

Der neue Energieausweis

Ihr Typenschein für Haus und Wohnung



Worauf sollten Sie achten, wenn Sie die Ausstellung eines Energieausweises beauftragen?

- Lassen Sie sich **Angebote von mehreren Ausstellern** legen, um die entstehenden Kosten vergleichen zu können. Der Richtwert bei Neubauten beträgt ca. 1 €/m².
- Bereiten Sie **Pläne und sonstige Unterlagen und Daten** für Ihr Gebäude vor. Je weniger Daten der Aussteller vor Ort aufnehmen muss, desto günstiger kann er sein Angebot für die Ausstellung gestalten.
- Wenn Sie einen Energieausweis für ein Bestandsgebäude beauftragen, achten Sie darauf, dass im Energieausweis auch **Empfehlungen für wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmaßnahmen** enthalten sind. Diese sind gesetzlich vorgeschrieben.
- Wenn Sie einen Energieausweis für einen Neubau beauftragen, achten Sie darauf, dass Ihr **Energieausweis** nach Fertigstellung des Gebäudes dem **Bestandsgebäude entspricht**. Gelegentlich entspricht die Ausführung nicht ganz der Planung – diese Änderungen sollten im Energieausweis entsprechend aktualisiert werden. Berücksichtigen Sie bereits bei der Angebotseinholung, dass dieses die Aktualisierung aufgrund der Planungs-Ausführungs-Unterschiede enthält. Denn nur der Bestandsenergieausweis spiegelt die thermische Qualität ihres Gebäudes wider!
- **Kontrollieren Sie wichtige Eckdaten** des erhaltenen Energieausweises, wie z.B. Bruttogrundfläche, Orientierung der Fenster, Fenstergrößen, Türgrößen, Wandaufbauten, Dämmstärken, usw.



Was ist der Energieausweis für Gebäude?

Der Energieausweis beschreibt die thermische Qualität von Gebäuden. Zur Klassifizierung dieser thermischen Qualität wird der Heizwärmebedarf (HWB) herangezogen. Der Heizwärmebedarf setzt sich zusammen aus

- den Transmissionswärmeverlusten (die Wärmemenge, die durch Außenwände, Fenster, Bodenplatte bzw. Kellerdecke, Außentüren und Dach verloren geht),
- den Lüftungswärmeverlusten (Wärmemenge, die durch kippen bzw. öffnen von Fenstern und Türen und durch Ritzen von Bauteilen oder Undichtigkeiten von Fenstern verloren geht),
- den internen Gewinnen (Wärmemenge, die durch Körper und Geräte entsteht) und
- den passiven solaren Gewinnen (Wärmemenge, die durch Sonneneinstrahlung in das Gebäude entsteht).

Bei der Berechnung des Heizwärmebedarfs werden nur beheizte Räume berücksichtigt, d.h. die Grundflächen nicht beheizter Kellerräume oder Garagen werden nicht mitberechnet. Aus diesen Daten wird die benötigte Energiemenge unter genormten Bedingungen errechnet. Diese ist vergleichbar mit dem Normverbrauch bei Autos.

Was ist der Energieausweis nicht?

Der Energieausweis stellt kein Instrument dar, um eine Kostenermittlung des tatsächlichen Energieverbrauchs eines Gebäudes projizieren zu können. Der im Energieausweis ermittelte Heizwärmebedarf gibt lediglich einen Hinweis auf die Gebäudesubstanz und den Stand der Heizungstechnik. Der tatsächliche Energieverbrauch während der Gebäudenutzung sowie zusätzliche Betriebskosten wie z.B. Rauchfangkehrerkosten, oder Wartungen von Anlagenteilen werden nicht berücksichtigt. Auch das Nutzerverhalten spielt bei der Ermittlung der Energiekennzahlen keine Rolle. Bei Bestandsgebäuden enthält er

Empfehlungen für Maßnahmen zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Dies kann bzw. soll den Anstoß geben eine professionelle Energieberatung aufzusuchen, in der detail-

Bitte beachten Sie vor allem das Kleingedruckte:

„Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.“

lierte und wirtschaftlich sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen erarbeitet werden können. Der Energieausweis gibt Auskunft über den thermischen Zustand eines Gebäudes, nicht aber über den tatsächlichen Verbrauch und die dadurch zu erwartenden Heizkosten.

