



OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz Entwurf Jänner 2025

Der Zentralverband Haus & Eigentum Wien ist für die Übermittlung der Unterlagen zur OIB-Richtlinie 6 und zur Gelegenheit der Stellungnahme verbunden und erlaubt sich, binnen der offenen Frist zu den Bestimmungen die nachfolgende

Stellungnahme

abzugeben:

1. Allgemeine Bemerkungen:

Mit der OIB-Richtlinie 6 werden wesentliche Teile der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24.04.2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Neubauten (Neufassung) umgesetzt.

Diese Umsetzung erfordert, dass auf alle Möglichkeiten der Richtlinie geachtet wird, insbesondere auch solche, die keinen Zwang vorsehen.

Es wird daher bereits an dieser Stelle hervorgehoben, dass die zwingende Einführung eines Renovierungspasses von der EU-Richtlinie nicht gefordert wird, sondern diese die Erstellung freistellt.

Die Erstellung eines derartigen Dokumentes ist ein durchwegs sehr großer Aufwand für Eigentümer eines Gebäudes, den diese tragen müssen. Die zwingende Erstellung ist daher nicht vorzusehen, sondern die Möglichkeit offen zu stellen und mit Förderungen ist ein Anreiz dazu zu setzen. Zwang darf keiner festgeschrieben sein.



Im Begleitdokument zum Entwurf Jänner 2025 ist unter Punkt 1 angeführt, dass die Rücknahme der Innentemperatur von 22 Grad auf 20 Grad geplant ist. Es ist nicht ersichtlich, mit welchen Maßnahmen dieses Ziel erreicht wird und wo dieser Passus im Entwurf der OIB-Richtlinie abgebildet ist. Dazu ist Klarheit zu schaffen.

Diese Rücknahme der Innentemperatur bewirkt im Bereich des sommerlichen Wärmeschutzes auch, dass aufgrund der steigenden Temperaturen auch mit einem erhöhten Kühlbedarf gerechnet werden muss. Die Herabsetzung von 22 Grad auf 20 Grad ist daher als nicht wirtschaftlich zu beurteilen und wäre nur mit erhöhtem Aufwand erreichbar.

Negativ ist auch, dass Photovoltaikanlagen nur Berücksichtigung finden, wenn sie an Ort und Stelle oder in der Nähe montiert sind. Dadurch wird dem gesetzlichen Ziel, Energiezusammenschlüsse zu gründen und besser situierte Liegenschaften auch für benachteiligte Liegenschaften zu nutzen, unterlaufen. Überregionale und gebäudeübergreifende Energiegemeinschaften sind damit nicht abgebildet und die Richtlinie wird nicht den vom Gesetzgeber gewünschten Gegebenheiten entsprechen.

Zu dem im Entwurf genannten „größere Renovierungen“ (siehe 4.1, 4.3, 4.4, 4.4.1.1, 4.4.1.2, 4.7, 4.11, 4.17, 4.19, 5.) ist eine Definition festzulegen. Notwendig ist, diese von den Renovierungen, die ebenfalls öfter genannt werden, abzugrenzen.

2. Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes

Zu 1.2.1 Energieausweis erforderlich / bedingte Anforderungen

Die Ausnahme für Gebäude und Gebäudeteile mit besonderem architektonischem oder historischem Wert ist auf alle historischen Gebäude zu beziehen, wenn diese mit Zwang erhalten werden müssen. Die Unterschutzstellung ist keine ausreichende Bezeichnung, dies insbesondere in Hinblick auf Gebäude mit Errichtung vor



01.01.1945 in Wien (Gründerzeithäuser und historische Gebäude). Anzuführen sind hier insbesondere auch gegliederte Fassaden von Gründerzeithäusern, die Dämmungen erschweren. Aufgrund des Zwanges der Erhaltung ist auch für diese die Richtlinie nur dann verpflichtend einzuhalten, wenn die Einhaltung keine Beeinträchtigung der Eigenart und der äußeren Erscheinung bedeutet.

Zu 1.3 Berechnungsmethode

Für die Berechnungsmethode ist ein Leitfaden genannt, der für sich einen dynamischen Verweis auf ein anderes Dokument in sich birgt. Der Leitfaden ist weder mit einer Datumsangabe, noch mit einem konkreten Ersteller gekennzeichnet. Der Verweis auf den Leitfaden muss entsprechend präzisiert werden und es muss klargelegt sein, ob eine jeweils geltende Fassung des Leitfadens oder eine bestimmte Version von diesem Leitfaden gemeint ist. Der Link zur Veröffentlichung des Leitfadens, damit dieser auffindbar ist, muss angegeben sein.

