

**ENERGIEBERATUNG**  
Energieausweis - Fragen und Antworten

Rundschreiben 04/2006



# Transparenter Wohnungsmarkt

## Später als angekündigt - aber der Energieausweis für Gebäude kommt

Fest steht, Deutschland führt einen Energieausweis für Gebäude ein. Auch wenn das ursprüngliche Ziel, die Einführung zum 4. Januar 2006 nicht gehalten werden konnte, sollen im zweiten Halbjahr 2006 die Weichen gestellt sein. Der Energieausweis wird für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Wie momentan im Ansatz schon zu spüren ist, wird er kräftige Impulse für Modernisierungsmaßnahmen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung geben.

Bevor der Energieausweis in Deutschland zur Pflicht werden kann, muss die Bundesregierung die EU-Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Ein erster Schritt war in 2005 die Verabschiedung des neuen Energieeinsparungsgesetzes. Es fehlt noch eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2006, in der die Details für den Energieausweis festgelegt werden. Erst nach Inkraft-Treten der EnEV müssen Gebäudeeigentümer den Energieausweis erstellen lassen, wenn sie ein Haus oder eine Wohnung bauen, verkaufen oder vermieten wollen. Das gilt sowohl für bestehende Wohnimmobilien als auch für Büro- und Dienstleistungsgebäude. Für Neubauten sind Energieausweise nichts Neues:

Hier gilt die Pflicht schon seit 2002.

Aufgrund der EU-Vorgaben gilt grundsätzlich:

Der Energieausweis muss die Gesamteffizienz eines Gebäudes anzeigen, Vergleichswerte liefern und Modernisierungstipps geben. Die Darstellung und die Inhalte werden abschließend erst mit der neuen Energieeinsparverordnung festgelegt. Klar ist jedoch, dass die Kerninformation des Energieausweises, die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, in einem allgemein verständlichen und bundesweit einheitlichen Label dargestellt werden soll.

Damit sich ein Hauseigentümer auf den Energieausweis verlassen kann und keine Schäden am Gebäude durch eine nicht fachgerechte energetische Sanierung entstehen, ist es nach Einschätzung der DBS immer erforderlich, dass qualifizierte Sachverständige ein Gebäude ganzheitlich vor Ort begutachten. So genannte "Schnelltests" oder Ferndiagnosen auf Grundlage allgemeiner Checklisten erlauben keine qualifizierte Bewertung. Auch wird ein

Mitarbeiter eines technischen Services regelmäßig nicht in der Lage sein, eine fachgerechte Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz geben zu können. Ausführliche Verfahren sind immer sinnvoll, wenn zum Beispiel das Gebäude ohnehin vor einer Modernisierung genauer analysiert wird oder auf sehr detaillierte Planungsunterlagen zurückgegriffen werden kann. Hauseigentümer, die sich bereits jetzt einen Energieausweis ausstellen lassen wollen, werden von der DBS dahingehend umfassend beraten.

### DER ENERGIEAUSWEIS

Beispielsweise beim Kauf von Haushaltsgeräten lassen sich mittlerweile eine Vielzahl der Käufer bei ihren Kaufentscheidungen von den Angaben zur Energieeffizienzklasse A++ bis G leiten. Dies ist so gewollt und auch sinnvoll. Bedenkt man die langjährige Nutzungsdauer der Geräte, bedeutet ein erhöhter Energieverbrauch auch höhere Unterhaltskosten, die sich im Laufe der Jahre zu einer beachtlichen Summe ansammeln können. Das bedeutet: Kauft man ein Gerät mit der Effizienzklasse A++, entscheidet man sich für ein Produkt mit niedrigeren laufenden Kosten. Hingegen wissen Käufer, Eigentümer bzw. Mieter von Wohnungen und Häusern momentan nur wenig über deren Energiebedarf. Objektive Informationen sind Mangelware, Vergleichsmaßstäbe fehlen faktisch vollständig. Auch aus diesem Grund verpflichtet die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden alle Mitgliedsstaaten einen Energieausweis für Gebäude einzuführen. Der Energieausweis soll Verbraucher objektiv informieren, Einsparpotenziale aufzeigen und es ermöglichen, den Energiebedarf von Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen.

