

# Der Energieausweis

## Inhalt

Was ist der Energieausweis? .....	2
Inhalte des Energieausweises?.....	2
Wer braucht einen Energieausweis?.....	3
Wie muss der Energieausweis aussehen?.....	3
Wer darf einen Energieausweis ausstellen? .....	4
Was kostet ein Energieausweis? .....	5
Rechtliches zum Energieausweis.....	5

## Was ist der Energieausweis?

Der Energieausweis für das Haus ist vergleichbar mit dem Typenschein für ein Kraftfahrzeug. In beiden wird die Konstruktion, Bauweise, vorgesehene Nutzung und der Energiebedarf bei definierter Betriebsweise ("Normverbrauch") beschrieben. Dieser Normverbrauch als Kennwert entspricht bei einem Fahrzeug dem Treibstoffverbrauch für eine 100 km lange Strecke; bei einem Haus wird der jährliche Energiebedarf pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche als Bedarfskennzahl herangezogen.

Weicht die Betriebsweise vom definierten Standard ab, unterscheidet sich auch der Energieverbrauch vom berechneten Normverbrauch. Wie beim Auto bei zu hoher Fahrgeschwindigkeit und ungleichmäßiger Fahrweise der Treibstoffverbrauch steigt, so nimmt auch der Energieverbrauch im Haus bei höherer Innenraumtemperatur, unsachgemäßer Lüftung und Fehlbedienung der Regelung zu. Der Energieausweis stellt also den Energiebedarf eines Gebäudes bei definierten Bedingungen dar.

Anders als bei Kraftfahrzeugen, Kühlschränken oder Waschmaschinen wissen Käufer oder Mieter von Wohnungen und Häusern nur wenig über deren Energiebedarf – objektive Informationen waren lange Zeit Mangelware, Vergleichsmaßstäbe fehlten.

## Inhalte des Energieausweises?

Folgende Informationen müssen mindestens im Energieausweis enthalten sein:

- Heizwärmebedarf des Gebäudes und der Vergleich zu Referenzwerten
- Heiztechnik-Energiebedarf des Gebäudes
- Endenergiebedarf des Gebäudes
- Empfehlung von Maßnahmen – ausgenommen bei Neubauten - deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und sowohl technisch als auch wirtschaftlich sinnvoll ist

Für Nicht-Wohngebäude müssen folgende Informationen zusätzlich enthalten sein:

- Kühlbedarf des Gebäudes
- Energiebedarf (Verluste) der haustechnischen Anlagen; getrennt nach Heizung, Kühlung, mechanische Belüftung und Beleuchtung des Gebäudes

Der Heizwärmebedarf ist für das Referenzklima und das Standortklima anzugeben.

**Quelle: OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, S.9, Ausgabe April 2007**

## Wer braucht einen Energieausweis?

Abhängig von den Bauvorschriften der einzelnen Bundesländer braucht man bei Neubau, Zu- und Umbau, sowie Sanierungen den Energieausweis für die Baubehörde. Ebenfalls von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich ist das Erfordernis eines Energieausweises für die Wohnbauförderung.

Auf Bundesebene wurde das Energieausweisvorlagegesetz beschlossen, das die Vorlagepflicht eines Energieausweises beim Verkauf bzw. der Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden regelt. Die Vorlagepflicht besteht ab dem 1. Jänner 2008 - für Gebäude die vor dem 1. Jänner 2006 bewilligt wurden, gilt die Vorlagepflicht erst ab 1. Jänner 2009. Von der Vorlagepflicht ausgenommen sind Gebäude, für welche gemäß den bautechnischen Vorschriften der Bundesländer kein Energieausweis erstellt werden muss. Laut EAVG muss nicht für jedes einzelne Nutzungsobjekt ein Energieausweis ausgestellt werden, es genügt auch die Vorlage eines Energieausweises einer vergleichbaren Nutzungseinheit desselben Gebäudes bzw. die Vorlage eines Energieausweises für das gesamte Gebäude.

## Wie muss der Energieausweis aussehen?

Abhängig von den jeweiligen Bauvorschriften der einzelnen Bundesländer kann der Energieausweis unterschiedlich aussehen. In der Regel sollte der Energieausweis aber dem Muster der OIB-Richtlinie 6 entsprechen.



Einige Bundesländer (Burgenland, Tirol, Vorarlberg, Wien) haben die OIB-Richtlinie 6 unverändert bzw. im Burgenland und in Vorarlberg mit leicht geänderten Zahlen (siehe [Bundesländertabellen](#)) in ihren Bauvorschriften verankert. Andere Bundesländer haben die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 mit einigen Abweichungen adaptiert, die Richtlinie allerdings nicht in den Bauvorschriften verankert.

