

Energieausweis-Pflicht (§ 23 Abs. 3 TBO 2001)

Wann ist ein Energieausweis erforderlich?

- bei bewilligungspflichtigen Neubauten unabhängig von der Nettogrundfläche (Bauansuchen ab 01.01.2008); bei Abweichungen in der Bauausführung ist bei Anzeige der Bauvollendung ein aktualisierter Energieausweis vorzulegen
- bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche über 1000 m² (Bauansuchen/Bauanzeige ab 01.01.2008)
- bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden oder einzelnen Wohn- und Betriebseinheiten ab 1. Jänner 2008 (bei Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 2006 genehmigt wurden, besteht die Aufweispflicht erst ab 2009; vgl. Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006)
- für Gebäude mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m², in denen Behörden oder sonstige öffentliche Dienstleistungen untergebracht sind und die „regelmäßig von einer großen Anzahl von Personen aufgesucht werden“ besteht ab 1. Jänner 2009 eine Energieausweis-Aushangpflicht

Wann besteht keine Energieausweispflicht?

- bei Bauvorhaben, für die vor dem 1. Jänner 2008 ein Bauansuchen eingereicht bzw. eine Bauanzeige eingebracht wurde
- bei den in § 34 Abs. 5 Technische Bauvorschriften 2008 genannten Gebäuden (insbes. denkmalgeschützte Gebäude udgl, wenn es zu deren Schutz erforderlich ist, Kirchen, nicht beheizte bzw gekühlte Gebäude, nur zeitweise genutzte Gebäude)
- bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche bis zu 1000 m²
- bei Bauteilsanierungen, wenn nur einzelne Bauteile saniert werden (es sind allerdings die in der OIB-Richtlinie 6 definierten U-Werte einzuhalten)
- bei Um- und Zubauten

Ist bei Reihenhäusern ein Energieausweis ausreichend oder muss für jede Wohneinheit ein eigener Energieausweis ausgestellt werden? Macht es dabei einen Unterschied, ob die bebaute Fläche parzelliert ist/werden soll oder eine Parifizierung vorgenommen wird?

Nach § 2 Abs. 5 TBO 2001 sind Wohnanlagen Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Mehrere in einem räumlichen Naheverhältnis stehende Gebäude, die zusammen mehr als fünf Wohnungen enthalten, gelten als eine Wohnanlage, wenn sie eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen und für sie eine gemeinsame Verwaltung vorgesehen ist.

In Anlehnung an § 2 Abs. 5 TBO 2001 kann bei Reihenhäusern (unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten) mit einem Energieausweis das Auslangen gefunden werden, wenn in Bezug auf die energieausweis-relevanten Kriterien eine einheitliche Gesamtplanung vorliegt (insbes. gemeinsame zentrale Heizanlage, gleiche Wärmedämmung, Fenster etc). Eine Reihenhäuseranlage wäre diesfalls wie ein Gebäude zu behandeln, ungeachtet einer allfälligen Parzellierung oder Parifizierung.

Bei ansonsten einheitlich geplanten und ausgeführten Wohneinheiten, die jeweils über eine eigene Heizungsanlage verfügen, besteht die Möglichkeit, den gleichen Energieausweis unter Bezugnahme auf die verschiedenen Adressen mehrfach auszustellen.

In dem ebenfalls denkbaren Fall, dass in einer Reihenanlage jede Wohneinheit eine eigene Planung aufweist (zB unterschiedliche Fenster, Heizanlage, Wärmedämmung), muss jeweils ein eigener Energieausweis ausgestellt werden.

Wie die obigen Ausführungen zeigen, ist zur Beurteilung, ob für eine Reihenanlage ein oder mehrere Energieausweise vorzulegen sind, eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Befugnis zur Ausstellung von Energieausweisen

Wer ist zur Ausstellung von Energieausweisen befugt?

Laut Auskunft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit sind dazu die Ziviltechniker mit einschlägiger Befugnis ermächtigt. Insbesondere sind Architekten, Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen, Technische Physik, Verfahrenstechnik, Maschinenbau, sowie Gebäudetechnik qualifiziert und berechtigt, alle Tätigkeiten zur Erstellung eines Energieausweises vorzunehmen.

Was die Gewerbe betrifft, ist laut Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit unvorgreiflich allfälliger instanzmäßiger Entscheidungen die Befähigung bzw. Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen hinsichtlich folgender reglementierter Gewerbe gegeben: Baumeister, Elektrotechnik, Gas- und Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Kälte- und Klimatechnik, Lüftungstechnik, Technische Büros – Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) einschlägiger Fachrichtungen, Zimmermeister (für Inhaber anderer Gewerbeberechtigungen besteht allenfalls gemäß § 349 Abs. 1 Ziffer 1 in Verbindung mit Abs. 2 Ziffer 1 Gewerbeordnung 1994 die Möglichkeit, beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit ein Ansuchen auf Umfangentscheidung einzubringen).