In privaten Haushalten stellen und hier ist die Tendenz steigend, die Heizkosten den größten Anteil der Betriebskosten dar. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Dennoch ist, anders als bei vielen Haushaltsgeräten und Autos, der Energieverbrauch von

Gebäuden für deren Nutzer meist eine unbekannte Größe.

Verlässliche Informationen über den Energieverbrauch sind vor Erwerb bzw. Einzug meist nicht erhältlich. Ein bundesweit unkomplizierter Vergleich zwischen Gebäuden ist heute nicht möglich. Lediglich für Neubauten macht die Energieeinsparverordnung einen Energiebedarfsausweis zur Pflicht.

Ziel: Der Energieausweis soll auf dem Immobilienmarkt zu einem wirksamen Instrument für mehr Transparenz werden. Mit dem Energieausweis-Label soll schon bald so selbstverständlich mit der Energieeffizienz geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist.

### Jeder profitiert

Mit dem Energieausweis für Gebäude soll schon beim Kauf, Bau oder Anmietung der Energiebedarf und die damit verbundenen Kosten einer Immobilie abgeschätzt werden können. Davon profitieren alle:

Wohnungsunternehmen können ihren Bestand energetisch „durchleuchten“ und erhalten so wichtige Entscheidungskriterien für die Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung, sowie den Verkauf von Objekten.

Vermieter oder Verkäufer haben mit dem Energieausweis für Gebäude ein zusätzliches Marketinginstrument. Mit steigenden Nebenkostenbelastungen wird in Zukunft „Energieeffizienz“ zum eigenen Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt.

Mieter und Verbraucher können einfach ablesen, ob sie tendenziell eher mit „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Dies ist eine Entscheidungshilfe bei der Wohnungs- oder Haussuche und ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte.

Eigentümern zeigt ein im Energieausweis integrierter „Modernisierungs-Berater“, mit welchen Modernisierungsmaßnahmen welche Energieeinsparung erreicht werden kann.

Und nicht zuletzt profitiert die Umwelt – mehr Transparenz beim Energiebedarf hilft langfristig Energiesparen – und das eingesparte CO<sub>2</sub> vermindert den Treibhauseffekt.

### **Was ist eigentlich ein Energieausweis für Gebäude?**

Mit Hilfe des Energieausweises sollen Gebäude energetisch miteinander verglichen werden können. Er trifft eine vergleichbare Aussage über die Energieeffizienz eines Gebäudes.

### **Warum soll es einen bundeseinheitlichen Energieausweis für Gebäude geben?**

1. Die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ verpflichtet die EU-Mitgliedsstaaten, Maßnahmen der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bis 2006 in nationales Recht umzusetzen. Ein wesentlicher Aspekt der Richtlinie ist die Ausstellung von Energieausweisen bei Erstellung, Vererbung, Versteigerung, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden.

2. Zurzeit gibt es viele unterschiedliche regionale Energieausweise, welche unterschiedliche Ergebnisse und Kennwerte ausweisen. Würde man ein Gebäude mit zwei unterschiedlichen regionalen Energieausweismodellen berechnen, so lägen hiernach unterschiedliche Ergebnisse vor.

Somit ist die derzeitige Situation für den Verbraucher sehr unübersichtlich und nur schwer zu durchschauen.

### **Was ist das Ziel des Energieausweises für Gebäude?**

Er soll Markttransparenz im Gebäudebereich schaffen. Er weist die Energieeffizienz als Qualitätsmerkmal eines Gebäudes aus und macht somit den Energiebedarf „sichtbar“ und soll ein Gütesiegel für Wohnungen und Gebäude sein.

### **Wie hoch sind eigentlich die statistischen Energiekosten pro Haushalt im Monat?**

Rund 120 € gibt jeder Haushalt im Durchschnitt monatlich für den häuslichen Energieverbrauch (ohne Verkehr) aus, davon einen Großteil für Heizung und Warmwasser. Seit 1998 sind diese Ausgaben um rund 20% gestiegen.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1. Halbjahr 2003, Wiesbaden 2004.

