

NEUES ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ 2012 IN KRAFT

Schon seit Jänner 2008 (bzw. Jänner 2009 für Bestandsgebäude) ist die Vorlage und Übergabe eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes (z.B.: Wohnung, Geschäft, Büro, etc.) vorgeschrieben. Mit 01.12.2012 wurde nun zur Umsetzung der EU-Gebäude-richtlinie 2010/31/EU (kurz: Gebäuderichtlinie 2010) ein neues Energieausweis-Vorlage-Gesetz (kurz: EAVG 2012) erlassen.

1. Neuerungen

Mit Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 muss **in allen Inseraten** in Druckwerken sowie in elektronischen Medien der **Heizwärmebedarf (HWB)** und der **Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE})** für den Standort angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft nicht nur den Verkäufer oder Vermieter, sondern auch den beauftragten Immobilienmakler. Liegt schon ein gültiger Energieausweis auf, der noch nach der OIB RL 2007 berechnet wurde, genügt die Angabe des HWB.

2. Verschärfungen

Wird der Energieausweis nicht vorgelegt und ausgehändigt bzw. fehlen in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen die geforderten Kennzahlen, gilt dies als Verwaltungsübertretung und kann jeweils **eine Strafe von bis zu EUR 1.450,-** nach sich ziehen.

Der Käufer oder Mieter hat aber das Recht, wenn ihm kein Energieausweis vorgelegt oder ausgehändigt wird, diesen selbst einzuholen und die Kosten dafür beim Verkäufer/Vermieter einzufordern.

3. Ausnahmen

Nicht mehr von der Informationspflicht sowie der Vorlage- und Aushändigungs-pflicht ausgenommen sind nun alle Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind. Für diese Gebäude muss in Zukunft ein Energieausweis erstellt werden, es sind aber keine Anforderungen einzuhalten. Folgende Gebäude sind von der Vorlage- und Aushändigungs-pflicht ausgenommen:

- Gebäude, die nur **frostfrei** gehalten werden
- **abbruchreife** Gebäude
- Gebäude die ausschließlich für **Gottesdienste** u. sonstige religiöse Zwecke genutzt werden
- **provisorisch** errichtete Gebäude (geplanten Nutzungsdauer max. zwei Jahren)
- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen der überwiegende Anteil für die Konditionierung durch **Abwärme** aufgebracht wird
- Wohngebäude, die nur für die **Benützung während eines begrenzten Zeitraums** je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt (→ laut OIB RL6 2011 1.2.2.c. jedenfalls erfüllt wenn zwischen 1.11. und 31.3. nicht mehr als 31 Tage genutzt).
- frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von **weniger als 50 m²**

4. Bedungene Eigenschaft

Die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen gelten als bedungene Eigenschaft, d.h. **der Ausweisersteller haftet nun direkt dem Käufer oder Mieter für die Richtigkeit der Berechnung.** Aus diesem Grund wird es in Zukunft noch wichtiger werden, alle Berechnungsabläufe und aus den Unterlagen geschlossenen Annahmen zu dokumentieren und gegebenenfalls im Nachhinein zu belegen.

5. Vorlagepflicht

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder vermietet (z.B. Wohnung in einem Mehrfamilienhaus) gibt es folgende Möglichkeiten die Vorlagepflicht zu erfüllen:

- Energieausweis über das gesamte Gebäude
- Energieausweis über diese Nutzungseinheit
- Energieausweis über eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude

Auch bei Einfamilienhäusern darf ein Energieausweis über ein vergleichbares Gebäude vorgelegt werden.

Achtung: Ein befugter Energieausweisersteller muss hier die Vergleichbarkeit hinsichtlich Gestalt, Größe, Orientierung, Standortklima, etc. bestätigen.

FRAGEN ZUM EAVG 2012

Folgende FAQ (frequently asked questions) wurden vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) zur Veröffentlichung übermittelt. Das Netzwerk Energieberatung Steiermark c/o LandesEnergieVerein übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Hinweis: Auf der Homepage des OIB (www.oib.or.at) werden regelmäßig FAQ zur OIB RL 6 und dem Berechnungsleitfaden veröffentlicht.

Frage 1

Welcher Energieausweis ist ab 01.12.2012 zur Erfüllung der Energieausweis-vorlagepflicht vorzulegen, wenn im betreffenden Bundesland nicht die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 sondern noch die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2007 für verbindlich erklärt ist?

Antwort: Aufgrund der Übergangsbestimmung des § 10 Abs. 3 EAVG 2012 kann für die Erfüllung der Vorlage- und Aushändigungspflicht auch noch ein Energieausweis auf Basis der OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2007 herangezogen werden, solange im betreffen Bundesland dies den landesrechtlichen Bestimmungen entspricht.

Frage 2

Darf in einem Bundesland, in dem sich die landesrechtlichen Bestimmungen noch auf die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2007 beziehen, auch bereits ein Energieausweis nach die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 vorgelegt und ausgehändigt werden?

Antwort: Ja, da der Energieausweis auf Basis der OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 dem neueren Regelwerk entspringt und den Intentionen des EAVG 2012 zur Gänze entspricht.

Frage 3

Welche Kennzahlen sind ab 01.12.2012 in Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien anzugeben, wenn ein Bundesland die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 noch nicht im Landesrecht für verbindlich erklärt hat?

Antwort: Aufgrund der Übergangsbestimmung des § 10 Abs. 3 EAVG 2012 genügt in diesem Fall die Angabe des HWB auf Basis OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2007.

Frage 4

*Darf in **Anzeigen in Druckwerken** und elektronischen Medien der HWB und der Gesamtenergieeffizienzfaktor nach OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 angegeben werden, auch wenn im betreffenden Bundesland noch die OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2007 gilt.*

Antwort: Ja, da der Energieausweis auf Basis der OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 dem neueren Regelwerk entspringt und die Angabe des Gesamtenergieeffizienzfaktor nur in einem nach OIB-Richtlinie 6 Ausgabe 2011 ausgestellten Energieausweis enthalten ist.

Frage 5

*Ist mit "**Heizwärmebedarf**" im § 3 EAVG 2012 (Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien) der spezifische Heizwärmebedarf (also pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche) gemeint und ist der Wert für das Referenzklima oder für das Standortklima anzugeben?*

Antwort: Es ist der spezifische Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima anzugeben, da nur dadurch der Intention des EPBD entsprochen wird, dass den potentiellen Käufern und Mietern eine aussagekräftige Information über den tatsächlichen Energiebedarf des konkreten Objektes gegeben wird.

Frage 6

*Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder elektronischen Medien angeboten, so sind in der **Anzeige der HWB und der fGEE** anzugeben. Müssen bei einem **Gebäude mit mehreren Gebäudekategorien** auch mehrere HWB und fGEE je nach Kategorie angegeben werden oder je ein Wert für das gesamte Gebäude?*

Antwort: Es ist beides möglich, und zwar die getrennte Angabe für die Nutzungsanteile und die „gewichtete“ Angabe. Sinnvoll wird beim Verkauf oder Vermietung des ganzen Objektes vermutlich beides sein. Bei Verkauf oder Vermietung nur eines Teils logischerweise nur der relevante Teil.