz von Heizungen, die vor 1978 eingebaut wurden und die Installation von automatisierten Heizungssteuerungen vorschrieb. Daneben wurde die Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Heißwasserleitungen sowie

unter bestimmten Voraussetzungen die Dämmung der obersten Geschossdecke eingeführt.

Es wurde also den Architekten und ihren Auftraggebern gleichzeitig zu verschärften Anforderungen auch eine größere Freiheit eingeräumt, wie die Einhaltung des maximalen Primärenergiebedarfs zu erreichen war. Dabei spielten erstmals auch erneuerbare Energien eine Rolle. Verbindlich eingeführt wurde auch der Energieausweis für neu erstellte Gebäude.

Neu war auch, dass bei einer Sanierung, Erweiterung bzw. Umnutzung die Standards der EnEV einzuhalten waren, wenn ein bestimmter Anteil des Gebäudes (z.B. 20% einer Fassade) betroffen war. Bei diesem EnEV-Altbau-Standard durften die Vorgaben der EnEV für den Neubau um 40% unterschritten werden.

Die 2002 verabschiedete EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sieht für die Mitgliedsstaaten die Schaffung einheitlicher Standards hinsichtlich der energetische Bewertung von Gebäuden (der Energieausweis), der Energiebedarfs-Grenzwerte für Neubauten und umfassend renovierter großer Gebäude und der Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien vor.

Die am 1.10.2007 in Kraft getretene Novellierung der EnEV (allgemein EnEV 2007 genannt) setzt in erster Linie die EU-Richtlinie in nationale Rechtsvorschriften um. Im Rahmen der EnEV 2007 werden Energieausweise zukünftig auch für Bestandsgebäude zur Pflicht.

Außer den bereits in der ersten Fassung der EnEV 2002 verankerten Nachrüstpflichten ergeben sich aus der EnEV selbst für den Hauseigentümer keinerlei Pflichten, deren Nichtbefolgen Konse-

enzen nach sich ziehen würden. Es mag befremden, dass die Nichteinhaltung der Nachrüstpfllichten nicht bußgeldbewährt ist. Allerdings ist die Nichteinhaltung als Baumangel anzusehen, so dass hier privatrechtliche Konsequenzen drohen. Die Verbesserung der Gebäudesubstanz soll durch einen erhöhten Marktdruck geschaffen werden.

Die Anforderungen an neue Nichtwohngebäude werden wie bei Wohngebäuden über den Jahresprimärenergiebedarf definiert. Die Bilanz umfasst jedoch zusätzlich zum Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Anteile für Kühlung und eingebaute Beleuchtung. Die Anforderungen werden über ein Referenzgebäude festgelegt, das dem tatsächlichen Gebäude in Geometrie, Nettogrundfläche, Ausrichtung und Nutzung entspricht, dessen technische Ausführung jedoch nach EnEV definiert ist.

Im August 2008 wurde das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) verabschiedet, welches ab 2009 die Pflicht zur Nutzung regenerativer Energien bei allen Neubauten regelt. Dabei ist mindestens ein Anteil von 15% Solarthermie oder 30% bis 50% Geothermie/Umwelthermie bzw. Biomasse einzuhalten. Alternativ kann auch Wärme aus Wärmenetzen, Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung bezogen werden oder – wenn dies aus äußeren Gegebenheiten her nicht möglich ist – eine bessere Dämmung des Gebäudes in Betracht gezogen werden.

Die nächste Novellierung der EnEV ist bereits für 2009 vorgesehen. Galt die EnEV 2007 in erster Linie der Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG, so soll mit der kommenden Novellierung den Klimaschutzzielen der Bundesregierung (Minderung des CO₂-Ausstoßes) Rechnung getragen werden. Ansatzpunkt ist laut Referentenentwurf eine weitere Steigerung der Energieeffizienz von Neubauten um ca. 30% auf 60 kW/m², was dem sog. KfW-60-Haus entspricht. In der Diskussion ist, sowohl die Anforderung an die Qualität der Gebäudehülle als auch an den Primärenergieverbrauch um jeweils 30% zu verschärfen und Brennwertechnik und solare Warmwassergewinnung zum Standard zu erklären. Des Weiteren sollen Nachtspeicheröfen endgültig aus dem Verkehr gezogen werden und die Überprüfung der Einhaltung der Nachrüstpfllichten den Schornsteinfegern übertragen werden.