### **Gibt es ausgebildete und bundeseinheitlich anerkannte Energieberater bzw. Energieausweis-Aussteller?**

Diese Frage muss derzeit mit nein beantwortet werden! Es gibt momentan keine einheitlichen Zertifizierungen bzw. ein klar definiertes Berufsbild. Weiter ist der Begriff Energieberater nicht einmal geschützt und kann somit von jedermann benutzt werden. Hier liegt es in der Verantwortung der Erwerber eines Energieausweises, nicht in die übliche "Ich bin doch nicht blöd - Geiz ist geil" -Mentalität zu verfallen und entsprechend Sachverständige zu beauftragen, die durch entsprechende Ergebnisse auch "mal etwas mehr" kosten dürfen.

### **Was steht im Zusammenhang mit dem Energieausweis in der EU-Gebäuderichtlinie?**

Die EU-Richtlinie schreibt einen Energieausweis für sämtliche Gebäude vor. Er gilt somit für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Der Energieausweis muss nach der EU-Richtlinie 3 wesentliche Aussagen enthalten:

- Energiekennwert über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes
- Vergleichswerte zu anderen Gebäuden
- Sanierungsempfehlungen.

### **Was ist der Unterschied zwischen einem Energiepass und einem Energieausweis?**

Im Prinzip gibt es keinen. Energiepass und Energieausweis sind beides Synonyme. Die EU-Gebäuderichtlinie verwendet den Begriff Energieausweis. In Deutschland gibt es je nach Bundesland geregelte Energiepässe schon seit geraumer Zeit. Dadurch existieren schon vor der Verabschiedung der EU-Richtlinie zahlreiche lokale Energiepässe.

### **Ab welchem Zeitpunkt muss ein Energieausweis ausgestellt werden?**

Die EU-Gebäuderichtlinie sieht die Einführung von Energieausweisen ab dem 4. Januar 2006 vor. Bezüglich der Umsetzung in nationales Recht gilt jedoch, dass die Ausstellung von Energieausweisen in Deutschland ab dem Datum erforderlich wird, an dem die Energieeinsparverordnung 2006 in Kraft tritt.

### **Wann muss ein Energieausweis ausgestellt werden?**

Bei Bau und beim Wechsel von Mieter bzw. Eigentümer muss ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt werden.

Das heißt z.B., zieht ein Mieter in einem Mehrfamilienhaus aus, so muss dem potentiellen Nachmieter ein Energieausweis vorgelegt werden, so dass dieser eine Information über die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes erhält.

Verkauft jemand sein Haus, so ist auch in diesem Fall dem Interessenten ein Ausweis über die Energieeffizienz des Hauses vorzulegen.

### **Für welche Häuser muss ein Energieausweis ausgestellt werden?**

Für sämtliche Gebäude, es kommt nicht auf den Nutzungszweck an und es ist egal, ob es sich um Neubau oder Altbau handelt. Der Energieausweis ist also für alle Wohn- und Nichtwohngebäude auszustellen.

Für den Neubaubereich gibt es jedoch schon seit 1995 Energiebedarfsausweise, die im Rahmen der 3. Wärmeschutzverordnung (1995) bzw. der Energieeinsparverordnung 2002 geregelt waren bzw. sind.

Für Bestandsgebäude gab es bisher keine Verpflichtung, die Energieeffizienz in Form eines Energieausweises darzustellen. Das wird neu sein!

### **Was kostet ein Energieausweis?**

Hier gibt es keine Vorgaben durch den Gesetzgeber. Die Kosten werden durch den Aussteller und den Kunden entsprechend dem Aufwand für das Gebäude frei verhandelt.

Entscheidend für den Preis werden unter anderem auch die zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sein. Müssen im Vorfeld erst nachträglich Bestandsunterlagen als Bewertungsgrundlage erstellt werden, ist mit wesentlich höheren Kosten zu rechnen.

