

Optionsrecht beim Energieausweis

Feige Verordnung



Nun ist er raus. Der EnEV-Referentenentwurf. Vorbei das Verstecken, das Entschuldigen mit Neuwahlen, das Bitten um mehr Geduld. 13 Wochen nach dem in der Gebäuderichtlinie vorgesehenen Umsetzungstermin 4. Januar 2006. 13 Wochen vor der Plenarsitzung im Bundesrat am 7. Juli. Nur wenn die neue EnEV spätestens in dieser Sitzung abgesegnet wird, werden ab Januar 2007 für die ersten Bestandsgebäude Energieausweise bei Verkauf und Vermietung Pflicht. Denn mindestens zwölf Wochen sind für die Abstimmungen innerhalb der Bundesregierung, Anhörung von Ländern und Verbänden, Kabinettsvorschlag und -beschluss und Zustimmung des Bundesrats zu veranschlagen.

Doch was momentan im Referentenentwurf steht, hat augenscheinlich keinen Reifeprozess hinter sich, sondern wurde auf Druck der Wohnungswirtschaft systematisch verwässert und hat

Wird der EnEV-Referentenentwurf zur Verordnung umgesetzt, gehören ab 2007 alle Immobilienbesitzer zu einem groß angelegten Feldversuch. Denn, dass das Optionsrecht vom Markt mitgetragen wird, ist nicht zu erwarten.

mit den Verlautbarungen der vorherigen Bundesregierung wenig gemein. „Optionsrecht“ lautet der faule Kompromiss, den Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee und Bundeswirtschaftsminister Michael Glos ausgeschachert und am 7. April in die Abstimmung innerhalb der Bundesregierung gegeben haben: „Eigentümer und Vermieter haben ein Optionsrecht. Sie dürfen zwischen dem ingenieurtechnisch berechneten Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs und dem Energieausweis auf der Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs wählen. Damit wird ein Rahmen für einen kostengünstigen und aussagekräftigen Energieausweis geschaffen, der auf dem Immobilienmarkt für mehr Transparenz sorgen soll.“

„Immobilienbesitzer sollen künftig schon im Voraus wissen, welche Energiekosten auf sie zukommen werden“, gab Tiefensee per Presseerklärung bekannt. Der Minister sollte eigentlich wissen, dass er gerade diese Transparenz zu vereiteln droht. Sein Kollege Glos: „Wir haben den marktwirtschaftlichen Ansatz gewählt in der Überzeugung, dass beide Arten des Energieausweises einen angemessenen Anreiz für energetische Sanierungen setzen werden. Zugleich vermeiden wir mit der Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie ‚eins zu eins‘ unnötige Zusatzbelastungen für Bürger und Wirtschaft.“

Leere Versprechungen. Energetische Sanierungen sind nicht umsonst, auch nicht mit staatlicher Förderung und die „Zusatzbelastungen“ durch den Energieausweis werden ohnehin an den Endverbraucher durchgereicht, einschließlich der staatlichen Förderung. Wer soll sonst dafür aufkommen? So sollte eigentlich dem Verbraucher das Optionsrecht zustehen und zwar schon im Vorfeld, nämlich beim Schreiben der Verordnung. Optimiert nach seinem Nutzen. Dazu müsste in der Verordnung klar geregelt werden, was unter welchen Bedingungen anzuwenden ist. Denn beide Verfahren haben bei bestimmten Gebäudeklassen und Transaktionen unbestrittene Vorteile.

Sicher sind sich die Minister ohnehin nicht: „Wir werden künftig überprüfen, ob sich beide Ausweisarten in der Praxis bewährt haben.“ Prima. Ganz Deutschland als Versuchslabor. Wozu haben wir eigentlich den dena-Feldversuch finanziert? Das bedeutet, wer in den nächsten Monaten auf das falsche Pferd setzt, zahlt eventuell doppelt. Klar, alle Ausweise werden zehn Jahre gültig bleiben. Doch wenn sich für bestimmte Anwendungsfälle ein Ausweis durchsetzt, wird diesen auch der Mieter und Käufer fordern. Das Optionsrecht ist ein Scheinrecht und ein Bumerang. Insbesondere den Vermietern von Ein- und Zweifamilienhäusern ist deswegen schon heute zu raten, gleich beide Ausweise zu ordern. Das kostet nur unwesentlich mehr, ist aber deutlich preisgünstiger als irgendwann einen zweiten Ausweis ausstellen zu lassen, weil den ersten der Markt nicht akzeptiert.

Schade. Nicht nur der Termin wurde verpasst. Dafür sind die amtierenden Minister nicht verantwortlich. Sie verantworten aber, dass die Verordnung ihr eigentliches Ziel zu verfehlen droht. Nämlich die energetische Modernisierung des Gebäudebestands durch den Druck der Mieter anzuregen. Und für Transparenz zu sorgen. Diese sollen die Energieausweise nach der Gebäuderichtlinie nicht für die Vermieter, sondern für die Mieter schaffen. Bei einem Optionsrecht muss dieser darauf achten, was ihm eigentlich vorgelegt wird und alles das abwägen, woran sich die Fachwelt seit Jahren schwer tut. Und das nur, weil die Verordnung, falls sich der Referentenentwurf durchsetzt, dazu zu feige ist.

Ihr

Jochen Vorländer, Chefredakteur TGA Fachplaner