Wann benötigen Sie einen Energieausweis?

Einen Energieausweis müssen Sie als Eigentümer vorlegen

- laut Baugesetz bei Neubau und bei umfassenden Sanierungen, Regelung auf Ebene der Bundesländer;
- laut Energieausweisvorlagegesetz bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden oder Wohnungen.

Der Energieausweis gilt 10 Jahre ab dem Datum der Ausstellung.

Für alle Hausbesitzer, die nicht die Absicht haben zu vermieten, verpachten oder zu verkaufen besteht kein Bedarf zur Erstellung eines Energieausweises. Trotzdem ist auch in diesen Fällen eine Energieberatung ratsam, da bei stetig steigenden Energiepreisen die anfallenden Heizkosten auch noch in 10 oder 20 Jahren leistbar sein sollten. Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen sind bei allen Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden, sinnvoll.

Wie kommen Sie zu Ihrem Energieausweis?

Eigenheimbesitzer wenden sich direkt an Ersteller von Energieausweisen, Bewohner von Mehrfamilienwohnhäusern nehmen Kontakt mit ihrer Hausverwaltung auf. Energieausweise sind von Ziviltechnikern, Ingenieurbüros und Gewerbetreibenden zu erstellen, die im einschlägigen Fachbereich tätig sind.

Worin liegt der Nutzen?

- Der Energieausweis gibt Auskunft über die thermische Qualität des Gebäudes.
- Der Energieausweis erlaubt rasche und einfache Vergleichbarkeit unterschiedlicher Gebäude im Hinblick auf deren thermische Qualität.
- Die im Energieausweis angeführten Energiekennwerte für ein Gebäude sollen

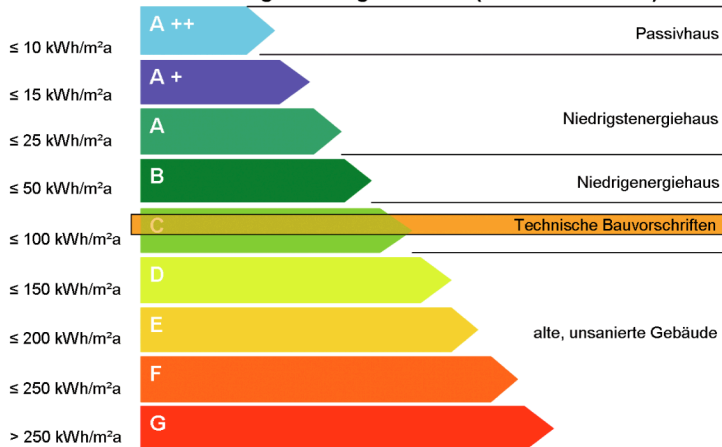
künftig die gleiche gesellschaftliche Akzeptanz bekommen wie der bei Autos angegebene Normverbrauch auf 100 km. Dadurch erhält ein Käufer/Mieter/Pächter und auch „Häuslbauer“ ein Entscheidungskriterium mehr, das ihm bei der Beurteilung und somit auch bei der Entscheidungsfindung hilft. Künftig soll neben der Lage und der technischen Ausstattung bzw. der Architektur eines Gebäudes auch der Energiebedarf laut Energieausweis als Kriterium für eine positive oder auch negative Entscheidung herangezogen werden.

- Der Energieausweis enthält wertvolle Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden.
- Im Energieausweis finden Sie eine kompakte Zusammenstellung der Gebäudedaten, deren Kenntnis für Sanierungsmaßnahmen hilfreich ist.

Was bedeutet die farbige Skala?

Die farbige Skala auf Seite 1 zeigt in welcher Energieeffizienzklasse Ihr Gebäude liegt. Die Skala reicht von der Effizienzklasse „A++“ bis zur Effizienzklasse „G“. Dabei bedeuten „A++“ beste thermische Qualität und „G“ sehr schlechte thermische Qualität. In der Grafik ist ersichtlich, mit welchen Energieklassen für verschieden gut gedämmte Gebäude zu rechnen ist.

