

21.11.12 | **Wärmedämmung**

## Ohne Energiepass wird es künftig richtig teuer

Seit Jahren gibt es einen Ausweis für den Energieverbrauch von Gebäuden. Bis jetzt war er ein Flop, weil ihn Vermieter und Verkäufer unter den Tisch fallen ließen. Ab 2013 drohen dafür hohe Bußgelder. *Von*

*Susanne Osadnik*



*Foto: picture-alliance/ dpa/dpaweb*

Thermogramm eines Wohnhauses. Rechts eine Skala mit verschiedenen Farbabstufungen, die Auskunft über die jeweilige Temperatur des abgebildeten Objektes geben. Aufnahme von 2005. In allen Gebäuden, die beheizt werden, ist der Energieverbrauch ein enormer Kostenfaktor. Über 70 Prozent der Energie, die wir im Haushalt verbrauchen, wird für das Heizen verwendet. Durch eine Thermografie-Untersuchung kann man ohne großen Aufwand eine Reihe von möglichen Schwachstellen im Energiehaushalt in kürzester Zeit aufzeigen. Sie erkennen schnell, wo eine Veränderung im Hinblick auf eine gesteigerte Energieeinsparung sinnvoll ist. Egal, ob es sich um Fehler in der Isolierung, Wärmebrücken oder andere Leckagen handelt. Desweiteren kann die Thermografie erste Maßnahmen zur Erlangung des sogenannten Gebäude-Energiepasses effektiv begleiten. Dieser wird ab Januar 2006 beim Verkauf oder bei Neuvermietung von Wohngebäuden und Wohnungen notwendig. Die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verpflichtet alle Mitgliedsstaaten zum 04.01.2006 einen Energiepass für Gebäude einzuführen. Dieser informiert Verbraucher objektiv über den Zustand des Hauses, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht es, den Energiebedarf von Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen. Foto: Roger Hensel +++(c) dpa - Report+++

Es ist nur eine Kleinigkeit, die sich ändert beim Energieausweis. Aber sie könnte dafür sorgen, dass künftig bei dem ungeliebten Haus-Ausweis sehr viel in Bewegung kommt.

Bereits seit 2008 ist jeder Verkäufer oder Vermieter verpflichtet, ein solches Dokument vorzulegen. Es soll eine grobe Orientierung zum Verbrauch der Energiekosten bei Bestandsimmobilien liefern, woraus sich wiederum möglicher Modernisierungsbedarf ableiten lässt.

### **Bußgelder von bis zu 15.000 Euro drohen**

Bislang musste der Ausweis aber nur auf Verlangen des Käufers oder Mieters vorgezeigt werden. Das soll sich nun ändern. Von 2013 an muss der Energieausweis unaufgefordert und schon bei der Besichtigung des Objekts vorgezeigt werden.

Die wichtigsten Angaben des Energieausweises sollen bereits in den Wohnungsanzeigen genannt werden. Wer sich nicht daran hält, muss mit Bußgeldern von bis zu 15.000 Euro rechnen.

Das Ganze ist eine europarechtliche Entscheidung, die auf der EU-Gebäuderichtlinie von 2010 basiert und jetzt in nationales Recht umgewandelt wird. Der Gesetzgeber reagiert damit auf die bisher geringe Zahl der ausgestellten Ausweise.

### **Immobilienverbände wehren sich**

In der Praxis hat sich der Energieausweis nämlich als Rohrkrepierer erwiesen, kaum jemand hat den Ausweis bislang sehen wollen. "Wer ein altes Haus kauft, weiß doch auch so, dass er sanieren muss", sagt eine Hamburger Maklerin. "Da ist es uninteressant, wie schlecht der energetische Zustand der Immobilie ist."

Daher stößt auch bei vielen Immobilienverbänden die neue Verpflichtung auf wenig Gegenliebe. "Dass zukünftig bei der Vermietung von Häusern und Wohnungen "unverzüglich nach Vertragsabschluss" ein Energieausweis übergeben werden muss, halten wir für absolut überflüssig", sagt Alexander Wiech, Sprecher von Haus & Grund.

