

# Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

---

Ing. Stefan Filzwieser

Ingenieurbüro Filos  
Endresstraße 125  
1230 Wien  
+43 (01) 8890667  
office@filos.at  
www.filos.at



---

## Inhalt (§1)

- Energieausweisvorlage bei Verkauf und In-Bestand-Gabe
- Angabe der Energiekennzahlen in Inseraten
- Gültig ab 1. Dezember 2012
- Grundlage: Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU



## Anzeigepflicht in Inseraten (§3)

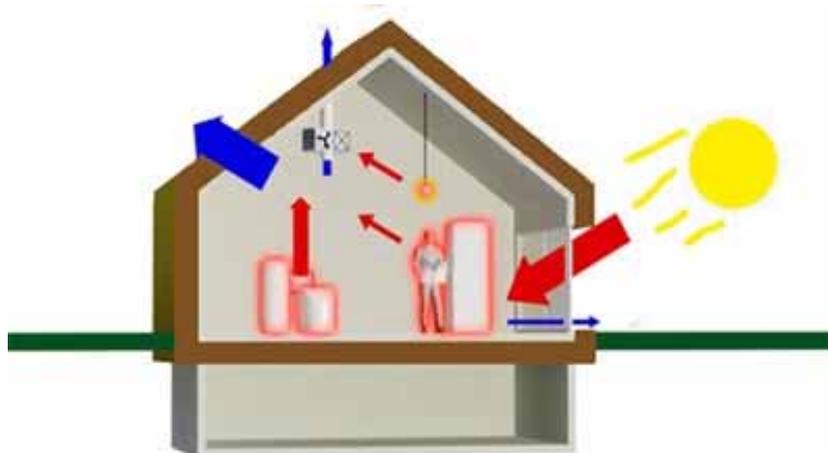
Angabe des Heizwärmebedarfs und Gesamtenergiefaktors

- in Druckwerken (z. B. Zeitungen)
- in elektronischen Anzeigen (Internet)

durch Private oder gewerbliche Verkäufer/Bestandgeber  
verpflichtend



## Heizwärmebedarf



## Heizwärmebedarf

HWB (kWh/m<sup>2</sup>a)

=

die zur Aufrechterhaltung von 20°C Innentemperatur  
zugeführte Energiemenge  
pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche  
und Jahr



## Vorlage und Aushändigungspflicht (§4)

Absatz 1

Vorlage eines höchstens 10 Jahre alten Energieausweises vor  
Vertragserklärung des Käufers

Aushändigung binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss



## Vorlage und Aushändigungspflicht (§4)

### Absatz 2

Bei einzelnen Nutzungsobjekten (Wohnung, Büro) wahlweise Vorlage des Energieausweises für dieses Nutzungsobjekt, ein vergleichbares im selben Gebäude, oder für das gesamte Gebäude



## Vorlage und Aushändigungspflicht (§4)

### Absatz 3

Einfamilienhäuser:

Vorlage eines Energieausweises für dieses oder ein vergleichbares Haus *ähnlicher* Größe, Gestaltung und Energieeffizienz.

Der Energieausweisersteller muss diese Ähnlichkeit bestätigen...!



## Ausnahmen (§5)

- Frostfrei zu haltende Gebäude
- Abbruchreife Gebäude (Abbruch binnen 3 Jahren)
- Gebäude für religiöse Zwecke
- Provisorische Errichtungen mit Bestandsdauer bis 2 Jahren
- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit „Heizung durch Abwärme“
- Jahreszeitlich begrenzt benutzte Gebäude
- Frei stehende Gebäude mit Nutzflächen kleiner 50m<sup>2</sup>



## Rechtsfolge der Ausweisvorlage (§6)

- Der Ersteller haftet unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises
- Die angegebenen Energiekennzahlen gelten als bedungene Eigenschaft nach dem ABGB – unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Bandbreiten bei der Datenermittlung.



## Rechtsfolge unterlassener Vorlage (§7)

### Absatz 1

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt eine entsprechende Energiekennzahl als vereinbart

### Absatz 2

Bei Nichtvorlage trotz Aufforderung kann das Recht auf den Energieausweis gerichtlich geltend gemacht, oder dieser selbst eingeholt werden

Die Kosten muss der Verkäufer oder Inbestandgeber tragen.



## Abweichende Vereinbarungen (§8)

sind unzulässig



## Strafbestimmungen (§9)

- Unterlassene Bekanntmachung in Inseraten ist eine Verwaltungsübertretung und mit bis zu 1.450 € zu bestrafen.
- Makler sind davon entschuldigt, wenn Sie Ihre Klienten über dieses Gesetz informiert und zur Einholung des Energieausweises aufgefordert haben.
- Unterlassene Vorlage bzw. Auhändigung des Energieausweises ist ebenfalls mit bis zu 1.450 € zu bestrafen.