Grundsätzlich muss der Energieausweis den Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie entsprechen. Er sollte u.a. Referenzwerte wie gültige Rechtsnormen und Vergleichswerte, aber auch Empfehlungen für die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz enthalten. In Österreich wird dazu die Qualität der Gebäudehülle bewertet. Die Darstellung der Energieeffizienz erfolgt durch Zuordnung zur jeweiligen Energieeffizienzklasse. Hierbei handelt es sich um ein so genanntes Treppenlabel, das, wie auch bei Kühlschränken und anderen Elektrogeräten, die möglichen Energieeffizienzklassen des Gebäudes farblich und in [kWh/m<sup>2</sup>a] darstellt. Durch die farbige Einteilung der Klasse A++ bis G in [kWh/m<sup>2</sup>a] ist auch

für Nicht-Experten sofort erkennbar, ob sich der zu erwartende Energiebedarf des Gebäudes im grünen oder bereits roten Bereich des Labels befindet.

## Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Die EU-Gebäuderichtlinie gibt vor, dass die Berechnung der Energieausweise nur von qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten durchgeführt wird, die entweder selbstständige Unternehmer oder Angestellte von Behörden oder privaten Stellen sein können. Einige Bundesländer (Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg, Wien) haben in ihren Bauvorschriften genauere Angaben über qualifizierte und zugelassene Fachleute verankert.

Weitere Informationen zur rechtlichen Lage bzgl. der Befugnis für die Ausstellung von Energieausweisen finden Sie unter "Befugnis zur Ausstellung von Energieausweisen" bei den Downloads.

Selbstständige, die berechtigt sind Energieausweise auszustellen:

### Gewerbetreibende<sup>1</sup>

- Baumeister
- Elektrotechnik
- Gas- und Sanitärtechnik
- Heizungstechnik
- Kälte- und Klimatechnik
- Lüftungstechnik
- Zimmermeister
- Ingenieurbüros (beratende Ingenieure) für
  - Bauphysik
  - Elektrotechnik
  - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
  - Innenarchitektur
  - Maschinenbau
  - Technische Physik
  - Umwelttechnik
  - Verfahrenstechnik
- Rauchfangkehrer (nur bestehende Wohngebäude, nicht befugt bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken)
- Hafner (nur befugt bei Ein- und Zweifamilienhäusern)

### Ziviltechniker<sup>2</sup>

- Architekten
- Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für
  - Bauingenieurwesen
  - Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen

- Technische Physik
- Verfahrenstechnik
- Maschinenbau
- Gebäudetechnik

Unter [www.berechner.at](http://www.berechner.at) sowie [www.energieausweise.net](http://www.energieausweise.net) werden jeweils Listen der Energieausweisaussteller geordnet nach Bundesländern geführt. Weitere Informationen sind bei den Energieberatungsstellen der jeweiligen Bundesländer erhältlich.

<sup>1</sup>Quelle: BMWA-30.599/0009-I/7/2008, 15.1.2008; BMWA- 30.599/0075-I/7/2008, 27.5.2008; BMWA-30.599/0193- I/7/2008, 28.2.2008; BMWA-30.599/0235-I/7/2008, 1.7.2008;

<sup>2</sup>Quelle: BMWA-91.510/0032-1/3/2007, 21.1.2008;

## Was kostet ein Energieausweis?

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises sind nicht reglementiert und müssen daher direkt mit dem Ersteller verhandelt werden. Die Preise richten sich nach dem Umfang der Datenaufnahme vor Ort, nach Größe und Komplexität des Gebäudes. Ebenfalls ausschlaggebend ist die Genauigkeit, mit welcher die Daten erhoben werden. So kann eine Außenwand z.B. anhand ihres Baujahres mit einem pauschalen U-Wert angenommen werden, andererseits kann der U-Wert auch aus den einzelnen Schichten der Außenwand (Innenputz, Mauerwerk, Außenputz) rechnerisch ermittelt werden. Idealerweise ist der Kunde bereits im Besitz aller erforderlichen Daten (z.B. durch Nachweise von Herstellern). Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises sind vom Eigentümer zu tragen.

## Rechtliches zum Energieausweis

Die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) wurde in Österreich sowohl auf nationaler als auch auf Bundesländerebene implementiert.

Auf nationaler Ebene wurde am 3. August 2006 das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) erlassen. Das EAVG regelt die Pflicht des Verkäufers oder Vermieters, beim Verkauf, der Vermietung oder der Verpachtung von Gebäuden dem Käufer oder Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Ferner werden im EAVG unter §5 die Rechtsfolgen bei unterlassener Vorlage des Energieausweises geregelt: Liegt dem Käufer oder Mieter bei Vertragsunterzeichnung kein Energieausweis vor, so gilt zwingend zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wird in der Folge dieser Mindeststandard der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes nicht erfüllt, so treffen den Verkäufer bzw. Bestandgeber die Folgen der Gewährleistung.