Effizienzklasseneinteilung im Energieausweis (HWB in kWh/m²a)



Mindestanforderungen
gemäß Baugesetze:
Mitte C
Für ältere und unsanierte Gebäude:
Mitte C bis G

Rechtliche Grundlagen

Bundesgesetz: Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

Bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung von Gebäuden bzw. Wohnungen muss unabhängig vom Baujahr des Objekts ab 1. 1. 2009 der Verkäufer, Vermieter oder Verpächter dem Vertragsnehmer bei der Vertragserklärung einen Energieausweis vorlegen. Dabei ist zu beachten, dass der vorgelegte Energieausweis auch dem Bestandsobjekt entspricht. D.h. Energieausweise, die für die Baueinreichung oder die Fördereinreichung erstellt wurden und nicht dem tatsächlich ausgeführten Gebäude entsprechen, spiegeln auch nicht die tatsächlichen Energiekennwerte des jeweiligen Objektes wider.

Als Käufer, Mieter oder Pächter eines Objektes haben Sie das Recht einen Energieausweis zu verlangen. Das gilt auch, wenn Sie im Vertrag eine Klausel unterschrieben haben, durch welche Sie auf die Vorlage eines Energieausweises verzichten. Bei der Energieausweisvorlagepflicht handelt es sich um ein sogenanntes nicht abbedingbares Recht, d.h. dass auch durch gegenseitiges Einverständnis der Vertragsparteien die Vorlagepflicht nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt zwischen den Vertragsparteien eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Verkäufer/Vermieter/Verpächter muss die Haftung bzw. die Gewährleistung für die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen übernehmen. Die Vorlage des Energieausweises ist nach dem Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) jederzeit, d.h. auch nach Vertragsabschluss, einklagbar. Nur weil der Vertrag ohne Vorlage des Energieausweises unterzeichnet wurde, heißt das nicht, dass somit auch die Energieausweisvorlagepflicht erloschen ist.

Landesgesetze: Baugesetze und Wohnbauförderungsgesetze der einzelnen Bundesländer

Die Baugesetze der einzelnen Bundesländer schreiben die Erstellung eines Energieausweises für den Neubau von Gebäuden, sowie für Um- und Zubau und umfassende Sanierungen vor. Die genauen Erfordernisse unterscheiden sich zum Teil stark in den einzelnen Baugesetzen der Bundesländer.

Worauf sollten Sie achten, wenn Sie beabsichtigen ein Gebäude oder eine Wohnung zu kaufen/mieten/pachten?

- Sie sollten grundsätzlich auf die **Vorlage des Energieausweises** bestehen. Dieser muss spätestens bei Vertragserklärung vorgelegt werden, d.h. noch bevor Sie einen Miet-, Pacht- oder Kaufvertrag unterschreiben.
- Die Energieausweisvorlagepflicht seitens des Vermieters, Verpächters oder Verkäufers kann auch durch eine vertragliche Regelung **nicht ausgeschlossen werden**. D.h. auch wenn Sie bereits einen Vertrag unterschrieben haben, in dem Sie einer Nicht-Vorlage zugestimmt haben, haben Sie trotzdem das Recht auf die Vorlage des Energieausweises zu bestehen.
- Laut Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) muss der Energieausweis den **jeweiligen Landesgesetzen sowie der EU-Gebäuderichtlinie entsprechen**. D.h. der vorlegte Energieausweis sollte dem Muster der OIB-Richtlinie 6 entsprechen und gemäß der in verschiedenen ÖNormen definierten Berechnungsmethode erstellt sein. Energieausweise, die in der Vergangenheit ausschließlich zu Wohnbauförderungszwecken erstellt wurden, erfüllen meistens nicht die o.g. Anforderungen.
- Sie sollten kontrollieren, ob der vorgelegte Energieausweis auch tatsächlich **dem jeweiligen Objekt entspricht**. Laut Gesetz (Energieausweisvorlagegesetz) muss ein Energieausweis entweder für das gesamte Gebäude oder für eine vergleichbare Nutzungseinheit des Gebäudes vorgelegt werden. Ein Energieausweis, der für eine „Mittelgeschoßwohnung“ erstellt wurde, repräsentiert nicht den Energiebedarf einer Dachgeschoßwohnung.
- Sie sollten darauf achten, dass der Energieausweis **diesen Hinweis (rechts)** enthält. Damit entspricht der Energieausweis in Inhalt und Form den gesetzlichen Anforderungen.

Kleingedrucktes:

„Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).“

