

Gute Investition für jedes Haus



Solaranlagen arbeiten völlig emissionsfrei.

Foto: BUSO

Immer mehr Hausbesitzer entscheiden sich für zukunftsorientierte Solartechnik. Die modernen Anlagen zum Heizen und zur Brauchwassererwärmung überzeugen durch ihr Einsparpotenzial: Der Verbrauch von Heizöl oder Gas sinkt um bis zu zwei Drittel. Moderne Solaranlagen lassen sich problemlos und individuell für nahezu jedes Gebäude maßschneidern. Die lohnende Investition ist nicht nur eine sinnvolle Ergänzung für jedes Heizsystem, z.B. für eine Wärmepumpe, sondern auch aktiver Umweltschutz, denn die Solaranlagen arbeiten völlig emissionsfrei. Ist ausreichend Dachfläche vorhanden, bieten sich zukunftsorientierte, umweltschonende Kombinationslösungen an. Der Bund Solardach (BUSO) empfiehlt diese Mehrfachnutzung für das Dach, um Sonnenwärme und Sonnenstrom gleichzeitig zu gewinnen. Beide Solarsysteme werden direkt in die Dachfläche integriert. Eigene Wärme und eigener Strom aus der Kraft der Sonne – so werden Umwelt und Geldbeutel gleichermaßen geschont.

Ausweispflicht für Altbauten

Energiepass bewertet Gebäude energetisch

Auch wenn der Energieausweis ab 1. Juli 2008 schrittweise für alle Gebäude verpflichtend wird, herrscht unter vielen Hausbesitzern noch Unklarheit darüber, welche konkreten Folgen sich daraus ergeben. Hier die wichtigsten Fakten rund um die neue Ausweispflicht:

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. Ähnlich wie die Energieeffizienzklasse eines Kühlschranks soll der Ausweis Hauseigentümer und Mieter über die energetische Qualität einer Immobilie informieren. Seit 1. Juli müssen Vermieter, Verkäufer oder Verpächter von Wohngebäuden mit Baudatum bis einschließlich 1965 einen Energiepass vorlegen können. Damit soll nach dem Willen der Bundesregierung die Sanierung von Altbauten vorangetrieben werden. Ab 1. Januar 2009 ist der Energieausweis auch für Häuser jüngeren Datums verpflichtend. Der Ausweis für neu errichtete Immobilien wurde bereits 2002 eingeführt.

Ziel des Passes ist die Offenlegung des Energieverbrauchs eines Ge-

bäudes. Potentielle Mieter oder Käufer sollen dadurch auf Anheb erkennen, ob eine Immobilie einen hohen oder niedrigen Energiebedarf hat. Abzulesen ist dies anhand einer Farb- und Zahlenskala auf dem Ausweis: Rot steht für einen hohen, Grün für einen niedrigen Verbrauch.

Zwei Varianten möglich

Der Energiepass wird in zwei unterschiedlichen Varianten ausgestellt: Als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. Noch bis zum 1. Oktober kann zwischen beiden Versionen gewählt werden. Danach wird der Bedarfsausweis Pflicht für alle Immobilien mit weniger als fünf Wohneinheiten und einem vor dem 1. November 1977 gestellten Bauantrag.

Während der Bedarfsausweis auf einer technischen Analyse des Gebäudes fußt, berücksichtigt der Verbrauchsausweis lediglich den gemessenen (Heiz-)Energieverbrauch der letzten drei Jahre. Experten empfehlen daher insbesondere für sanierungsbedürftige Ge-

bäude die aussagekräftigere bedarfsabhängige Version, da diese unabhängig vom Nutzer einen optimalen Einstieg in die energetische Modernisierung eines Gebäudes bietet.

Alle Energieausweise besitzen eine Gültigkeit von zehn Jahren. Wird das Gebäude allerdings nach der Ausstellung des Passes saniert, ist zu empfehlen, sich einen neuen Ausweis ausstellen zu lassen. Die Überarbeitung ist in der Regel mit geringen Kosten verbunden, da nur wenige Details geändert werden müssen.

Sowohl Architekten als auch speziell ausgebildete Handwerker wie Heizungsinstallateure oder Bau- und Haustechnikingenieure können mit entsprechender Zusatzqualifikation einen solchen Ausweis anfertigen.