## Übergangsbestimmungen, Verweisungen (§10)

- Das bestehende EAVG tritt nach dem 30. Nov. 2012 außer Kraft, ist aber auf davor geschlossene Verträge anzuwenden.
- Davor erstellte Energieausweis behalten ihre 10-jährige Gültigkeit.
- Die Angabe des Heizwärmebedarfs in Anzeigen ist in diesem Fall ausreichend.



Fragen?



Recht herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit



# Einleitung



  
Steigender Energiebedarf  
=  
Höhere Umweltbelastung  
durch steigende CO<sub>2</sub> Emissionen

Im Kyoto-Protokoll wurde die Senkung der Treibhausgase vereinbart, auf europäischer Ebene wurde die EU-Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden geschaffen.

Erfasst und bewertet wird die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Energieausweis



## Was ist ein Energieausweis?



Der Energieausweis ist zu verstehen als „Typenschein“ für Gebäude und gibt Auskunft...



- ..über den energetischen Gesamtzustand eines Gebäudes
- ..über die thermische Qualität und Bauweise der Außenwände, Decken, Fenster, Türen und des Daches
- ..über die Bauart und Wirkungsweise der Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
- ..über den Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Beleuchtung und sonstige Verbraucher
- ..über mögliche Verbesserungen und Einsparpotenziale



## Was kann der Energieausweis?



=

- ermöglicht den objektiven Vergleich von Gebäuden hinsichtlich des Energieverbrauchs
- stellt ein Qualitätsmerkmal dar
- kann zum wichtigen Marketinginstrument werden
- ermöglicht mehr Transparenz bei der Bewertung einer Immobilie – interessant für Planer & Errichter, für Eigentümer/innen & Vermieter/innen, für Kauf- und Mietinteressent/innen
- dient als Grundlage für Förderansuchen
- wird zum vorlagepflichtigen Dokument bei baubewilligungspflichtigen Neu- Zu und Umbauten



## Wann brauche ich einen Energieausweis?

### 1. *Bei Vermietung und Verkauf*

- **Beim Verkauf eines Gebäudes** hat der Verkäufer dem Käufer, **bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes** der Bestandgeber dem Bestandnehmer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.
- Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber diese Verpflichtung entweder durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder
  - über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder
  - über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder
  - über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen

### 2. *Bei Neu- und Zubauten sowie Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen*

**Bei Neu- und Zubauten immer** sowie bei Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, ist ein Energieausweis in elektronischer Form als Beleg des Bauansuchens zu übermitteln.



## Wann brauche ich einen Energieausweis?

### 3. Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 62a Abs. 8 BO

Bei bewilligungsfreien Bauvorhaben gemäß § 62a Abs. 8 BO (Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> bei Bauführungen gemäß § 62a Abs. 1 Z 31 und 34, wenn von dieser Bauführung mehr als 25 % der Gebäudehülle betroffen sind) hat der Bauherr einen Energieausweis lediglich einzuholen. Eine Vorlage an die Behörde ist mangels Bauverfahren nicht erforderlich, jedoch kann das Nichteinholen Straffolgen nach sich ziehen.

### 4. Neu-, Zu- und Umbau von Kleingartenwohnhäusern

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenwohnhäusern ist ein Energieausweis in elektronischer Form als Beleg des Ansuchens der Behörde vorzulegen.

#### AUSNAHMEN:

1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden;
2. Gebäude mit religiösen Zwecken;
3. Gebäude, die auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;
4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
5. Industriebauwerke;
6. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen;
7. Kleingartenhäuser;
8. Freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m<sup>2</sup>;
9. sonstige Gebäude



## Rechtliche Grundlage



Umsetzung der EU Gebäude Richtlinie...



...in nationales Recht



- **zivilrechtliche Inhalte ... Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (BGBl. I Nr. 137/2006 vom 3. 8. 2006)**
  - bei Verkauf und Vermietung (In-Bestand-Gabe) eines Nutzungsobjektes anzuwenden
  - In-Kraft-treten
    - .... am 1. Jänner 2008
    - .... am 1. Jänner 2009 bei Gebäuden auf Grund einer bereits erteilten Baubewilligung vor dem 1. Jänner 2006
- **baurechtliche Inhalte ... Techniknovelle 2007 (als Novelle zur Bauordnung lt LGBl 24/2008 vom 11.4.2008) in Verbindung mit Wiener Bautechnikverordnung (WBTv) (LGBl. 31/2008 vom 3. 6. 2008)**
  - Berechnungsmethoden ... gemäß ÖNORMen
  - Anforderungen ... gemäß OIB-Richtlinie 6 (wird mit der WBTv verbindlich erklärt)



# Arten von Energieausweisen

## 1. Energieausweis für Wohngebäude

Die Zuordnung zur Kategorie Wohngebäude erfolgt anhand der überwiegenden Nutzung, sofern andere Nutzungen im Ganzen entweder nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> konditionierte Netto-Grundfläche aufweisen oder einen Anteil von 10% der konditionierten Brutto-Grundfläche nicht überschreiten.