Tab. 1: Veränderungen Gebäudehülle

	Max. Wärmedurchgangskoeffizient	EnEV 2009	EnEV 2002	WschV 95
	Bauteil	U-Wert [W/(m ² × K)]	U-Wert [W/(m ² × K)]	k-Wert [W/(m ² × K)]
1	Außenwände	0,24	0,45	0,50
2	Fenster	1,30	1,70	1,80
3	Decken, Dächer, Dachschrägen	0,20	0,30	0,30
4	Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Kaltseite)	0,30	0,40	0,50
5	Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Warmseite)	0,40	0,50	0,50

bauteilbezogene Mindestwerte (verkürzte Wiedergabe)

Eine weitere Novellierung der EnEV ist für 2012 geplant, dann sollen die energetischen Anforderungen an neue Gebäude und Altbauten, sofern sie modernisiert werden, nochmals um bis zu 30% erhöht werden. Die Entwicklung zeigt eindeutig in Richtung Null-Energie- bzw. Passivhaus als Neubaustandard. Dabei wird auch der Gebäudebestand immer weiter hinsichtlich der Verbesserung der Energieeffizienz mit einbezogen.

3. Der Energieausweis für Bestandsgebäude

Nach der EnEV 2007 sind Eigentümer und Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs oder der Vermietung Kauf- und Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen. Grundsätzlich soll der errechnete Energiebedarf die Grundlage darstellen, da dieser gegenüber dem tatsächlichen Energieverbrauch unabhängig vom Verhalten des Nutzers die Gebäudequalität beschreibt. Für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen gibt es jedoch eine Wahlmöglichkeit für den Eigentümer. Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein Bedarfsausweis heute schon Pflicht.

Bei Bestandsbauten wurde eine gestaffelte Einführung der Energieausweise, die sich nach dem Baujahr und der Nutzung des Gebäudes richtet, beschlossen. Bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden, die bis 1965 fertig gestellt worden sind, ist Interessenten seit dem 1. Juli 2008 ein Energieausweis zugänglich zu machen. Ein halbes Jahr später – ab dem 1. Januar 2009 – gilt dies auch für alle übrigen Wohngebäude. Ab dem 1. Juli 2009 müssen auch für Nichtwohngebäude im Verkaufs- oder Vermietungsfall Energieausweise vorgelegt werden. Ab dann müssen in öffentlichen Gebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr auch Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden. Ein einmal erstellter Energieausweis bleibt genau 10 Jahre gültig, anschließend ist ein neuer Energieausweis zu erstellen.

Nutzung des Gebäudes richtet, beschlossen. Bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden, die bis 1965 fertig gestellt worden sind, ist Interessenten seit dem 1. Juli 2008 ein Energieausweis zugänglich zu machen. Ein halbes Jahr später – ab dem 1. Januar 2009 – gilt dies auch für alle übrigen Wohngebäude. Ab dem 1. Juli 2009 müssen auch für Nichtwohngebäude im Verkaufs- oder Vermietungsfall Energieausweise vorgelegt werden. Ab dann müssen in öffentlichen Gebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr auch Energieausweise gut sichtbar ausgehängt werden. Ein einmal erstellter Energieausweis bleibt genau 10 Jahre gültig, anschließend ist ein neuer Energieausweis zu erstellen.