### **Wie läuft eine Energieausweiserstellung ab?**

Das Verfahren ist denkbar einfach. Der Besitzer beauftragt einen kompetenten Energieausweis-Aussteller. Dieser kommt vor Ort, nimmt das Gebäude auf und erstellt einen Energieausweis. Um zu einem Energieausweis zu kommen, ist kein Amt oder eine Behörde notwendig. Es sind jedoch vollständige Bestandsunterlagen (Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Baustoffkennwerte, Bauteilkennwerte) in Form einer Hausakte erforderlich. Fehlen diese, ist im Vorfeld eine gesonderte, detaillierte Bestandsaufnahme durchzuführen.

### **Was ist der bedarfsorientierte Energieausweis**

Der Bedarfsausweis setzt eine Bestandsaufnahme der wärmetechnisch relevanten Komponenten eines Wohngebäudes voraus. Zugrunde gelegt werden die bau- und anlagentechnischen Kenngrößen des Gebäudes, wie z.B. die Kompaktheit, die Qualität der Gebäudehülle und die Güte der Heizungsanlage. Weil sehr viele Faktoren wie Baumaterial, Dämmung, Heizungsart oder die Ausrichtung zur Sonne in die Berechnung mit einfließen, ist dieser Ausweistyp nur durch hoch qualifizierte Fachkräfte zu erstellen. Bei diesem Verfahren wird eine **neutrale** Bewertung des Gebäudes abgegeben. Es ist vor allem für Neubauten und Sanierungen sinnvoll, da hier oft noch keine energetischen Daten wie z. B. unterschiedliche Heizgewohnheiten von Bewohnern vorliegen. Er gibt konkret Auskunft über die Qualität des Gebäudes und zwar unabhängig vom Verhalten einzelner Nutzer.

### **Was ist der verbrauchsorientierte Energieausweis**

Der vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft für Heiz- und Wasserkostenverteilung gemeinsam entwickelte verbrauchsorientierte Energiepass kann durch jeden Wärmemessdienst auf Basis der Verbrauchswerte erstellt werden. Er widerspiegelt lediglich den Energieverbrauch und zwar unabhängig von der Bausubstanz und dem Nutzerverhalten. Er trifft keinerlei Aussagen über Energieverluste, oder Möglichkeiten durch Veränderungen der Bausubstanz Energie zu sparen. Bei dieser Art der Berechnung wird nur die aktuelle energetische Situation (Verbrauch) eines Gebäudes dargestellt.

### **Sieht der Pass für alle Wohnungen eines Gebäudes gleich aus?**

Ja, denn der Energieausweis kann nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden.

Er soll zeigen, wie gut die wärmedämmenden Eigenschaften der Außenhülle und die Qualität der Heizungsanlage sind und diese beziehen sich auf das gesamte Gebäude.

Innerhalb eines Gebäudes macht eine Unterscheidung von Wohnungen keinen Sinn. Zwischen einzelnen Wohnungen befinden sich in der Regel keine nennenswerten Wärmewiderstände, so dass sich die Wärme im Gebäude verteilt. Mieter die oberhalb oder neben einer „gut beheizten“ Wohnung wohnen kennen das, sie selbst müssen ihre Heizungen meist kaum aufdrehen und haben es dennoch angenehm warm.

Dachwohnungen brauchen in der Regel mehr Heizenergie als mittig gelegene Wohnungen. Würden die schlechter gelegenen Wohnungen nicht beheizt, müssten jedoch auch die Mieter in den zentral gelegenen Wohnungen mehr heizen. Alle Mieter profitieren also davon, dass auch die im Dach und am Rand des Hauses gelegenen Wohnungen beheizt werden. Es wird deutlich, dass also nur das gesamte Gebäude energetisch beurteilt werden kann.

### **Warum sind im Energieausweis keine Heizkosten enthalten?**

Der Energieausweis soll ausschließlich die energetische Qualität des Gebäudes darstellen. Dabei berücksichtigt der bedarfsorientierte Energieausweis alle relevanten Eigenschaften von Heizung, Fenster, Decken, Außenwänden und anderen Bauteilen.

Heizkosten sind demgegenüber von einer Fülle weiterer Faktoren beeinflussbar, die nicht alle vom Gebäudeeigentümer gesteuert werden können. So sind die Heizkosten maßgeblich auch vom Verbraucherverhalten abhängig. Weiter werden die Heizkosten von den Energiepreisen beeinflusst, die sich ja - leider - auch fortwährend ändern. Hier liegt nebenbei bemerkt, der Schwachpunkt verbrauchsorientierter Energieausweise.

