

EAVG 2012

Praxiserfahrungen und Stolpersteine

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)

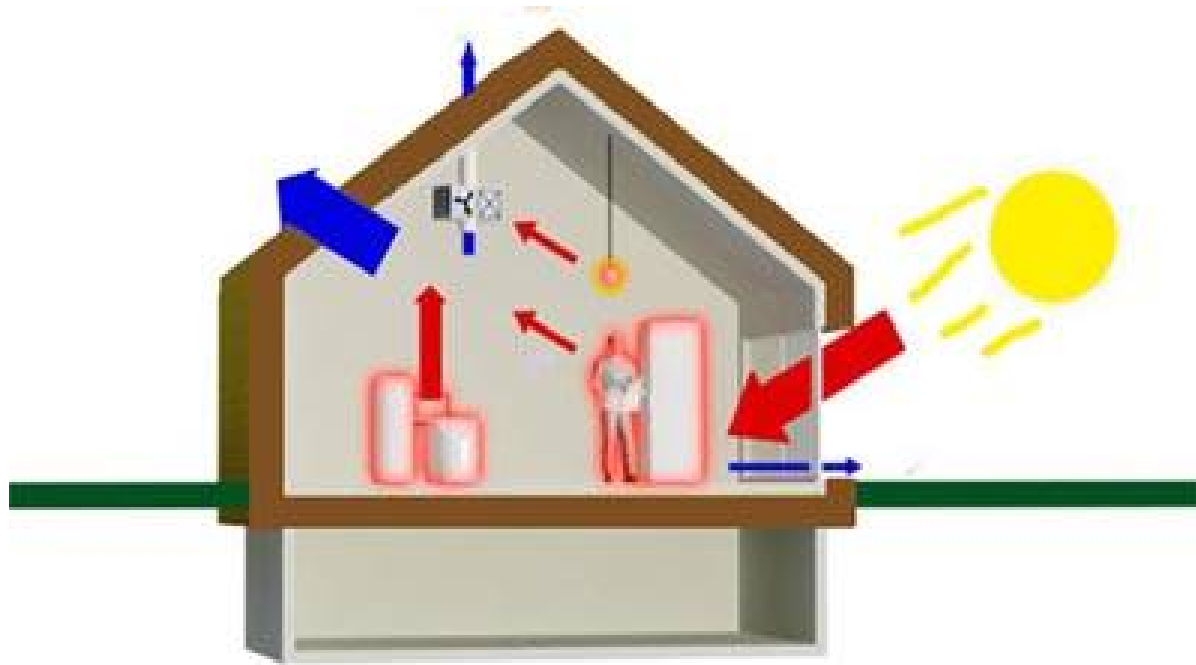
Angabe des Heizwärmebedarfs und Gesamtenergiefaktors

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

durch Private oder gewerbliche Verkäufer/Bestandgeber verpflichtend



Heizwärmebedarf



Heizwärmebedarf

HWB (kWh/m²a)

=

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



Gesamtenergieeffizienzfaktor

 f_{GEE} $=$

Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem
Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007)



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



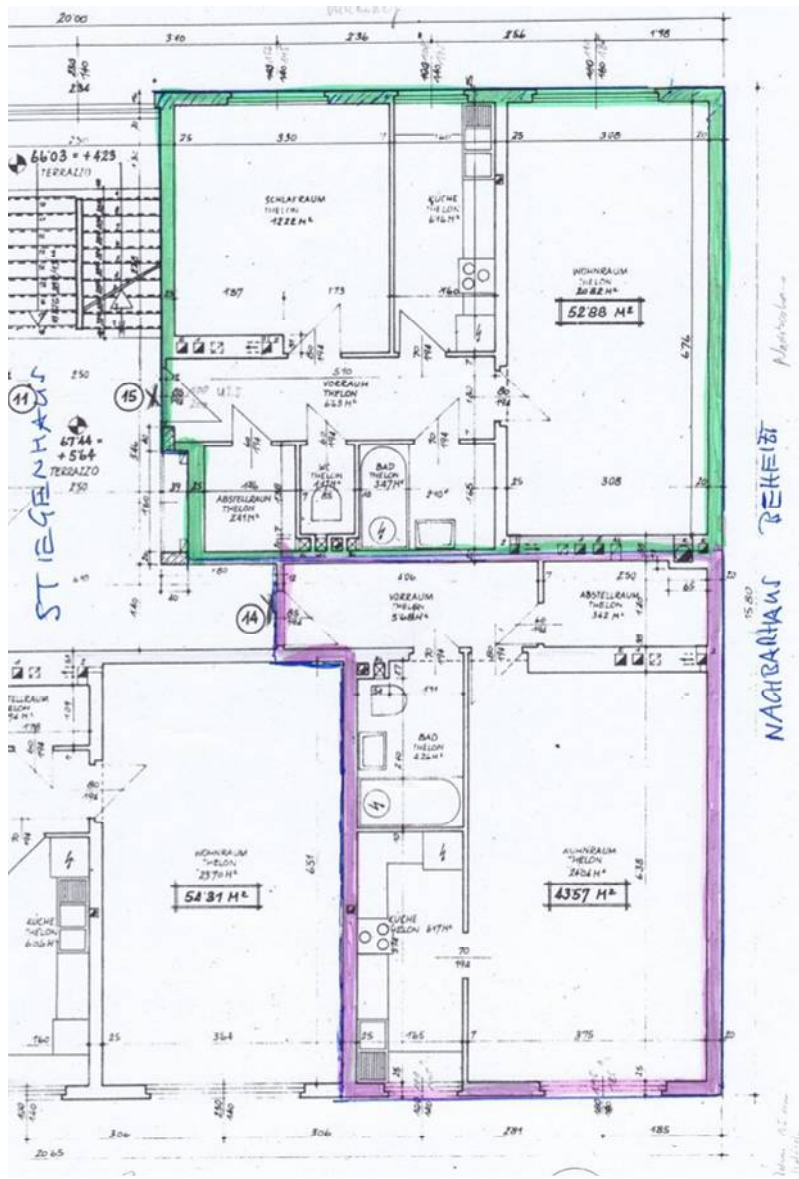
BEI SPIEL:

Mehrfamilienhaus, geschlossene Bauweise,
5 Stockwerke, 28 Wohnungen

Außenfassade, Dach bzw. oberste Decke zum
Dachboden 2002 saniert und gedämmt, Fenster
größtenteils ebenfalls erneuert.

$$\text{HWB} = 58 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$



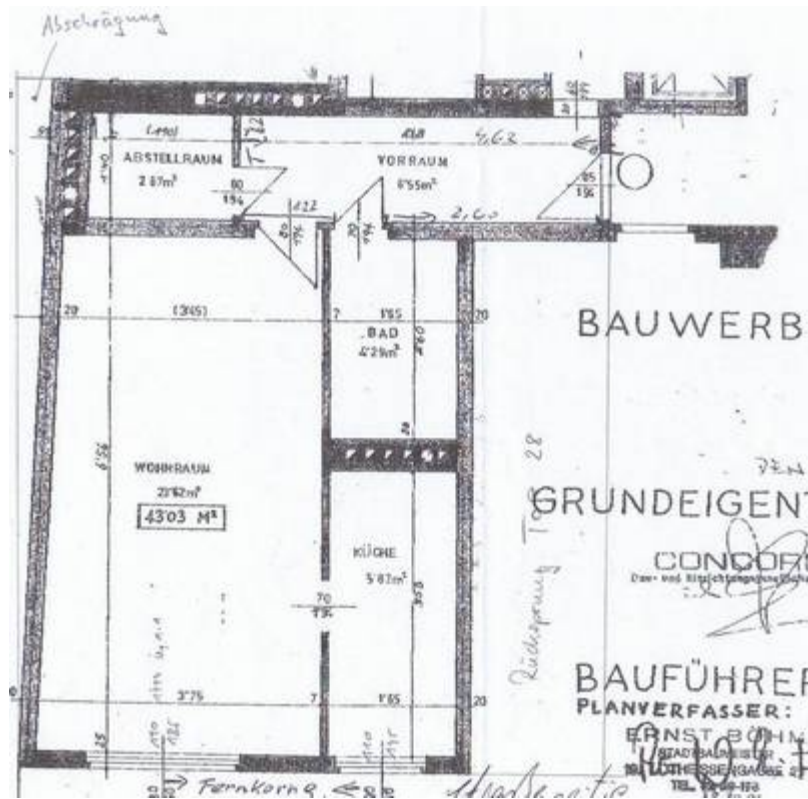


Detailberechnung:

Top 15
 HWB = **67 kWh/m²a**

Top 14
 HWB = **34 kWh/m²a**





Top 27

HWB = 88kWh/m²a



Ergebnis von vier verschiedenen Wohnungen im selben Haus:

Top 14	HWB 34 kWh/m ² a
Top 15	HWB 67 kWh/m ² a
Top 23	HWB 53 kWh/m ² a
Top 27	HWB 88 kWh/m ² a

Gesamtes Gebäude: HWB 58 kWh/m²a

Abweichung zwischen niedrigster und höchster
Energiekennzahl: 258%

Abweichung vom Mittelwert gesamtes Gebäude:
-58% bis +65%



Ursache für die Abweichungen:

- Unterschiedliche Himmelsrichtung
- Unterschiedliche Flächenanteile wärmeübertragender Bauteile

Wären unterschiedliche Fenster verbaut, wäre der Unterschied noch größer!

Generell gilt:

Bei thermisch schlechten Gebäuden mit hohem HWB ist die Abweichung einzelner Wohnungen größer als bei gut gedämmten Neubauten!



FAZIT:

Die Energiekennzahl des gesamten Gebäudes ist für einzelne Nutzungseinheiten nur sehr eingeschränkt aussagekräftig!



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...!



BEISPIEL: Einfamilienhaussiedlung Baujahr 1972

→ HWB = 212 kWh/m²a

Dämmung der Außenfassade und obersten Decke mit 2cm EPS

→ HWB = 155 kWh/m²a

d. h. optisch ist der Unterschied kaum erkennbar, dennoch sind die Energiekennzahlen sehr unterschiedlich.

Im Gesetz ist nicht definiert was unter ähnlich zu verstehen ist, daher kann das zu heiklen Haftungsfragen führen.



FAZIT:

Ungenauigkeiten bei der Datenermittlung sind unvermeidlich und sollten auf ein Minimum beschränkt werden.

Wenn kaum Angaben zu den Bauteilen vorliegen, müssen diese zumindest durch eine Datenaufnahme vor Ort so gut als möglich bestimmt werden.

§ 4 Absatz 3 sollte aus Haftungsgründen nicht angewendet werden!



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.



KONSEQUENZEN:

- Haftungsfalle wenn der errechnete HWB zu niedrig ist
→ wegen zu hoher Heizkosten (Käufer klagt)
- Haftungsfalle wenn der errechnete HWB zu hoch ist
→ weil Verkaufserlös oder Miete zu gering sind
(Verkäufer klagt)

FAZIT:

Die „sichere Seite“ gibt es für den Energieausweisersteller nicht!!



Recht herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit



Abweichende Vereinbarungen (§8)

sind unzulässig



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.



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.



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 50m²