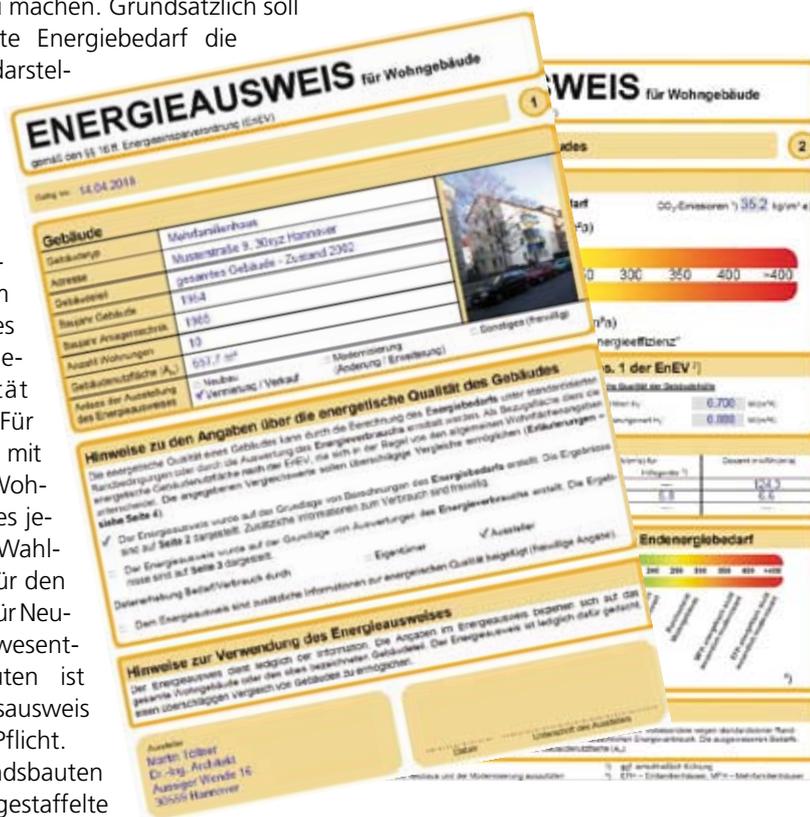


Abb. 1: Beispiel Energieausweis

Im Gegensatz zu den Nachrüstpfllichten kann ein Eigentümer belangt werden, wenn der Energieausweis dem Interessenten nicht vorgelegt wird. Dabei ist ein Bußgeld bis 15.000,-€ zulässig, allerdings fallen die Bußgeldvorschriften in die Kompetenz der Länder, so dass hier keine bundesweit einheitliche Regelung geschaffen wurde.

Der Energieausweis soll hier zum einen das Bewusstsein für den Energieverbrauch steigern und gleichzeitig zu einer Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich der Energieeffizienz führen. Es ist eindeutig nicht die Aufgabe eines Energieausweises, Aussagen über die tatsächlich entstehenden Energiekosten zu treffen. Beim Bedarfsausweis wären dazu Annahmen zum Nutzerverhalten und Angaben zum aktuellen Energiepreis notwendig, bei einem auf zehn Jahre Gültigkeit angelegten Dokument eine Rechnung mit zu vielen Unbekannten.

Der Energieausweis bezieht sich in der Regel auf das gesamte Gebäude, ein Rückschluss auf die einzelne Wohnung ist nur bedingt möglich. Für Wohngebäude, bei denen ein erheblicher Teil nicht für Wohnzwecke genutzt wird, ist je ein Energieausweis für den Wohngebäudeteil und für den Nichtwohngebäudeteil zu erstellen.

Der Energieausweis ist interessierten Mietern oder Käufern auf Nachfrage vorzulegen. Dabei besteht keine Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises.

4. Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis

Der Energieausweis muss Empfehlungen enthalten – wenn diese möglich sind. Diese sollen kurze fachliche Hinweise für wirtschaftliche energetische Verbesserungen aufzeigen. Die Empfehlungen sind in erster Linie allgemeiner Art, z.B. »Dämmung der Fassaden«, ohne jedoch auf die Qualität der (U-Wert, Stärke) einzugehen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen wirtschaftlich sein, das heißt, mit möglichst geringen Kosten einen größtmöglichen Effekt erzielen. Jedoch soll im Rahmen der Erstellung eines Energieausweises keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen angestellt werden, da diese der sehr viel weitergehenden Energieberatung vorbehalten sind. Sind keine wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen möglich, ist dies kurz darzulegen.

Beim verbrauchsorientierten Ausweis dürften aufgrund der fehlenden Gebäu-

deanalyse objektbezogen kaum sinnvolle Empfehlungen möglich sein. Hier verfehlt der verbrauchsorientierte Energieausweis eindeutig seine marktstimulierende Wirkung.

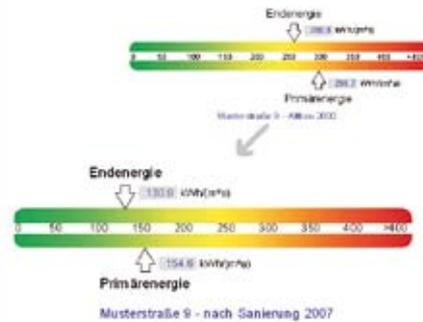


Abb. 2: Label Effizienzverbesserung

Die Empfehlungen im Energieausweis sind nicht bindend, sie sollen lediglich den Eigentümer auf die Möglichkeiten der energetischen Sanierung hinweisen.