Sinn des Energieausweises soll sein, zukünftige Nutzer von Gebäuden darüber zu informieren, ob bei einem Gebäude eher hohe oder niedrige Energieverbräuche zu erwarten sind.

### **Wenn der Energieausweis keine konkreten Aussagen über den Verbrauch des einzelnen Mieters macht, was nutzt er ihm dann?**

Ähnlich wie bei Kühlschränken und Autos wird, um eine Vergleichbarkeit gewährleisten, bei der Bedarfsberechnung ein Normverbrauch erstellt. Der Nutzen besteht darin, Gebäude vor dem Abschluss eines Miet- bzw. Kaufvertrages einfach miteinander vergleichen zu können.

### **Ab wann wird der Energieausweis in Deutschland Pflicht?**

Bevor der Energieausweis in Deutschland zur Pflicht werden kann, muss die Bundesregierung die EU-Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Ein erster Schritt war die Verabschiedung des neuen Energieeinsparungsgesetzes im letzten Jahr. Es fehlt noch die Verabschiedung der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2006, in der die Details für den Energieausweis festgelegt werden. Erst nach In-Kraft-Treten der EnEV müssen Gebäudeeigentümer den Energieausweis erstellen lassen. Das gilt sowohl für neue und bestehende Wohnimmobilien, als auch für Büro- und Dienstleistungsgebäude.

Der Zeitplan für die Einführung der Energieeinsparverordnung 2006 ist auch derzeit noch unklar.

### **Kann ich schon jetzt einen Energieausweis ausstellen lassen?**

Ja, die gesetzlichen Grundlagen hierfür sind jedoch noch nicht geregelt! Das bedeutet, es können hierdurch nachträgliche Anpassungen erforderlich werden.

### **Wie lange ist ein Energieausweis gültig?**

Die EU-Gebäuderichtlinie gibt für den Energieausweis eine Geltungsdauer von maximal 10 Jahren vor. Die für Energieausweise in Deutschland genaue Geltungsdauer wird in der EnEV 2006 geregelt.

### **Warum sollte ich mir schon jetzt einen Energieausweis ausstellen lassen?**

Nach In-Kraft-Treten der EnEV 2006 im Laufe des Jahres 2006, in der die Bestimmungen zum Energieausweis geregelt sind, wird es in den ersten Monaten voraussichtlich zu einer enormen Nachfrage nach Energieausweisen kommen. Daher ist eine Ausstellung bereits vor In-Kraft-Treten durchaus sinnvoll.

Hausverkäufer oder Vermieter die schon vor der gesetzlichen Einführung Energieausweise für Ihre Gebäude ausstellen lassen, profitieren gleich mehrfach vom Energieausweis. Sie können zum einen bei Miet- oder Kaufinteressenten mit der Innovation Energieausweis werben.

Zum anderen geben die im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps Hinweise darauf, wie das Gebäude am wirtschaftlichsten energetisch verbessert werden kann. Nach der Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen erhält das Gebäude eine bessere Einstufung im Energieausweis und ist somit attraktiver für neue Mieter bzw. Käufer.

### **Was geschieht eigentlich im Jahr 2006 bis zum In-Kraft-Treten der EnEV 2006?**

Das Jahr 2006 gliedert sich in drei Phasen:

Januar 2006 bis zur Vorlage des Referentenentwurfs:

In dieser Zeit dienen der dena-Energieausweis und alle damit zusammenhängenden Regelungen wie im Feldversuch der dena eingeführt für die DBS als Ausstellungsgrundlage.

Nach der Veröffentlichung des Referentenentwurfs bis zur Verabschiedung der EnEV 2006

Die DBS wird die Ausstellung an den Referentenentwurf anpassen. Alle Regelungen zum Formular, dem Berechnungsverfahren und der Zulassung von Ausstellern werden übernommen.

Nach der Verabschiedung der EnEV 2006

Die DBS wird alle Regelungen der EnEV 2006 für den Energieausweis wie schon beim Referentenentwurf übernehmen.