## 2. Energieausweise für Nicht-Wohngebäude

Bei Nicht-Wohngebäuden ist zwischen den folgenden Gebäudekategorien zu unterscheiden:

Bürogebäude	Kindergarten und Pflichtschulen
Höhere Schulen und Hochschulen	Krankenhäuser
Pflegeheime	Pensionen
Hotels	Gaststätten
Veranstaltungsstätten	Sportstätten
Verkaufsstätten	Sonstige konditionierte Gebäude

Die Zuordnung zu einer der oben angeführten Gebäudekategorien erfolgt anhand der überwiegenden Nutzung, sofern andere Nutzungen im Ganzen einen Anteil von 10% der konditionierten Brutto- Grundfläche nicht überschreiten. Wenn ein Anteil von 10% überschritten wird, ist eine Teilung des Gebäudes und eine Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile zu den oben angeführten Gebäudekategorien durchzuführen. Die Überprüfung der Anforderung erfolgt im Anschluss für die jeweiligen Gebäudeteile getrennt.

## 3. Energieausweise für Sonstige Gebäude

Bei diesen Gebäuden wird abweichend zu den o. g. Gebäuden keine Skalierung der Energieeffizienz vorgenommen. Ebenso wird auf die Ermittlung des Endenergiebedarfs und allenfalls des Primärenergiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen verzichtet.



# Wer darf den Energieausweis erstellen?

## Gemäß Gewerbeordnung

- Baumeister/innen
- Elektrotechniker/innen
- Gas- und Sanitärtechniker/innen
- Heizungstechniker/innen
- Kälte- und Klimatechniker/innen
- Lüftungstechniker/innen
- Zimmermeister/innen
- Rauchfangkehrer/innen (beschränkt auf bestehende Wohnhäuser, ausgenommen Neubauten und im Zuge von baubewilligungspflichtigen Änderungen)
- Hafner/innen (beschränkt auf Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Technische Büros – Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure/innen) einschlägiger Fachrichtung
  - Technische Physik
  - Bauphysik
  - Maschinenbau
  - Verfahrenstechnik
  - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
  - Umwelttechnik
  - Elektronik
  - Innenarchitekten/innen
- Weitere hiezu Befugte auf Basis landesgesetzlicher Bestimmungen:
  - hierfür akkreditierte Prüfstellen (gemäß § 118 Abs. 5 der Bauordnung für Wien)



## Gemäß Ziviltechnikergesetz

- Architekten/innen, Zivilingenieure/innen und
- Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen
- ZT für Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen
- ZT für Technische Physik
- ZT für Verfahrenstechnik
- ZT für Gebäudetechnik



## Kosten - Gültigkeit?

Bisherige Erfahrungen zeigen, dass als  
Kostenorientierung für die Ausstellung eines  
Energieausweises

**etwa 0,60 – 1,20 Euro pro Quadratmeter**

Nutzfläche angenommen werden kann.



Der Energieausweis gilt

**10 Jahre**

ab Datum der Ausstellung



## Was steht im Energieausweis ?

Auf der ersten Seite des Energieausweises befindet sich die Effizienzskala. Diese teilt das Gebäude in 9 Wärmeschutzklassen ein, wobei Gebäude mit niedrigstem Energieverbrauch der Klasse A++ entsprechen und Gebäude mit höchstem Energieverbrauch der nach oben offenen Klasse G zugeordnet werden



Klasse A++:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 10 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse A+:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse A:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse B:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse C:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse D:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse E:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse F:	$HWB_{BGF,Ref} \leq 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Klasse G:	$HWB_{BGF,Ref} > 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

$HWB_{BGF,Ref}$  = HeizWärmeBedarf Bruttogeschossfläche bezogen auf den Referenzstandort Tattendorf

**.....außerdem finden Sie hier folgende Informationen:**

- Gebäudeart und Standort
- Eigentümer
- Baujahr des Gebäudes
- Ersteller des Energieausweises
- Ausstellungsdatum und Gültigkeitsdauer