5. Bedarfsausweis

Wie die Bezeichnung schon nahe legt, hebt der bedarfsorientierte Ausweis, allgemein auch vereinfachend Bedarfsausweis genannt, auf den errechneten Energiebedarf eines Gebäudes ab. Dabei werden für die Randbedingungen wie Klima und Nutzung normative Annahmen, die auf statistischen Mittelwerten beruhen, zu Grunde gelegt. Auch wird statt der Wohn- und Nutzfläche die sich aus dem Gebäudevolumen errechnete Nutzfläche AN zu Grunde gelegt, welche ein Einbeziehen von Nebenflächen wie Treppenhäuser und Fluren berücksichtigt. Durch das Standardisieren der Randbedingungen soll eine nutzerneutrale Bewertung und allgemeine Vergleichbarkeit der Gebäude erreicht werden.

Ein Bedarfsausweis gibt auch eine Aussage über die Qualität der Dämmung wieder und weist den Primärenergiebedarf eines Gebäudes aus. Der auch für Neubauten verbindliche Primärenergiebedarf umfasst neben dem für die Beheizung des Gebäudes notwendigen Endenergiebedarf auch den für Förderung, Transport und Umwandlung erforderlichen Energieaufwand. Eine Gegenüberstellung der Ist- und Soll-Werte nach EnEV für den Primärenergiebedarf Q'_{p} und die Qualität der Gebäudehülle $H't$ sind nicht verbindlich vorgeschrieben, aber sinnvoll. Ebenfalls freiwillig können Angaben über den CO_2 -Ausstoß aufgeführt werden.

Für das Gebäude können im vereinfachten Verfahren baujahrestypische Standardwerte hinsichtlich der Qualität

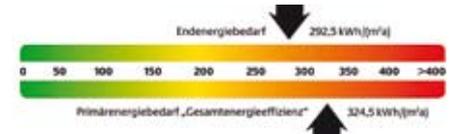


Abb. 3: Farblabel Bedarfsausweis (Quelle: dena/BMVBs)

der Gebäudehülle in Ansatz gebracht werden (z.B. Fenster mit U-Wert von 3,5 für Gebäude vor 1965). Diese können anhand von Erkenntnissen beim Ortstermin durch konkretere Aussagen korrigiert werden (z.B. nachträgliche Dämmung einer Fassade, Austausch der Fenster etc.).

Genauere Angaben liefert das ausführliche Verfahren, bei dem auf Basis einer genauen Erfassung mit Hilfe vorliegender Bestandspläne und einer ausführlichen Gebäudeanalyse die einzelnen Bauteile hinsichtlich Fläche und Qualität genau erfasst werden. In einem Feldversuch der Deutschen Energie-Agentur (dena) wurde gezeigt, dass die im vereinfachten Verfahren ermittelten Werte im Mittel um 5% von denen im ausführlichen Verfahren abweichen. Angesichts des erhöhten Aufwandes und der eher allgemein gehaltenen Aussagen des Energieausweises ein bedenkenswertes Ergebnis.

Der Vorteil des ausführlichen Verfahrens liegt darin, dass es gleichsam eine Gebäudediagnose darstellt und darauf aufbauend zielgerichtete Maßnahmen zur Modernisierung vorgeschlagen werden können. Es stellt gleichsam die Grundlage für eine Energieberatung dar.

6. Verbrauchsausweis

Der verbrauchsorientierte Ausweis (oder auch Verbrauchsausweis) bezieht sich ausschließlich auf die erfassten Verbrauchsdaten. Neben der Gebäude- und Anlagenqualität fließt hier verstärkt das Nutzerverhalten in die Bewertung mit ein. Zwar wird dies bei größeren Objekten ab 25 Wohneinheiten teilweise ausgeglichen und nivelliert, der Faktor Nutzer lässt sich jedoch nicht vollständig herausrechnen.

Im Gegensatz zum Bedarfsausweis bezieht sich der Verbrauchsausweis auf die angepasste Wohn- und Nutzfläche, so dass hier eine Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben ist. Um korrekte Ergebnisse zu erhalten, sind Leerstände rechnerisch zu berücksichtigen. Eine für die Standardisierung notwendige Witterungsberreinigung ist ebenfalls notwendig und wird von den meisten Program-

men in der Regel automatisch durchgeführt.