Der Energieausweis wird zwar zur Pflicht, aus eigenem Antrieb vorzeigen müssen ihn die Eigentümer allerdings nicht. Vermieter oder Verkäufer, die den Pass allerdings nicht rechtzeitig oder unvollständig zugänglich machen, riskieren ein Bußgeld von bis zu 15 000 Euro.



Mit dem Energiepass können Mieter „Energieschleudern mit vier Wänden“ auf einem Blick enttarnen. Foto: Frey

Anzeige
DAnzeige/23-22839343B=325mm
H=25mm

Anzeige
DAnzeige/23-22839340B=91,6mm
H=50mm

Anzeige
DAnzeige/23-22839342B=91,6mm
H=50mm

Anzeige
DAnzeige/23-22842367B=91,6mm
H=50mm

Anzeige
DAnzeige/23-22839341B=91,6mm
H=50mm

Anzeige
DAnzeige/23-22839339B=91,6mm
H=50mm

Modernisieren hilft Geld sparen

Potenziale bei Alt- und Neubauten vorhanden / Wichtiges zu beachten

Die Energiepreise steigen in Schwindel erregende Höhen. Immer mehr Verbraucher wollen ihren Energieverbrauch und damit auch ihre Ausgaben senken. Große Potenziale zur Kostensenkung bietet die Modernisierung der eigenen vier Wände. Ganz gleich ob Neu- oder Altbau: Fehlende und nicht ausreichende Dämmung, schlechte Fenster und Wärmebrücken in der Außenhülle sorgen dafür, dass „für die Straße“ geheizt wird.

Doch wie gelingt die Modernisierung richtig? Dipl.-Ing. Torsten Matthäus, als unabhängiger Bauherrenberater für den gemeinnützigen Bauherrenschutzbund (BSB) in Rostock tätig, gibt Tipps.

Herr Matthäus, was muss denn getan werden, um im eigenen Heim eine sinnvolle Sanierung vorzunehmen?

Gerade bei älteren Bestandsbauten ist die Einschätzung der entstehenden Kosten oft schwierig. Sanierungs- und Modernisierungswillige sollten daher im Vorfeld der Baumaßnahmen unabhängigen Expertenrat in Anspruch nehmen. Der Bauherren-Schutzbund (BSB) bietet mit seinem „Modernisierungs-Check“ heute den derzeit umfangreichsten unabhängigen Service zur Bedarfs- und Kosteneinschätzung zum Bauen im Bestand.

Wie entsteht eine solide Finanzierung?

Zunächst wird die individuelle Zielsetzung des Bauherren besprochen, das Budget überprüft und ein Prioritätenkatalog erstellt. Der Fachmann schätzt die Gebäudesubstanz detailliert ein und zieht gegebenenfalls Spezialisten hinzu. Auf dieser Basis entwickelt er eine Kostenschätzung und fasst die Ergebnisse in einer ausführlichen Dokumentation zusammen. Diese bilden die Grundlage für den Finanzierungsplan, den die Hausbank erstellt.

Welche Fehler machen Bauherren am Häufigsten?

Bauverträge werden oft ohne gründliche Prüfung unterzeichnet und zusätzliche Bauleistungen während der Maßnahme ohne weitere



Bevor es ans Werk geht, sollten Modernisierungswillige wichtige Punkte beachten.

Foto: djf

Prüfung beauftragt – obwohl Leistungen und Pläne nicht vollständig verstanden wurden. Zudem werden Abläufe zu wenig kontrolliert und Baumängel nicht gerügt. Hier sollten Bauherren ihre Rechte einfordern und aktiver werden.

Was sollte vor der Auftragsvergabe beachtet werden?

Mindestens drei Angebote sollten einer Auftragsvergabe zu Grunde gelegt werden. Zu einem umfassenden Hausangebot gehören ein detailliertes Preisangebot unter Berücksichtigung von Sonderwünschen und Gutschriften für Eigenleistungen, Grundrisse mit Bemessung und Angaben zur Wohnfläche, die komplette Bau- und Leistungsbeschreibung, der Entwurf des Bauvertrages mit Zahlungsplan und allen Zusatzvereinbarungen, eine Referenzliste der Firma, Informationen zum Service und zur Bindung des Angebotes.

Warum ist eine unabhängige Bauüberwachung so wichtig?