Zu 4.1 Anforderungen an das Gebäude / Allgemeines

Die Bezeichnung „duale Art und Weise“ ist konkret auf die Punkt 4.4.1.1 und 4.4.1.2 zu beziehen, um eine inhaltliche Geschlossenheit zu bilden.

Die Bestimmung der Abänderung der Voraussetzungen gemäß Abs 2 im Ausmaß der vorgenommenen Abänderung ist für die Anwendung zu unbestimmt, als dass im Rahmen eines Bauverfahrens ein Anwendungstatbestand unterstellt werden kann. Die Relationen sind zumindest durch Beispiele aufzuzeigen.

Zu 4.2 Niedrigstenergiegebäude und 4.3 Nullemissionsgebäude

Die geplante Ausnahme für besondere und begründete Fälle aufgrund einer negativen Kosten-Nutzen-Analyse über die Lebensdauer des Gebäudes ist auf bestehende Gebäude, insbesondere historische Gebäude und Gründerzeithäuser, nicht praktisch anwendbar und zu unbestimmt. Ihr kann von der Baubehörde im



Bauverfahren kein Tatbestand für eine Anwendung zugeordnet werden. Die Kosten-Nutzen-Analyse zur wirtschaftlichen Lebensdauer ist nicht erbringbar. Die Richtlinie muss bereits an dieser Stelle eine konkrete Ausnahme der historischen Gebäude, somit insbesondere Gründerzeithäuser sowie für denkmalgeschützte Bauten, bieten, die unabhängig von einem nicht erbringbaren Nachweis der Unwirtschaftlichkeit ist. Anzudenken wäre auch, statt einer „Ganz-oder-gar nicht-Strategie“ ein Stufenmodell der Zulässigkeit nach ertragswirtschaftlicher und technischer Möglichkeit, nicht aber in Bezug auf eine Lebensdauer, zu implementieren.

Zu 4.4 Mindestanforderungen an Energiekennzahlen für Neubäude und größere Renovierungen / Zu 4.4.1. Mindestanforderungen an Wohngebäude und 4.4.2 Mindestanforderung an Nichtwohngebäude / Zu 4.5 Mindestvorgaben-Schwellenwerte nach Artikel 9 (2) und 9 (1) der Richtlinie (EU)2024/1275

Auszugehen ist zu diesen von der Definition des Null-Emissionsgebäudes zu 4.3, das unter Referenzklimabedingungen den maximal zulässigen Energiebedarf und ebenfalls im Zeitpunkt der Ermittlung der zugehörige totale Primärenergiebedarf einhalten oder unterschreiten muss. Dazu ist aus den Punkten 4.4 und 4.5 nicht ersichtlich, ob es sich bei den Mindestanforderungen bereits um Höchstanforderungen handelt, sodass ein Unterschreiten gar nicht mehr in Frage kommt.

Gesamt handelt es sich durchwegs um sehr komplexe bauphysikalische Angaben und Berechnungen, die ohne bauphysikalische Grundkenntnisse nicht nachvollzogen werden können. Es ist für eine klare und deutliche Sprache betreffend die Nachweiswege zu sorgen, die über die graphische Darstellung hinausgeht. Es muss für einen Gebäudeeigentümer deutlich zu erkennen sein, welche Maßnahmen er als Mindestanforderung setzen muss und ob eine Unterschreitung von Grenzwerten noch möglich ist.



Eine Knüpfung des Erreichens von Mindestvorgaben ist keinesfalls an irgendeine Art der wirtschaftlichen Disposition zum Eigentum zu binden. Der in 4.5 2. Absatz angedachte Passus ist weder in der Richtlinie aufzunehmen, noch in erläuternde Bemerkungen zu übernehmen.

Die Erschwerung zu Nichtwohngebäuden bei der Berechnung des außeninduzierten Kühlbedarfes und der Einhaltung der Anforderungen ist zu vermeiden.

Zu 4.11 sommerlicher Wärmeschutz

Die Bestimmungen mit Zwang zur Anbringung eines sommerlichen Wärmeschutzes sind unwirtschaftlich für den Eigentümer und sowohl weder für Wohngebäude, noch für Nichtwohngebäude vorzusehen. Diese Maßnahmen können von der Bauordnung zugelassen und durch interessierte Personen, auch Mieter mit Zustimmung des Eigentümers, umgesetzt werden. Der Einbau bei Neubau oder größerer Renovierung ist zu streichen und eine Freiwilligkeit vorzusehen. Die finanzielle Belastung darf nicht den Eigentümer treffen, so er nicht freiwillig die Installation vornimmt oder das Gebäude nutzt.