Der Vorteil des verbrauchsorientierten Ausweises liegt darin, dass er bei Vorliegen der vollständigen Daten relativ schnell und mit geringem Aufwand erstellt werden kann. Sein großer Nachteil liegt darin, dass die Qualität der Gebäudehülle und der Energieversorgung nicht Gegenstand der Untersuchung ist. Gebäude-diagnose und objektbezogene Empfehlungen sind mit dem verbrauchsorientierten Verfahren kaum möglich. Da die Verbrauchserfassung auf mindestens 3 Abrechnungsperioden beruht, hinkt der Verbrauchsausweis in seiner Aktualität bis zu 4 Jahre dem Status Quo nach. Im zweiten Jahr eingebaute Fenster oder eine im dritten Jahr erneuerte Heizungsanlage wirken sich dementsprechend nur anteilig aus.

Von daher wird der Verbrauchsausweis, der in erster Linie ein politischer Tribut an Wohnungsunternehmen und andere Lobbygruppen war, in Fachkreisen stark kritisiert, da er dem Ziel, den Marktdruck hin zur Gebäudesanierung zu erhöhen, nicht gerecht wird.

7. Kosten für den Energieausweis

Einen verbindlichen Kostenrahmen für die Erstellung der Energieausweise schreibt die EnEV nicht vor. Hier sollen Angebot und Nachfrage die Preisbildung regeln. Um die Kosten für die Erstellung des Energieausweises zu mindern, ist eine Besichtigung des zu bewertenden Objektes nicht vorgeschrieben – die energetische Bewertung erfolgt also auf Basis der Informationen des Eigentümers »nach Aktenlage«, was in Fachkreisen als wenig sinnvoll erachtet wird.

Unglücklich waren auch Ankündigungen seitens der Bundesregierung, in denen von Kosten von 40,00 bis max. 200,00 Euro je Gebäude die Rede war. Aber auch nach der verbindlichen Einführung der Energieausweise stehen sehr unterschiedliche Angaben hinsichtlich der Kosten für die Ausstellung eines Energieausweises im Raum. So werden im Internet Energieausweise bereits ab 9,90 Euro angeboten. Hier erfolgt die Eingabe der Daten in der Regel durch den Immobilienbesitzer, der dann ohne weitere Gegenprüfung der Angaben einen Energieausweis zugesandt bekommt, der oberflächlich formal den gesetzlichen Anforderungen genügt. Ob für diesen Betrag ein seriöser Energieausweis erstellt wer-

den kann, dessen Daten, wenn schon nicht verifiziert, so doch zumindest plausibilisiert wurden, soll an dieser Stelle dahingestellt sein.

Energieversorger und Abrechnungsunternehmen bieten ihren Kunden Verbrauchsausweise bereits ab 40,00 Euro als Dienstleistung für den Kunden an. Da dem Unternehmen in der Regel alle Verbrauchsdaten für das Objekt vorliegen, erscheint der Preis realistisch.

Wollen Architekten und Planer kostendeckend arbeiten, müssen sie für Energieausweise in der Regel sehr viel höhere Preise verlangen. So kann für die Erstellung eines bedarfsorientierten Ausweises im ausführlichen Verfahren mit Objektbesichtigung ein Aufwand von bis zu 12 h als realistisch veranschlagt werden. Daraus ergibt sich ein Kostenrahmen von 600,00 bis 900,00 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Ein Preis, den kaum ein Hauseigentümer zu zahlen bereit sein dürfte.

Dies macht deutlich, dass ein verantwortungsvoll erstellter Ausweis für Dumpingpreise nicht zu erstellen ist. Oftmals werden Energieausweise zu günstigeren Konditionen angeboten, da sich über die Erstellung eines Energieausweises eine umfangreichere Energieberatung akquirieren lässt oder sie werden im Zuge einer Energieberatung als Nebenprodukt kostenfrei mit erstellt. Ob es zu einer Marktberreinigung bei Dumpingangeboten kommt und sich einheitliche Preise einstellen, bleibt abzuwarten.

8. Haftungsfragen

Aus Sicht des Gesetzgebers begründet der Energieausweis keinen Anspruch auf die ausgewiesene Gebäudequalität, der Energieausweis dient lediglich der Information der zukünftigen Nutzer des Gebäudes. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten für den Nutzer lassen sich aus dem Energieausweis jedoch nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps.

