

# ALLES RECHTENS? ENERGIEPASS ZUM SCHNÄPPCHENPREIS

INTERNET-AUKTIONSHÄUSER MACHEN'S MÖGLICH: 7,48 EURO FÜR EIN  
10 JAHRE GÜLTIGES DOKUMENT / VERBRAUCHS- ODER BEDARFSORIENTIERT –  
EIN GROSSER UNTERSCHIED BEI DER DATENERMITTLUNG

Viele Jahre wurde intensiv um die Einführung von Energiebedarfsausweisen gestritten. Wer darf die Unterlage ausstellen? Bedarfs- oder verbrauchsorientiert – das war die zweite Frage. Ende Juni 2007 war es endlich soweit; da stimmte der Bundestag dem Gesetz zu. Für Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee war das der Durchbruch: „Der Gebäudeenergieausweis wird ein Erfolgsmodell am Immobilienmarkt.“ Doch was ist ein Dokument für gerade mal 7,48 Euro Wert?

„Der Energieausweis soll wenig kosten und möglichst keine Verbesserungsvorschläge beinhalten“, meinten kürzlich Fachleute einer Veranstaltung der Deutschen Energieagentur DENA in Erlangen. Genau den gibt es bei Ebay und Co.: Seit Wochen bietet beispielsweise der „Kleinunternehmer ohne Mehrwertsteuerpflicht“ sein „Eröffnungsangebot, nur noch für kurze Zeit zu diesem Preis!“ feil. Das Startgebot von 4,99 Euro wird selten überschritten. Nur 2,49 Euro Postversand rechnet der „von der DENA mit der Aussteller-Nr. 381381 zugelassene Gebäudeenergieberater des Handwerks und Zentralheizungs- und Lüftungsbaumeister“ drauf.

Von ihm erhalten Besitzer von Ein- und Mehrfamilienhäusern einen „Freiwilligen verbrauchsorientierten Energiepass für Gebäude, 10 Jahre gültig!“ Zwar liefert das Papier lediglich „eine vereinfachte und schlichte Form der Darstellung des Verbrauches“ – doch das reicht möglichen Hausverkäufern oder Vermietern scheinbar.

Die Hausbesitzer melden dem Aussteller solcher Ausweise Gebäude- und Verbrauchsdaten. Der lässt ein Computerprogramm ausrechnen, wie hoch der spezifische Energieverbrauch des Ein- oder Mehrfamilienhauses ist. Ausdrucken – fertig. „Diese verbrauchsorientierten Energieausweise öffnen dem Missbrauch

Tür und Tor“, schimpft Erwin Schilling von der neutralen Energieberatungsagentur ENA in Roth.

Wer dafür hafte, wenn der Eigentümer vergesse, eine von sechs Öllieferungen der letzten drei Jahre anzugeben? Die desillusionierte Antwort des Energieberaters Michael Balkowski vom „Institut Bau, Energie, Umwelt“: „Ob wir als Aussteller oder die Besteller haften, werden in den nächsten Jahren die Gerichte entscheiden.“ „Eine Kontrollinstanz für Energieausweise ist im Gesetz nicht vorgesehen“ – auch nicht für 7,48 Euro-Schnäppchen – gibt die DENA zu: Die Bundesorganisation ist für die Öffentlichkeitsarbeit rund um Energiepässe zuständig.

DENA-Mann Thomas Kwapic glaubt an das Gute: „Wir schauen nicht auf die Kosten, sondern auf die Leistung. Online-Verbrauchsausweise sind aus unserer Sicht sehr skeptisch zu sehen, weil wir vermuten, dass sie nicht der Energieeinsparverordnung ENEV entsprechen. Werden keine individuellen Sanierungsmaßnahmen erstellt, ist das kein der ENEV entsprechender Energiepass. Und auf falsche Ausstellung steht ein Bußgeld bis zu 15.000 Euro“, setzt Kwapic auf Abschreckung.