Zu 4.16 Strombedarfsanteile

Hervorgehoben wird, dass das gesetzliche Ziel, Photovoltaikanlagen zu installieren und im größeren Rahmen zu nutzen, nicht unterlaufen werden darf. Der Standort des Gebäudes oder dessen Nähe sind ein zu geringer Umkreis, um effektiv Energiegemeinschaften entstehen lassen zu können. Jedenfalls muss sich jede Nutzung einer Photovoltaikanlage, auch über weitere Distanz, positiv auf die Berechnung der Mindestanforderungen beziehen.

Zu 4.17 Solargebot

Bei den Wohngebäuden und Parkplätzen ist keine Anfügung vorgenommen, dass es sich um öffentliche Gebäude handelt. Sollten tatsächlich privat errichtete Wohngebäude ab dem Jahr 2030 dem Solargebot unterstellt sein, muss dies deutlich



hervorgehoben und in einer eigenen Kategorie genannt werden.

Es ist keinesfalls ein Zwang bei Neubau oder größerer Renovierung für Solarenergie vorzusehen. Diese ist nur bei Notwendigkeit für das gesamte Energiegewinnungssystem des Hauses, nicht als Pflicht, sinnvoll. Dabei darf weder ein Zwang noch eine Kostentragung der Eigentümer bestehen, sondern es ist Freiwilligkeit mit Anreiz durch Förderungen oder Steuerbegünstigungen vorzusehen.

Zu 4.18 Anforderung an das Gebäudetechnische System für Nullemissionsgebäude

Die Bezugnahme auf den Standort oder dessen Nähe ist auch in diesem Zusammenhang zu gering dimensioniert. Es muss zur Erreichung des Zieles der Null-Emissionsgebäude ein viel weiterer Radius für die Gewinnung des jährlichen Endenergiebedarfes gegeben werden. Es entstehen sonst zu viele kleine Energieerzeugungsquellen mit zu geringem oder auch zu großem Erzeugungsfaktor, sodass es zur Unterversorgung oder zu einer Überversorgung kommt, die wiederum nur in das Netz eingespeist wird. Dies könnte jedoch besser für andere Standorte auch in weiterer Entfernung genutzt werden, auch wenn es sich nicht um eine Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft handelt.

Alternativ ist die elektrische Energie aus dem Netz jedenfalls als aus erneuerbaren Quellen zu definieren und nicht dem Eigentümer, sondern dem Staat die Pflicht aufzuerlegen, für grünen Strom zu sorgen.

Zu 5. Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis)

Das Erfordernis, technisch detaillierte Angaben und Empfehlungen für eine Zielerreichung des Null-Emissionsgebäudes im Energieausweis anzuführen, ist eine wirtschaftliche Verteuerung ohne Notwendigkeit. Damit werden die nicht zwingend erforderlichen Auszüge aus dem Renovierungspass (Artikel 12 der Richtlinie) in den Energieausweis übernommen, sodass Kosten entstehen, die keinem wirtschaftlichen Erfolg gegenübergestellt werden können.



Nach dem Text der umzusetzenden Richtlinie besteht nach Artikel 12 kein Zwang und dieser ist daher auch nicht vorzusehen.

Zumindest wäre im Sinne der kleinen Objekte oder Einzeleigentumswohnungen sowie auch kleiner Zinshäuser die Ausnahme wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit für die Erstellung dieses Dokumentes vorzusehen.

Zu 6. Konversionsfaktoren

Die Konversionsfaktoren sind entsprechend den Anmerkungen 1) bis 3) noch genauer festzulegen und zu fixieren.

Zu 7. Referenzausstattungen

Zu den Referenzausstattungen ist deutlich und klar festzulegen, wie nicht genannten haustechnische Ausstattungen bewertet werden. Die Bezugnahme auf geplante Ausstattungen und Ausführungen ist nicht verständlich.

3. Schlussbemerkungen:

Der vorliegende Entwurf für die OIB-Richtlinie 6 ist in seinem Anwendungsbereich überschießend und enthält wesentliche und unzumutbare Beeinträchtigungen von Eigentümerrechten. Damit ist der Erhalt von Eigentum nicht gefördert, sondern gefährdet.

Der Zentralverband Haus & Eigentum Wien ersucht um Berücksichtigung der ausgeführten Bedenken und um entsprechende Anpassung der geplanten OIB-Richtlinie 6.

Mit freundlichen Grüßen

RA Mag. Wolfgang Ruckebauer
Präsident