Demgegenüber stehen Meinungen, die sehr wohl die Verbindlichkeit der in dem Energieausweis gemachten Aussagen sehen und deren Einklagbarkeit sehen, da sonst der Missbrauch nicht zu be-

grenzen wäre. In juristischen Kreisen wird teilweise davon ausgegangen, dass es zunächst zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit kommen könnte, bis schließlich höchstrichterliche Urteile vorliegen.

Auch wenn der Energieausweis ausschließlich der Information dienen soll, so stellt sich doch die Frage nach Konsequenzen, wenn die Angaben im Energieausweis nicht korrekt sind. Zunächst hat der Auftraggeber ein Recht auf einen fehlerfreien Energieausweis, da nach dem Werkvertragsrecht ein fehlerfreies Werk geschuldet wird.

Grundsätzlich muss der Ausweisersteller gemäß EnEV berechtigt sein, Energieausweise auszustellen. Besteht diese Berechtigung nicht, liegt bereits ein Mangel vor. Für die Richtigkeit der im Energieausweis gemachten Angaben haftet der Aussteller. Er ist dazu verpflichtet, ihm zur Verfügung gestellte Daten zu überprüfen. Kann dies aufgrund fehlender Unterlagen nicht geschehen, so ist er zumindest zu deren Plausibilisierung verpflichtet. In einem Werkvertrag sollte daher die zu erbringende Leistung, die Zurverfügungstellung der erforderlichen Unterlagen, Kosten und Haftung geregelt werden. Auch kann der Auftraggeber mit in die Haftung hinsichtlich der Aussagen über den Gebäudezustand hineingenommen werden.

Derzeit noch nicht absehbar ist der Schadensersatz für Folgeschäden. Der Energieausweis gibt Auskunft über für die Kauf- oder Mietentscheidung wesentliche Eigenschaften des Gebäudes. Selbst wenn er nicht Bestandteil des Vertrages wird, kann sich ein Käufer bzw. Mieter auf die Auskunft über die energetische Eigenschaft berufen. Fehlt z.B. die zugesicherte energetische Qualität der Gebäudehülle, so ist hier mit Klagen hinsichtlich Mietminderung, Schadensersatz wegen Minderung des Verkaufserlöses, Aufwendungsersatz, fristloser Kündigung etc. zu rechnen.

9. Qualitätssicherung

Insbesondere in den Architekten-, Ingenieur- und Handwerkskammern, die einen Großteil der zur Ausstellung des Ausweises Berechtigten vertreten, werden Maßnahmen zur Qualitätssicherung diskutiert. Diese gehen meist in Richtung einer Verknüpfung von Energieausweiserstellung und Energieberatung durch zertifizierte Energieberater.

Einen anderen Weg beschreitet die Deutsche Energie-Agentur mit dem dena-

Bau · Immobilien · Vergabe

Jacob · Ring · Wolf (Hrsg.)

Freiberger Handbuch zum Baurecht

3. Auflage mit CD-ROM

Mit diesem Praktiker-Handbuch erhalten Sie im ersten Teil einen idealen Überblick zu den Kernmaterien des privaten Baurechts wie z. B. zum Bauvertragsrecht, Architekten- und Ingenieurrecht und Bauprozessrecht. Bereiche des Arbeits-, Gesellschafts- und des Internationalen Privatrechts am Bau spielen in der täglichen Praxis eine zunehmende Rolle, ebenfalls das Geistige Eigentum. Der zweite Teil des Werkes vermittelt Ihnen fundiert bautechnisches und bauwirtschaftliches Grundlagenwissen u. a. zu Baumängeln, Versicherungen am Bau, zur Baukalkulation und Besteuerung. Der dritte Teil ist dem öffentlichen Baurecht gewidmet: Bauleitplanung, Denkmalschutzrecht, öffentlich-rechtlicher Rechtsschutz, etc.

IHRE VORTEILE

- Alle wichtigen baurechtlichen und baubetriebswirtschaftlichen Themen in einem Band
- Praxisgerechte Darstellung mit nützlichen Mustern, Checklisten und Beispielen
- Rechtssicherheit durch wertvolle Praxishinweise
- Inklusive CD-ROM mit Mustertexten zur individuellen Weiterverarbeitung auf Ihrem PC und nützlichen Arbeitshilfen

ISBN 978-3-89817-672-9

3. Auflage 2008, 1828 Seiten, 16,5 x 24,4 cm, gebunden, inkl. CD-ROM, 128,- € inkl. MwSt. und Versandkosten



Bundesanzeiger Verlag
www.bundesanzeiger-verlag.de

Güte-Siegel für Energieausweise, welches nur an bei der dena registrierte Aussteller vergeben werden darf und erweiterte Anforderungen an die Qualität und dabei insbesondere an den Umfang des Energieausweises stellt.