## Was steht im Energieausweis ?

Auf der 2. Seite befinden sich die Berechnungsergebnisse

- **errechnete Bruttogrundfläche**
- **beheiztes Brutto-Volumen**
- **charakteristische Länge (Ic)** = wichtig bei für die Berechnung des max. zulässigen HWB bei umfassender Sanierung
- **Mittlerer U-Wert** wärmeübertragender Bauteile
- **Klimadaten** = der Heizwärmebedarf eines Gebäudes ist abhängig von den klimatischen Verhältnissen am Gebäudestandort
- **Soll-Innentemperatur:** normalerweise 20°C
- **Heizwärmebedarf Referenzklima** = gibt an wie viel Heizenergie das Gebäude am Referenzstandort benötigen würde
- **Heizwärmebedarf Standortklima** = tatsächlicher Heizwärmebedarf
- **Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, und Heiztechnik**

...zusätzlich werden bei **Nicht-Wohngebäuden** die benötigten Energiemengen für **Kühlung, Lüftung** und **Beleuchtung** angeführt

Ab Seite 3 folgen

**Ratschläge und Empfehlungen** und schließlich die **detaillierte Berechnungsdokumentation**



## Checkliste

Welche Angaben und Unterlagen sind für die Erstellung des Energieausweises nötig?

1. Standortadresse des Gebäudes
2. Name und genaue Anschrift des Eigentümers
3. Baujahr des Gebäudes
4. Grundstücknummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde, KG Nummer
5. Pläne des Gebäudes um die Geometrie eindeutig bestimmen zu können
6. U-Werte und Aufbauten der wärmeübertragenden Bauteile (Außenwände, oberste und unterste Geschossdecke bzw. Dach)
7. Art der Fenster und U-Werte
8. Art und Funktionsweise der Heizungsanlage
  - Baujahr und Standort Heizkessels
  - Sind die Leitungen gedämmt
  - Wie erfolgt die Wärmeübertragung in den Räumen (Radiatoren, Fussbodenheizung...)
  - Wie wird geregelt (handbetätigte Ventile, Thermostatventile)
9. Art und Wirkungsweise der Warmwasserbereitung
  - Gibt es einen Wärmespeicher, wenn ja, Baujahr und Standort
  - Sind die Leitungen gedämmt
  - Gibt es eine Zirkulationsleitung



*Oftmals sind bei bestehenden, älteren Gebäuden nur unvollständige Unterlagen vorhanden, U-Werte und Aufbauten sind unbekannt und über Art und Zustand der Fenster liegen keine Aufzeichnungen vor.*

*Sollte das der Fall sein, besorgen wir bei der Baupolizei Plankopien (Vollmacht erforderlich) und führen anschließend eine Begehung des Gebäudes durch um alle fehlenden Parameter vor Ort zu bestimmen*



## Energieausweis als Grundlage für Sanierungen

Der Energieausweis ist zu einem wichtigen Instrument bei der umfassenden Sanierungen geworden weil

- Der Heizwärmebedarf einen gewissen Höchstwert nicht überschreiten darf,
- Die Förderhöhe vom Heizwärmebedarf abhängig ist, und,
- Bei Neubau- Erneuerung und Instandsetzung die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der betreffenden, wärmeübertragenden Bauteile bestimmte Höchstwerte nicht überschreiten dürfen,

und all diese Parameter im Energieausweis berechnet und bewertet werden.

### Anforderungen an den Heizwärmebedarf bei umfassender Sanierung von Wohngebäuden

Folgender maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf  $HWB_{BGF, WG_{san, max, Ref}}$  pro  $m^2$  konditionierter Brutto-Grundfläche ist, in Abhängigkeit der Geometrie (charakteristische Länge  $l_c$ ) und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB Leitfaden, einzuhalten:

ab Inkrafttreten bis 31.12.2009	$HWB_{BGF, WG_{san, max, Ref}} = 34,0 * (1 + 2,0/l_c)$ [kWh/m2a]	Höchstens jedoch 102,0 [kWh/m2a]
ab 1.1.2010	$HWB_{BGF, WG_{san, max, Ref}} = 25,0 * (1+2,5/l_c)$ [kWh/m2a]	Höchstens jedoch 87,5 [kWh/m2a]



## Anhang

Die vollständigen Grundlagentexte dieses Skriptums können unter folgenden Links im Internet nachgelesen werden:

### **Techniknovelle 2007:**

<http://www.magwien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/2008/html/lg2008024.htm>

### **Energie Ausweis Vorlage Gesetz (EAVG)**

[http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXII/I/I\\_01182/pmh.shtml](http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXII/I/I_01182/pmh.shtml)

### **Bauordnung für Wien (BO)**

#### **Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) und OIB-Richtlinien**

<http://www.wien.gv.at/baupolizei/gesetze.html>

### **Wohnfonds Wien** - alles über Förderungen bei Wohnhaussanierungen

<http://www.wohnfonds.wien.at>

### **Leitfaden für die Berechnung von Energieausweisen**

<http://www.oib.or.at>

Wenn Sie nicht gerne im Internet stöbern, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf, wir lassen wir Ihnen diese Regelwerke gerne zukommen.