Ob das die Pass-Auftraggeber beindrückt? Denn welcher Käufer wird schon den Notar bitten, die Richtigkeit der Energieberechnung als Vertragsgrundlage in die Kaufurkunde einzutragen? Welche Interessentin einer tollen Wohnung wird sich trauen, den Energiepass zeitaufwändig prüfen zu lassen, bevor sie den Mietvertrag unterschreibt? In beiden Fällen dürften die Wohnungsbesitzer sich den nächsten Bewerbern zuwenden.

Dass viele Auftraggeber von Energieausweisen hoffen, der Gutachter schlägt keine „sinnvollen und wirtschaftlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen“ vor, liegt auf der Hand. Die Hausbesitzer seien doch genau daran interessiert,

dass für ihre Gebäude keine Nachbesserungsvorschläge existieren: Die würden potenzielle Mieter oder Käufer ja nur abschrecken, unken Fachleute. Für eine individuelle Beratung bliebe bei der Ausfertigung eines verbrauchsorientierten Energiepasses für 7,48 Euro schon aus Kostengründen keine Zeit, sagen Ingenieure, die selbst Energieausweise erstellen.

Wenn Minister Tiefensee behauptet: „In Zukunft werden potenzielle Mieter und Käufer von Gebäuden und Wohnungen stärker als zuvor auch die energetische Qualität des Objekts in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Erstmals können sie sich dabei mit einem Blick über die wesentlichen Eigenschaften des Gebäudes informieren“, klingt das für erfahrene Energieberater wie Hohn.

Bei seiner positiven Bewertung von Energieausweisen denke Tiefensee wohl alleine an die bedarfsorientierten: Die kosten aber mindestens 300 Euro, meistens mehr. Der Fachberater sei quasi gezwungen, das Gebäude vor Ort in Augenschein zu nehmen: Der Zustand von Fenster, Wärmedämmung, Heizung, Außenhülle sei nicht einfach durch übermittelte Jahreszahlen der Herstellung zu bewerten, sondern durch Begehung.

Doch wie der bedarfsorientierte, habe auch der freiwillige, verbrauchsorientierte Energieausweis fürs Mehrfamilienhaus „eine Gültigkeit von 10 Jahren!“ bewirbt besagter Ebay-Verkäufer sein Schnäppchen für 7,48 Euro. Da nützt es wenig, wenn Thomas Kwapic sagt: „Wir von der DENA sehen das mit Missbehagen. Die Werbung ist falsch und irreführend.“

Aber so lange es keine Kontrollen solcher Ausweise gibt, brauchen deren Käufer zumindest für das nächste Jahrzehnt keine Forderungen nach energiesparenden Maßnahmen zu befürchten. Das ist ähnlich wie bei neuen (Wohn-) Gebäuden: Auch dort sind zwar Ver-

brauchsrechnungen gemäß Energieeinsparverordnung dem Bauantrag beizulegen. Steht das Haus erst einmal, fragt keine Behörde nach, ob es wirklich nach Plan gebaut worden ist. Und eine Kontrolle findet erst recht nicht statt. Selbstverantwortung von Bauherren und Architekten lautet das hier zu hörende Stichwort.

Info: Kostenlose „DENA-Hotline zur Energieeinsparverordnung ENEC für Verbraucher- und Fachfragen“:  
0800-0736734 oder  
www.zukunft-haus.info

**ZUM AUTOR**

► *Dipl.-Ing. Heinz Wraneschitz* ist Journalist für Texte und Bilder. Er schreibt vornehmlich über wirtschaftlich-technische Zusammenhänge der Themen Energie, Verkehr, Umwelt und Gesundheit