Neben den Anforderungen an die Qualifikation des Ausstellers, die über die in der EnEV beschriebenen Qualifikationen hinausgehen, werden auch Anforderungen an den Verfahrensablauf der Ausweiserstellung gestellt. So ist eine persönliche Besichtigung des Objektes durch den Aussteller mit Erfassung aller relevanten Daten vor Ort ebenso Pflicht wie der Abgleich der Unterlagen mit dem Bestand. Der Energieausweis darf ausschließlich auf Basis des Bedarfs ermittelt werden, um Aussagen zur tatsächlichen Gebäudequalität treffen und Modernisierungsvarianten vorschlagen zu können. Die Modernisierungsvorschläge müssen mindestens zwei Varianten enthalten: eine, die schnell und kostengünstig zu realisieren ist und eine weitere, welche eine umfassende und wirtschaftlich sinnvolle Lösung enthält. Auf diese Weise soll dem Hauseigentümer aufgezeigt werden, welche Lösungen er kurzfristig durchführen lassen kann und wie viel Energie er im Vergleich dazu durch eine umfassende energetische Sanierung einsparen kann.

Die Ergebnisse sind zusammen mit den erhobenen Grundlagen zu dokumentieren, um sie so zum einen nachvollziehbar zu machen und zum anderen die Energieberatung darauf aufbauen zu können. In diesem Zusammenhang ist auch eine persönliche Übergabe mit Erläuterung Teil des von der dena vorgeschriebenen Paketes.

10. Ausblick

Die Einführung des Energieausweises selbst wird das Marktgeschehen nur indirekt beeinflussen. Als Marktinstrument setzt er bei der Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten an. Er wird jedoch erst seine Wirkung entfalten, wenn es auch ein entsprechendes, vergleichbares Angebot am Markt gibt. Somit sind in Bezug auf die Entwicklung des Marktes erst mittelfristig Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der

Sanierung von Gebäuden aus dem Bestand wird sich der Energieausweis in Verbindung mit den Förderprogrammen sicherlich stimulierend auf das Baugewerbe auswirken. Im Bereich des Kaufes wird es aufgrund der günstigen Kredite wohl auch weiterhin interessant bleiben, eine unsanierte Immobilie zu kaufen und diese selber zu sanieren. Der Druck für eine energetische Sanierung von Gebäuden ergibt sich in erster Linie aus den weiter steigenden Energiepreisen. Hier trägt der Energieausweis absehbar zu einer weiteren Sensibilisierung der Marktteilnehmer bei. Der Einfluss des Energieausweises auf das Marktgeschehen wird sich in erster Linie durch eine erhöhte Markttransparenz darstellen, die Käufer und Mieter über die energetischen Gegebenheiten informiert. Zwar lassen sich aus dem Energieausweis keine konkreten monetären Vor- oder Nachteile ermitteln, aber es lassen sich eindeutige Tendenzen hinsichtlich der zu erwartenden Energiekosten ablesen. Mittelfristig wird sich der Energieausweis etablieren, dann wird das Dokument wie selbstverständlich bei jedem Immobilienhandel vorgelegt werden. Mit einer Einschränkung: Der Energiebedarf löst die Lage als Hauptkriterium bei der Immobiliensuche nicht ab.

In einer der kommenden Ausgaben wird der Autor den Einfluss der energetischen Sanierung auf die Immobilienbewertung darstellen.

KONTAKTDATEN

Dr.-Ing. Martin Töllner ist freischaffender Architekt und Stadtplaner in Hannover und als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken tätig. Er ist Mitglied im Verband für Stadt-, Raum- und Landesplanung (SRL), im Deutschen Werkbund (DWB) sowie im Bundesverband der Immobilien-Investment Sachverständigen (BIIS) und Autor und Herausgeber zahlreicher Veröffentlichungen in den Bereichen Stadtplanung und Immobilienbewertung sowie als Referent in diesen Bereichen tätig.

Haarstraße 15
30169 Hannover
Tel. 0511 - 80 39 690, Fax. 0511 - 80 39 692
toellner@immobilien-marktwert.eu
www.immobilien-marktwert.eu