In jeder Phase des Bauprojekts können sich Fehler einstellen. Eine wesentliche Fehlerquelle ist die mangelnde Koordination der einzelnen Gewerke. Da die Kosten für unabhängige Beratung und die baubegleitende Qualitätskontrolle gegen-

über möglichen Kosten für Nachbesserung, Zusatzleistungen und Rechtsstreitigkeiten vergleichsweise gering sind, empfiehlt sich eine unabhängige Beratung schon vor Vertragsabschluss – erst recht während der gesamten Bauphase bis hin zur Bauabnahme. Eine Grundberatung durch einen unabhängigen Bauberater des BSB erhalten Mitglieder des Vereins kostenlos.

Worauf kommt es bei der Abnahme der Bauleistungen an?

Mit der Abnahme erfolgt die Übergabe des Bauwerks an den Bauherren, dieser erkennt es damit als im Wesentlichen vertragsgerecht an. Durch die Abnahme erlischt der Erfüllunganspruch gegenüber dem Bauunternehmer. Es entstehen Gewährleistungsansprüche und die

Gewährleistungszeit beginnt.

Erster Fehler: Abnahme ohne Sachverständigen. Nur er kann entscheiden, ob das Bauwerk entsprechend der vertraglich geschuldeten Leistungsbeschreibung mangelfrei erbracht wurde. Zweiter Fehler: Zwischenabnahmen. Von Teilabnahmen einzelner Gewerke ist dringend abzuraten, da vom Zeitpunkt der Abnahme an die Gewährleistungszeit beginnt. So können Bauherren schnell rechtliche Nachteile entstehen. Dritter Fehler: unvorberbeitete Abnahme. Die Abnahme braucht gewissenhafte Vorbereitung. Vor dem avisierten Termin sollte mit einem Sachverständigen, z. B. mit einem BSB-Berater, eine Begleitung durchgeführt werden, um Mängel zu dokumentieren. Bei der

Abnahme sollte dann ein detailliertes Mängelprotokoll vorliegen. Vierter Fehler: fehlende Dokumentation. Ein Abnahmeprotokoll gehört dazu, es muss enthalten: Datum und Teilnehmer der Abnahme, Auflistung der Mängel, Vorbehalt der Ansprüche und gegebenenfalls der vereinbarten Vertragsstrafe sowie die Unterschrift aller Beteiligten.

Warum sind technische Nachweise nach der Fertigstellung so wichtig?

Bauherren sollten nicht nur drauf vertrauen, dass ihr Bauunternehmen die in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Markenprodukte und Materialien verwendet, sondern sich das schwarz auf weiß nachweisen lassen. Dokumente wie Garantiekunden für die Haustechnik, Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung, Nachweise über die Unbedenklichkeit von Baustoffen sowie Zertifikate für die verwendeten Materialien und technischen Systeme sollten sie abfordern. Damit sichern sie sich auch im Streitfall ihr Recht auf mangelfreie Ausführung sämtlicher Leistungen.

Wie kann man Baumängel rechtzeitig erkennen?

Das ist nur möglich, wenn der Bauherr unabhängige und fachkompetente Bauproblemlösungen an seiner Seite hat. Die „Baubegleitende Qualitätskontrolle“ des BSB hilft sehr wirksam, die fachgerechte Ausführung der Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, Baumängel rechtzeitig zu erkennen und ihre Beseitigung einzufordern sowie die Einhaltung der Bauzeit zu kontrollieren.

Wie werden Eigenleistungen richtig eingeschätzt?

Die Eigenleistungen müssen abgestimmt sein und im Bauvertrag und -ablauf berücksichtigt werden. Die Gewährleistungsansprüche beteiligter Gewerke müssen rechtlich abgesichert sein. Es sollten nur Eigenleistungen eingeplant werden, die keine Bauvorschriften und Regelwerke als Voraussetzung beinhalten, etwa bei der Elektroinstallation.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

Der Bauherren-Schutzbund e.V. ist eine bundesweit tätige und gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation zur Vertretung bauorientierter Verbraucherinteressen.

Jeder, der ein Heim kauft, baut, vermietet oder umbauen und modernisieren will, braucht unabhängige fachliche Unterstützung. Die vom Bauherren-Schutzbund berufenen unabhängigen Bauherrenberater schützen Verbraucherinteressen.

Informationen unter: 030 / 312 80 01 sowie unter: www.bsb-ev.de.