Hinsichtlich *Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure)* hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit unvorgreiflich allfälliger instanzmäßiger Entscheidungen festgestellt, dass insbesondere Ingenieurbüros der Fachgebiete Technische Physik, Bauphysik, Maschinenbau, Verfahrenstechnik, Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik), Umwelttechnik und Elektrotechnik zur Erstellung von Energieausweisen qualifiziert und berechtigt sind.

Umfassende Sanierung – Anzeigepflicht (§ 2 Abs. 26 iVm § 20 Abs. 2 lit. f TBO 2001)

Besteht für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes Anzeigepflicht, wenn es sich um eine umfassende Sanierung iSd § 2 Abs. 26 TBO 2001 handelt.

Sofern die fragliche Maßnahme zumindest 25 % der Gebäudehülle betrifft, handelt es sich gemäß § 2 Abs. 26 lit. b TBO 2001 um eine umfassende Sanierung, welche (in Abweichung zu § 20 Abs. 3 lit. a TBO 2001) nach § 20 Abs. 2 lit. f TBO 2001 der Anzeigepflicht unterliegt.

Aufzugs-Pflicht (§ 24 Abs. 2 Technische Bauvorschriften 2008)

Grundsätzlich ist auf die in § 24 Abs. 2 letzter Satz TBV 2008 vorgesehenen **Ausnahmen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)** hinzuweisen.

Verpflichtet § 24 Abs. 2 TBV 2008 zur Errichtung eines Aufzugs, wenn ein Wohngebäude drei oberirdische Geschoße aufweist, im zweiten und dritten oberirdischen Geschoß jedoch Maisonnetten untergebracht sind?

In sinngemäßer Anwendung des Punkt 2.1.4 der OIB-Richtlinie 4 (bei Wohnungen, die sich über mehrere Etagen erstrecken, ist zumindest die Eingangsebene anzufahren) ist die Errichtung eines Aufzugs dann nicht erforderlich, wenn keine Eingangsebene (der Maisonnetten) im dritten oberirdischen Geschoß oder höher liegt.

Verpflichtet § 24 Abs. 2 TBV 2008 zur Errichtung eines Aufzugs, wenn ein Wohngebäude „im Hang“ errichtet wird?

In sinngemäßer Anwendung des Punkt 2.1.4 der OIB-Richtlinie 4 (bei Wohnungen, die sich über mehrere Etagen erstrecken, ist zumindest die Eingangsebene anzufahren) ist bei getrennten Teilen (Wohnungen) die Erforderlichkeit der Erschließung jeweils von den verschiedenen Eingangsebenen ausgehend zu beurteilen, wobei der Grundsatz gilt, dass vom Hauseingang aus gesehen die Überwindung eines Geschosses über Treppen (noch) zumutbar ist.

Verpflichtet § 24 Abs. 2 TBV 2008 zur Errichtung eines Aufzugs, wenn bei einem Wohngebäude mit bereits zwei oberirdischen Geschoßen ein Dachgeschoßausbau vorgenommen wird?

Wird ein Dachgeschoß in der Form umgebaut, dass die Außenmaße des Gebäudes nicht geändert werden (allenfalls Einbau von Dachgaupen), sodass dies einem „Umbau“ iSd § 2 Abs. 9 TBO 2001 entspricht, ist ein Aufzug grundsätzlich nur dann erforderlich, wenn im Dachgeschoß eine eigene Wohnung entsteht. Wenn das ausgebaute Dachgeschoß nur Teil einer Wohnung ist (vgl oben, sinngemäße Anwendung der des Punkt 2.1.4 der OIB-RL 4) und daher keine höher gelegene Eingangsebene entsteht, muss kein Lift eingebaut werden.

§ 18 Abs. 5 TBO 2001 sieht zudem eine Ausnahmeregelung für den Ausbau von Dachgeschoßen vor. Demnach kann die Behörde von der Einhaltung einzelner Bestimmungen der TBV 2008 absehen, wenn deren Einhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht besteht.

Verpflichtet § 24 Abs. 2 TBV 2008 zur Errichtung eines Aufzugs, wenn bei einem Wohngebäude mit bereits zwei oberirdischen Geschoßen ein drittes oberirdisches Geschoß aufgestockt wird?

Dies stellt grundsätzlich einen Anwendungsfall des § 24 Abs. 2 TBV 2008 dar, soweit in dem zu errichtenden dritten oberirdischen Geschoß eine eigene Wohnung untergebracht ist. Eine Ausnahme sieht § 18 Abs. 5 TBO 2001 nur für Gebäude vor, die vor dem 1.1.1975 errichtet wurden.

Diesfalls kann die Behörde bei Umbauten und geringfügige Zubauten (bis 20% der Baumasse) von der Einhaltung einzelner Bestimmungen der TBV absehen, wenn deren Einhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht besteht.