

Aus unserer Sicht ist der Energieausweis auf Basis von Verbrauchsdaten nicht zielführend im Sinne einer energiesparenderen Umgangsweise mit Bestandsbauten. Er kann lediglich als äußerst begrenzt aussagekräftiges Instrument angesehen werden (Nutzerverhalten wirkt zu sehr verfälschend), das lediglich zum Ziel hat, einen aktuellen Status zu dokumentieren und einer formalrechtlichen Auflage nachzukommen. Er stellt keinen Ersatz für eine Energieberatung dar. Die aussagekräftigere Ausweis-Form ist ausschließlich der Ausweis auf der Grundlage technisch ermittelter Bedarfswerte.

Wir erstellen deshalb diese Form von Ausweisen nur in Verbindung mit Modernisierungsempfehlungen als zugehörigen Bestandteil. Dennoch stellt ein solcher Ausweis weder eine Basis für eine Sanierungsplanung noch einen Nachweis für einen Energievorteil dar. Der Auftraggeber muß wissen, daß durch die Entwicklung bei sanierten Altbauten sowie Neubauten sich für den unsanierten Altbau im Laufe der Zeit eine ungünstige Position am Wohnungs- bzw. Immobilienmarkt einstellen wird. Die Marktentwicklung ist hierbei kaum vorherzusagen und im Einzelfall von vielen weiteren Faktoren abhängig, jedoch droht ggf. auch ein deutlicher Wertverlust.

Die Vollständigkeit der seitens des AG's beizubringenden Informationen über den Energieverbrauch wird von unserer Seite als Aufsteller des Ausweises vorausgesetzt. Hierfür ist der Auftraggeber zudem verantwortlich. Verfälscht werden kann ein Beurteilungswert im Ausweis durch Nutzungsbesonderheiten oder ergänzende Heizeinrichtungen, deren Verbrauch nicht oder nicht exakt erfaßt wird wie z.B. Öfen für Feststoffe, Dauerurlaub, Leerstand, offene Kamine, überheizen u.ä.

Es wird besonders auf Erläuterungen hingewiesen, die als „Seite 4“ Bestandteil des Energieausweises sind (Standardtext). Die sog. „Seite 2“ ist nicht Bestandteil eines Ausweises auf Basis der Verbrauchsdaten, da der Energiebedarf sowie der Primärenergiebedarf nicht festgestellt wird. Es wird nur ein Verbrauchskennwert ermittelt und mit Seite 3 dargelegt.

Ausweise für einzelne Wohnungen können nicht ausgestellt werden (Ausnahme: Einfamilienhaus). Bei Eigentumswohnungen ist es daher aus unserer Sicht unerläßlich, zu einer gemeinsamen Abstimmung in Fragen der längerfristigen Entwicklung der Gebäudeunterhaltung zu gelangen.

Verbrauchsausweise können ggf. für eine Übergangszeit ein geeignetes Mittel sein, bis zu einer durchgreifenden energetischen Sanierung formale Nachweispflichten kostengünstig zu erfüllen bzw. einen Bedarfsausweis (oder nach DIN 18599) erst nach Durchführung gravierender Modernisierungsmaßnahmen aufzustellen. Wichtig dabei ist: auch gestufte Einzelmaßnahmen setzen eine Gesamtkonzeption unter Berücksichtigung bautechnisch-konstruktiver Bedingungen sowie zugehöriger Anlagentechnik voraus, zu der die üblicherweise nur begrenzt in einzelnen Feldern tätigen Fachfirmen (Schornsteinfeger, Heizungsbauer, Elektriker, Dachdecker, Anstreicher, Baustoffhändler etc.) nicht befähigt sind. Kontaktieren Sie daher zu Planung und Durchführung einer solchen Maßnahme mit einer Sanierungsberatung unbedingt einen Architekten Ihres Vertrauens, der als Generalist den Blick für alle Aspekte der Bau- und Anlagentechnik geschult hat. Wir stehen zu Ihrer Verfügung.

(Stand: Juni 2008)