

Es prüfe, wer sich ewig binde

Viele Energieausweise sind nach Angaben von Profis falsch

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden wird künftig auf dem Immobilienmarkt eine große Rolle spielen. Dazu soll auch der Energieausweis für bestehende Gebäude beitragen, der beispielsweise im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den Kauf- und Mietinteressenten vorgelegt werden muss.

2007 trat die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit den Vorgaben zur Erstellung von Energieausweisen für bestehende Wohngebäude in Kraft, welche seit 1. Oktober dieses Jahres durch die EnEV 2009 fortgeführt wird.

Der Energieausweis soll Käufer über Heizanlage und Dämmung sowie über die zu erwartenden Kosten für Warmwasser und Heizung informieren.

Man unterscheidet zwei verschiedene Typen: Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis. Es gibt Fälle, für die ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden muss (siehe Infokasten). Der verbrauchsorientierte

Energieausweis basiert auf den Verbrauchsdaten der Vergangenheit. „Die Aussagekraft ist gering. Häufig entspricht der ermittelte Verbrauchswert nicht der tatsächlichen Energieeffizienz des Gebäudes, weil sie vom Verhalten des Nutzers abhängig ist“, sagt Immobiliengutachter Dipl.-Ing. Herbert Kaiser.

Nur wenig Räume beheizt

Viele Senioren leben beispielsweise in älteren Einfamilienhäusern, in denen nur wenige Räume beheizt werden. „Hier kommen bei ungedämmten Häusern aus den 50ern Verbrauchswerte heraus, die annähernd Neubauten entsprechen“, ergänzt Kaiser.

Wer sich hierauf verlässt, kann als Käufer eine böse Überraschung bei den monatlichen Energiekosten erleben. „Angesichts steigender Energiepreise ist gut beraten, wer sich durch einen eigenen Gutachter Gewissheit über die zu erwartenden Kosten verschafft“, rät Jens Gause, Geschäftsführer von

„Der Hausinspektor GmbH“. Viele Verkäufer scheuen zudem die hohen Erstellungskosten des Energieausweises, die bei einem Einfamilienhaus bis zu 600 Euro betragen können.

„Bei nur circa der Hälfte aller verkauften Immobilien liegt ein Energieausweis vor und davon sind die meisten Ausweise verbrauchsorientiert“, sagt Jens Gause. Deshalb sollte insbesondere beim Kauf einer älteren Immobilie neben den allgemeinen Baumängeln wie Feuchtigkeit auch die Wärmedämmung von unabhängigen Gutachtern geprüft werden.

Die Spezialisten überprüfen unter anderem Keller, Dach, Fenster und Heizungsanlage. Die Mängel und deren Sanierungsbedarf werden analysiert, der Wert der Immobilie festgesetzt, dann bei der Preisverhandlung beraten.

Häufig lassen sich durch die Begutachtung deutliche Ersparnisse erzielen. Bei manchen Gutachtern wird dann nur bei Kauf ein Erfolgshonorar auf die erzielte Ersparnis fällig. epr/bif

Augsburger Allgemeine 11.11.2009