



Steiermark: Läuft Ihr Energieausweis bald ab?

Der Energiesachverständige und Leiter der Bauberatung des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Steiermark DI Harald Reiter erläutert: Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist ein mehrseitiges Dokument, das im Wesentlichen Berechnungen zum Energiedarf in einem bestimmten Gebäude bei definierten Bedingungen (Raumtemperatur, Lüftung usw.) beinhaltet, wie zum Beispiel:

- **HWB:** Heizwärmebedarf
- **WWWB:** Warmwasserwärmebedarf
- **EEB:** Endenergiebedarf
- **KB:** Kühlbedarf
- **PEB:** Primärenergiebedarf
- **CO₂:** Kohlendioxidemissionen

Dies soll im Bewusstsein für steigende Energiekosten und Umweltschutz (Kyoto-Ziele, CO₂-Ausstoß) als Information dienen und gleichzeitig für den Neubau steigende Standards garantieren.

Klare Vorteile mit dem Energieausweis!

Der Energieausweis sollte nicht nur als verpflichtendes Dokument betrachtet werden, sondern bringt ebenso klare Vorteile mit sich:

- Garantiert Rechtssicherheit bei Verkauf oder Vermietung von Immobilien
- Enthält Vorschläge und Empfehlungen für wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmaßnahmen
- Gibt einen Überblick über jene Gebäudedaten, deren Kenntnis im Falle von zukünftigen Sanierungsvorhaben wichtig ist
- Gibt Auskunft über die Energieeffizienz von Gebäuden und ermöglicht damit einen fairen Vergleich von Immobilien.

Verdammt zum Dämmen

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder bei umfassenden Sanierungen waren plötzlich Energiekennzah-

len einzuhalten, um dem Baugesetz Genüge zu tun. Die thermische und energetische Qualität musste ab diesem Zeitpunkt in ganz Österreich mittels Energieausweis nachgewiesen und eingehalten werden. Das veränderte die gesamte Bauwirtschaft. Es durfte ab sofort nicht mehr gebaut werden wie man wollte. Die Zeiten eines Einfamilienhauses bestehend aus 38 cm starken Ziegelaußenwänden mit Thermoputz waren passe, weil ein solches die Gesetze nach nicht energieeffizient genug war. Wir waren plötzlich dazu verdammt zu dämmen.

Die ersten Energieausweise waren durchwegs mangelhaft. Die zur Erstellung notwendigen EDV-Programme und die Ausbildung von Sachverständigen hinkten der gesetzlichen Umsetzung hinterher. Die Nachfrage nach dem Instrument, das potentielle Käufer und Mieter über die Energieeffizienz informieren sollte, blieb gering. Eine Nichtbefolgung hatte keine wirklichen Konsequenzen.

Strafe bei Nichteinhaltung

Mit der Novellierung des Energieausweisvorlagegesetzes im Jahre 2012 wurde das bisher zahnlose Gesetz verschärft. Das bis heute gültige sogenannte EAVG 2012 forderte zusätzlich zur Vorlage- und Aushändigungspflicht, dass bereits in Zeitungsinserten und anderen Medien die Energiekennzahlen Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben sind.

Die Nichteinhaltung kann mit bis zu 1.450.– Euro bestraft werden. Die zuständigen Behörden machen davon auch fleißig Gebrauch. In Graz wurden bereits mehrere Hundert Strafverfü-

gungen von der Bau- und Anlagenbehörde ausgestellt. Meist sind 100.– Euro pro Verstoß und Insertat zu berapen.

Energiekennzahlen – eine Geheimwissenschaft?

Bis heute sind die im Energieausweis ersichtlichen Energiekennzahlen nur für wenige Eingeweihte verständlich. Ähnlich einer Geheimwissenschaft. Es ist schwer zu durchschauen, was einzelne Kennzahlen wie HWB, EEB oder fGEE wirklich bedeuten. Nicht zuletzt deswegen ist der Energieausweis vor allem von Mietern nach wie vor gering nachgefragt.

Expertentipp:

Bei Inseraten genügt es, den Heizwärmebedarf als Zahlenwert anzugeben. So könnte beispielsweise eine Immobilienanzeige so aussehen: „... Wohnung zu vermieten, HWB 102; fGEE 1,2“

Für Rückfragen steht Ihnen Herr **DI Harald Reiter**, Geschäftsführer der Reiter GmbH, Bauphysiker und Energiesachverständiger in der Beratungsstelle Graz des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Steiermark **0316/82 95 19** oder unter **www.gebauedoktor.at** für Ihre Rückfragen zur Verfügung.





Steiermark: Spezialseminar Mietrecht

Am 20.3.2018 fand im Seminarhotel Nova Park in Graz das Spezialseminar Mietrecht statt.

Der anerkannte Wohnrechtsexperte FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer erläuterte anhand höchstgerichtlicher Entscheidungen das gesamte Mietrecht und gab zahlreiche wertvolle Tipps zur Erleichterung des Verwaltungsalltags. Die Veranstaltung dauerte von 09.00 bis 17.00 Uhr. Den Seminarteilnehmern wurden auch eine umfangreiche Unterlagenmappe und Aktuelle Judikaturen zur Verfügung gestellt.

Nach der Mittagspause hielt Christian Bichlmaier von IMMOUnited GmbH, ein Kurzreferat über Transparenz am Immobilienmarkt:

- ca. 1 Million Immobilientransaktionsdaten aus Kaufverträgen der österreichischen Urkundensammlung (verbüchert seit 01.01.2008)
- ca. 2,5 Millionen Gebäude- und Liegenschaftsinformationen aus dem Grundstücksverzeichnis und Adressregister (IMMO Farming)

- über 26.000 Nutzwertgutachten Historisch von IMMOUnited digitalisiert, erfasst, und bei Transaktionsdaten ergänzt
- ca. 700.000 erfasste Wohnungseigentumsobjekte -Prä
- ca. 5.000 Edikte Dateien, Versteigerungen
- über zwei Millionen Online-Angebotsdaten (Imabis) seit 01.Jänner 2013



V.l.: Seminar Organisator Ing. Peter Hötzer, FH Doz. Mag. Christoph Kothbauer, Christian Bichlmaier IMMOUnited, ÖHGB Steiermark-Präsident Mag. Dr. Alexander Klein, LL. M.

Graz auf einen Klick

Graz hat 283.869 Einwohner und eine Fläche von 127,6km²

- ca. 190.000 Eigentumsobjekte
- ca. 24.000 Einfamilienhäuser
- ca. 14.500 Zinshäuser
- nur 2.200 unbebaute Grundstücke Kaufverträge Graz (Stadt)



Der Saal im Seminarhotel Nova Park in Graz war am 20.3.2018 bis zum letzten Platz besetzt.

Kaufverträge Graz (Stadt)

	2013	2014	2015	2016	2017	+ / -
Anzahl	3962	4518	5223	5040	6068	25,95%
Volumen	850 Mio. EUR	1 Mrd. EUR	1,2 Mrd. EUR	1.2 Mrd. EUR	1,4 Mrd. EUR	20,47%