### **"Aufwand und Nutzen stehen in keinem Verhältnis"**

"Die Praxis hat gezeigt, dass bei Vermietungen vorhandene Energieausweise fast nie nachgefragt oder zur Kenntnis genommen werden. Es besteht also im Allgemeinen kein Interesse an den Energieausweisen." Beim BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sieht man ohnehin wenig Sinn in den Energieausweisen.

"Aufwand und Nutzen stehen für Eigentümer, aber auch potenzielle Mieter und Käufer in keinem Verhältnis", ist Walter Rasch, Präsident des BFW und Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland überzeugt. "Hinzu kommt, dass Energieausweise nur einen groben Überblick über den energetischen Zustand eines Gebäudes geben können."

### **Verbrauchsausweis kontra Bedarfsausweis**

Grundsätzlich existieren zwei Varianten des Ausweises, der für zehn Jahre gültig ist: Zum einen ist da der Verbrauchsausweis. Diese Ausführung basiert auf dem Energieverbrauch der Bewohner in den zurückliegenden drei Jahren und wird nach dem tatsächlichen Verbrauch berechnet. Die Grundlage für diese Berechnung ist die Heizkostenabrechnung (Link: <http://www.welt.de/111211412>) .

Die zweite Variante ist der Bedarfsausweis, bei dem ein Fachmann die baulichen Bestandteile eines Gebäudes unter die Lupe nimmt. Mit dieser Untersuchung bestimmt er, wie hoch der Energieverbrauch angesichts des baulichen Zustands des Hauses sein müsste.

### **Verbraucherschützer raten zu Bedarfsvariante**

Diese Variante des Ausweises ist zwingend für Ein- bis Vierfamilienhäuser vorgeschrieben, die vor dem Jahr 1977 gebaut wurden und noch nicht umfassend energetisch saniert wurden. Für andere Immobilien reicht auch der günstigere Verbrauchsausweis aus, den es meist schon für 50 Euro gibt.

Mieterbund und Verbraucherzentralen raten bei Wohngebäuden aber grundsätzlich zu den bedarfsorientierten Angaben – auch, wenn der Bedarfsausweis erheblich teurer ist. Einen allgemeinen Konsens über das Preisgefüge gibt es allerdings nicht, jedes Bundesland entscheidet selbst.

So kostet der Bedarfsausweis etwa im Saarland zwischen 349 und 399 Euro für Häuser bis zu maximal fünf Wohneinheiten. Wer zwischen sechs und zehn Wohneinheiten sein eigen nennt, muss schon mit 40 Euro je Wohnung und einer Grundpauschale von 299 rechnen.

## Kritik gibt es an beiden Varianten

Für Robert Steffen sind das sinnvolle Investitionen. "Beim Bedarfsausweis wird der Zustand des Hauses (Link: <http://www.welt.de/110529261>) analysiert und nicht das Verhalten der Bewohner, das sich stetig ändern kann", sagt der Energieberater der Verbraucherzentrale Saarland.

"Ob jemand viel oder wenig heizt, spielt dabei keine Rolle." Es gibt aber auch reichlich Kritik an dem vermeintlich besseren Bedarfsausweis, weil er nur mit abstrakten Kennziffern zu Energiebedarf und Wärmeverlust arbeitet und es laut einer Erhebung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu Abweichungen vom realen Energiebedarf um bis zu 108 Prozent kommt.

## Noch sind Fragen zur Haftung unklar

"Über die tatsächlichen laufenden Kosten sagt der Bedarfsausweis nichts aus", moniert Franco Höfling, Rechtsreferent des BFW Bundesverbandes. "Damit kann ich als Mieter oder Käufer gar nicht einschätzen, was auf mich zukommt."

Ein viel größeres Problem könnte sich allerdings aus möglichen Haftungsfragen ergeben. Der Energieausweis an sich zieht gemäß der Energiesparverordnung zwar keine Haftung nach sich, aber "wenn etwa mit den Ergebnissen des Ausweises beim Verkauf geworben wird, könnte das anders aussehen", erklärt der Jurist Höfling.

"Denn beim Kunden wird eine Erwartungshaltung geweckt." Wird diese dann nicht erfüllt, könnte er eventuell klagen, weil er sich getäuscht fühlt. Besonders problematisch könnte es werden, wenn die Werte des Ausweises im Verkaufsvertrag auftauchen oder in Verkaufsgesprächen besonders auf die guten energetischen Ergebnisse der Immobilie hingewiesen wurde.