Die Berechnungsgrundlagen zur Erstellung des Energieausweises und die Qualifikation der Personen, die den Energieausweis ausstellen dürfen, werden auf Bundesländerebene in den jeweiligen Bauvorschriften, sowie auf Bundesebene in der Gewerbeordnung 1994 geregelt

(nähere Informationen dazu siehe Bundesländertabellen). Grundlage für die Implementierung des Energieausweises in die jeweiligen Bauvorschriften der Bundesländer ist die OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz". Diese Richtlinie legt u.a. Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz fest, beschreibt Mindestanforderungen für Einzelbauteile und enthält das Muster und den Inhalt des Energieausweises. Die Einhaltung der Energiekennzahlen kann auf Basis einer ebenfalls in der Richtlinie definierten Berechnungsmethode (OIB-Berechnungsleitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“) überprüft werden. Das Berechnungsverfahren ist in den entsprechenden ÖNORMEN enthalten. Folgende Normen sind für die Ermittlung des Endenergiebedarfes erforderlich:

- ÖNORM B 8110-5: Klimamodell und Nutzungsprofile
- ÖNORM B 8110-6: Grundlagen und Nachweisverfahren – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM H 5056: Heiztechnik-Energiebedarf
- ÖNORM H 5057: Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nicht-Wohngebäude
- ÖNORM H 5058: Kühlenergiebedarf
- ÖNORM H 5059: Beleuchtungsenergiebedarf sowie
- ÖNORM H 5055: Energieausweis für Gebäude

Nachdem die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zur Harmonisierung der unterschiedlichen Bauvorschriften der einzelnen Bundesländer nicht in Kraft getreten ist, war es den Bundesländern vorbehalten, von der gemeinsam ausgearbeiteten OIB-Richtlinie 6 abzuweichen und andere oder zusätzliche Regelungen in ihren Bauvorschriften festzulegen. Daraus resultieren auch die unterschiedlichen Anforderungen bezüglich des Energieausweises der einzelnen Bundesländer.

In den Bundesländern ist der Energieausweis auf unterschiedliche Weise im Baurecht und/oder in der Wohnbauförderung verankert.

## **Neuerungen**

An dieser Stelle sei vermerkt, dass sich die rechtlichen Grundlagen rund um das Thema Energieausweise zurzeit in einer Erneuerungsphase befinden.

Am 12. Februar 2012 wurde die EU Richtlinie 2002/91/EG (Artikel 7) durch die Richtlinie 2010/31/EU (Neufassung der Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Artikel 11) ersetzt.

Die Normen, auf welche die OIB Richtlinie 6 aus dem Jahr 2007 zugreift, wurden teilweise erneuert. Eine Neufassung der OIB Richtlinie 6 und des OIB-Berechnungsleitfadens „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ wurde im Oktober 2011 veröffentlicht. Durch die neue OIB-Richtlinie wird sich unter anderem das Erscheinungsbild des Energieausweises ändern. Anstatt eines Indikators für den Heizwärmebedarf des Gebäudes (siehe oben) werden vier Indikatoren (für den Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Gesamtenergieeffizienz) auf der ersten Seite des Energieausweises

abgebildet sein. Eine Anpassung der Bundes- bzw. Landesgesetze basierend auf den Neuerungen ist zu erwarten.

Am 20. April 2012 wurde ein neues Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) beschlossen, das mit 1. Dezember 2012 in Kraft treten wird. Mit diesem Gesetz wird in Österreich die Neufassung der Gebäuderichtlinie umgesetzt. Das Gesetz sieht unter anderem vor, dass beim Verkauf oder bei der Vermietung eines Gebäudes, für das ein Energieausweis vorliegt, der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (einer der in der Neufassung der OIB Richtlinie 6 neu eingeführten Indikatoren) in den Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen. Darüber hinaus werden KäuferInnen bzw. MieterInnen zukünftig das Recht haben, die Ausweisaushändigung gerichtlich geltend zu machen. Sie werden auch den Energieausweis selbst auf Kosten der VerkäuferInnen/VermieterInnen selbst einholen können, wenn diese keinen Energieausweis vorlegen.

Bisher ausgestellte Energieausweise behalten bis zum Ablauf der zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit.

Links:

Neufassung Energieausweisvorlagegesetz (EAVG):

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA\\_2012\\_I\\_27/BGBLA\\_2012\\_I\\_27.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_I_27/BGBLA_2012_I_27.pdf)

Weitere Informationen zur Neufassung des EAVG:

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/171/Seite.1710374.html>