### **Wie sieht der Energieausweis in 2006 aus und wer darf ihn ausstellen?**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2006 wird diese Fragen klären. Derzeit kann jedoch noch niemand diese Fragen zuverlässig beantworten.

### **Welche rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einführung des Energieausweises gibt es?**

Die Einführung des Energieausweises in Deutschland basiert im Wesentlichen auf der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden kurz EU-Gebäuderichtlinie.

Die Umsetzung der EU-Richtlinie in Deutschland wird durch Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt.

### **Was steht in der EU-Gebäuderichtlinie?**

Die EU-Gebäuderichtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedsstaaten, Maßnahmen der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bis 2006 in nationales Recht umzusetzen.

- Ganzheitliche Bilanzierung des Energiebedarfs von Gebäuden (Hülle, Anlage, Warmwasser, Klimatisierung, Beleuchtung) mit daraus resultierendem Energiekennwert
- Darstellung von Vergleichswerten
- Beschreibung von Sanierungsvorschlägen
- Erstellung von Energieausweisen bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden (bzw. Wohnungen)
- Regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlage
- Umsetzung in den Mitgliedsstaaten bis 2006 (auf Antrag 2009)
- Primärenergie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung

### **Was sind die wesentlichen Aussagen der EU-Gebäuderichtlinie zum Energieausweis?**

Die EU-Richtlinie schreibt einen Energieausweis für sämtliche Gebäude unabhängig von deren Nutzung vor. Der Energieausweis nach der EU-Richtlinie muss 3 wesentliche Aussagen enthalten:

- Energiekennwert über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes
- Vergleichswerte zu anderen Gebäuden
- Sanierungsempfehlungen.

### **Wer darf nach der EU-Gebäuderichtlinie Energieausweise ausstellen?**

Die EU-Richtlinie sagt hierzu: Die Erstellung der Ausweise erfolgt durch „qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute in unabhängiger Weise“. Die Form und der Inhalt der entsprechenden Verordnungen müssen national geregelt werden.

### **Wer haftet, wenn die Angaben im Energieausweis nicht korrekt sind?**

Der einzelne Aussteller haftet für die Angaben im Energieausweis. Wie bei jedem anderen Werkvertrag, hat der Auftraggeber bei vorliegenden Mängeln einen Anspruch auf Nachbesserung seitens des Ausstellers.

### **Wie wird die rechtliche Stellung des Energieausweises sein?**

Die EU-Gebäuderichtlinie sagt explizit: „Die Energieausweise dienen lediglich der Information...“ Der Energieausweis soll somit ausschließlich der Information der Gebäudenutzer dienen.

Die Bundesregierung beabsichtigt dies auch so für Deutschland zu übernehmen. Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter aufgrund des Energieausweises sollen vermieden werden.

### **Gilt die EU-Richtlinie auch für Nichtwohngebäude (Bürogebäude, Verwaltungsgebäude usw.)?**

Die EU-Richtlinie schreibt einen Energieausweis für sämtliche Gebäude vor, also auch für Nichtwohngebäude.

### **Wer darf einen Energieausweis ausstellen?**

Diese Frage wird der Gesetzgeber im Rahmen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2006 endgültig regeln. Insoweit kann das heute niemand mit Sicherheit beantworten.

### **Darf auch ein Mitarbeiter aus dem eigenen Unternehmen Energieausweise ausstellen?**

Maßgeblich für diese Frage werden die Regelungen in der kommenden EnEV 2006 sein.

### **Lohnt sich für ein Wohnungsunternehmen die Ausstellung von Energieausweisen schon vor In-Kraft-Treten der EnEV 2006?**

Diese Frage kann man guten Gewissens mit ja beantworten. Wohnungsunternehmen, die schon vor der gesetzlichen Einführung Energieausweise für Ihre Gebäude ausstellen lassen, werden von Ihren Mietern als innovatives Unternehmen wahrgenommen und haben zudem die nötige Zeit, Energieausweise nach und nach für den eigenen Bestand erstellen zu lassen. Zudem geben die im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps Hinweise darauf, wie das Gebäude am wirtschaftlichsten energetisch verbessert werden kann. Nach der Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen erhält das Gebäude eine bessere Einstufung im Energieausweis und ist somit attraktiver für vorhandene und interessierte Mieter.