Screenshotbild eines Energiepass-Angebots aus dem Internet

Quelle: Heinz Wraneschitz

**Kommentar zur Energiepassdiskussion – Energiepass: Chance oder Risiko?**

Seit Jahren diskutierten Politiker mit Experten über die Einführung eines Energiepasses für Gebäude. Dieser sollte dem Kunden – ähnlich wie beim Kauf eines Autos oder Elektrogeräts – über die Angabe des Energieverbrauchs eine Vergleichsbasis für den Kauf oder die Miete einer Immobilie bieten. Der Gebäudeenergiepass ist nun auch endlich eingeführt, doch scheinen die Diskussionen jetzt erst richtig loszugehen. Im Prinzip erhält man aktuell ein Stück Papier, wie im vorangehenden Artikel beschrieben, für 4,99 Euro. Dieses Papier ist auch rechtlich völlig ausreichend. Nur ist es genau genommen zu teuer – es dürfte eigentlich gar nichts kosten! Denn der Hausbesitzer erhält einen verbrauchsorientierten Energiepass, dessen Inhalt er in weniger als 2 Minuten selbst hätte errechnen können. Sein einzig wichtiges Papier bleibt dann weiterhin der Grundbucheintrag.

Im Prinzip ist die Idee des Energiepasses vergleichbar mit der eines theoretischen Gesundheitspasses. Angenommen die Regierung wollte sich über den Gesundheitszustand ihrer Bevölkerung ein Bild machen und für alle Bürger ein ärztliches Gutachten fordern. Würde der Arzt nun aber seinen Patienten nur nach dessen Gewohnheiten fragen, beispielsweise wieviel Wasser oder Alkohol er pro Tag trinkt und welche Nahrung

er zu sich nimmt, und aufgrund dieser Informationen einen Gesundheitspass erstellen – frei nach dem Motto „Er trinkt drei Liter Wasser pro Tag isst drei Portionen Gemüse, trinkt wenig Alkohol und ist somit als gesund einzustufen...“ – wie aussagekräftig wäre dieser Gesundheitspass? Warum gibt es dann überhaupt noch einen Bluttest, ein EKG oder eine Ultraschalluntersuchung? Eben weil der tatsächliche Gesundheitszustand nicht allein subjektiv, sondern nur aufgrund intensiver medizinischer Untersuchungen realistisch ermittelt werden kann.

Besitzer von Immobilien haben nun auch die einmalige Chance, ihr Wohneigentum – staatlich gefördert – mal so richtig „durchchecken“ zu lassen. Und diese Chance nutzen auch viele schlaue Haus- und Grundbesitzer bereits. Denn das Risiko, das Gebäude beispielsweise durch Schimmelbildung nach einer nicht durchdachten Teilsanierung unbewohnbar zu machen oder gesundheitliche Schäden zu bekommen, ist sehr hoch. Daher ist nur ein bedarfsorientierter Energiepass, also die eingehende „ärztliche“ Untersuchung des Gebäudes mit genauen Empfehlungen des „Facharztes“, für den „Patienten Immobilie“ aussagekräftig.

Natürlich ist dies auch eine rechtliche Frage. Zwar ist offen, wie bei unvoll-

ständigen oder ungültigen Ausweisen später die festgesetzten Bußgelder von bis zu 15.000 Euro geltend gemacht werden sollen, doch wird eine offensichtliche Manipulation zumindest privatrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Wer den Gang zu einem Energieberater zunächst scheut, kann auch den Online-Service der DGS nutzen. Unter [www.dgs.de/kfw](http://www.dgs.de/kfw) kann man sowohl kostenlos abschätzen lassen, ob staatliche Förderungen zur Gebäudesanierung genutzt werden können, oder auch in einem Energiesparspiel die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen analysieren lassen.

Die nächsten Jahre werden richtungsweisend für Hausbesitzer sein. Aufgrund des wahrscheinlich starken Anstiegs der Energiepreise bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerungszahl werden sich dann voraussichtlich nur noch sinnvoll sanierte Immobilien wirtschaftlich vermieten oder bewohnen lassen. Nutzen Sie also den staatlich geförderten Gesundheitscheck für Ihre Immobilie!

**ZUM AUTOR**

► *Dipl.-Ing. Gunnar Böttger MSc* ist Bauingenieur und koordiniert seit drei Jahren die Infokampagne Altbau-sanierung der DGS.