### **Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten? Sind z.B. Mietminderungen bei hohen Heizkosten zu erwarten?**

Nein, der Energieausweis soll lediglich der Information der zukünftigen Nutzer über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dienen. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes transparent vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers lassen sich aus dem Energieausweis nicht ableiten. Entsprechend werden sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen lassen. Weiter hat der Nutzer keinerlei Anspruch auf die Umsetzung der im Energieausweis enthaltenen Modernisierungstipps.

### **Wie sieht der Energieausweis für Bürohäuser oder Verwaltungsgebäude aus?**

Geplant ist, dass bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude oder auch Schulen und Hallen neben der Bilanzierung der Energieeffizienz der Gebäudehülle, der Heiztechnik und Warmwasserbereitung auch der Energiebedarf für die Beleuchtung und Klimatisierung ermittelt werden und in die Darstellung der Gesamtenergieeffizienz einfließen sollen.



### **Ich habe gehört, der Energieausweis muss öffentlich ausgehängt werden? Stimmt das?**

Geplant ist das nur für bestimmte öffentliche Gebäude. Hierzu sagt die EU-Richtlinie:

„..., dass bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m<sup>2</sup>, die von Behörden und Einrichtungen genutzt werden, die von einer ... großen Anzahl von Menschen häufig aufgesucht werden, ...ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle angebracht wird“.

Welche Gebäude im Einzelnen hiervon betroffen sind, muss durch den Gesetzgeber noch endgültig festgelegt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dies für große öffentliche Verwaltungsgebäude, Schulen, Schwimmbäder etc. gelten wird.

### **Wie kann ich einen Aussteller in meiner Region finden?**

Zum Beispiel, wenn Sie dieses Rundschreiben der DBS lesen.

Frau Corinna Schultz und Herr Ingo Schlender sind zugelassene Aussteller des Energieausweises.

Darüber hinaus sind beide zugelassene Vor-Ort-Energieberater der BAFA (siehe auch unser Rundschreiben 02-2006).

Die Sachverständigen für Energieeffizienz von Gebäuden und Vor-Ort-Energieberater BAFA der DBS Frau Corinna Schultz und Herr Ingo Schlender geben Ihnen gern Hilfestellung bei weiteren Fragen. Vereinbaren Sie einen Termin über unser Sekretariat.

#### **Dipl.-Ing. Corinna Schultz - Vor-Ort-Energieberater BAFA**

(Sachverständige für Energieeffizienz von Gebäuden EIPOS  
Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz EIPOS/IHK Dresden)

#### **Dipl.-Ing. Ingo Schlender - Vor-Ort-Energieberater BAFA / dena-Energiepassaussteller**

(Sachverständiger für Energieeffizienz von Gebäuden EIPOS  
Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz EIPOS/IHK Dresden)

#### **Dipl.-Ing. Arch. Ingrid Grünheid**

(Sachverständige für die Bewertung von Immobilien EIPOS)

#### **Dipl.-Ing. Mario Koch**

(Sachverständiger für Schäden an Gebäuden EIPOS/IHK Dresden  
Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz EIPOS/IHK Dresden)

### **DBS - DIE BAUSACHVERSTÄNDIGEN**

Sachverständigenengesellschaft für ganzheitliche Analyse mbH, Rießerseestrasse 10, 12527 Berlin

Tel.: 030-678 210 -88/89 - Fax: 030-674 898 17 - mail@die-BauSV.de

### **PLAFOND**

Gesellschaft für kostenoptimiertes Bauen mbH, Rießerseestrasse 10, 12527 Berlin

Tel.: 030-674 898 -15 - Fax: 030-674 898 17 - mail@plafond-group.de

Versorgungstechnisches Ingenieurbüro  **Frank Zabel** GmbH, Freiheitstraße 124/ 126, 15745 Wildau  
Tel.: 03375-5239 -0 - Fax: 03375-5239 -99 - mail: zabel@zabel-berlin.de