

ANLAGE 9

Legende: **in roter Schrift**.....Ergänzungen Niederösterreich
 ~~durchgestrichen~~.....in Niederösterreich nicht gültig

OiB-Dokument

Unabhängiges Kontrollsystem für Energieausweise gemäß Richtlinie (EU) 2024/1275

Ausgabe: April 2026

In der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014

0	Vorbemerkungen	2
1	Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz	2
2	Qualität des unabhängigen Kontrollsystems für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz	4
3	Berücksichtigung von Gebäudetypologien	4
4	Veröffentlichung von Informationen	5

Dieses Dokument dient der Umsetzung von Artikel 27 (Unabhängiges Kontrollsystem) und Anhang VI (Unabhängiges Kontrollsystem für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz) der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung).

Dieses Dokument basiert auf den Beratungsergebnissen der von der Landesamtsdirektorenkonferenz zur Ausarbeitung eines Vorschlages zur Harmonisierung bautechnischer Vorschriften eingesetzten Länderexpertengruppe. Die Arbeit dieses Gremiums wurde vom OiB in Entsprechung des Auftrages der Landesamtsdirektorenkonferenz im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 7 der Statuten des OiB koordiniert und im Sachverständigenbeirat für bautechnische Richtlinien fortgeführt. Die Beschlussfassung dieses Dokuments erfolgte durch den Sachverständigenbeirat für bautechnische Richtlinien (SVBRL 6) des OiB.

0 Vorbemerkungen

Zweck dieses **Anlage (OIB-Dokuments)** ist die Umsetzung von Artikel 27 und Anhang VI der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung). Die in diesem **Anlage (OIB-Dokument)** angeführten Punkte dienen als fachliche Grundlage für Prüfungen von Energieausweisen und tragen zur Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Prüfergebnisse bei.

Im Sinne dieses **Anlage (OIB-Dokuments)** bezeichnet der Begriff Prüfstelle jene unabhängigen Kontrollstellen, die mit der Durchführung von Prüfungen im Zusammenhang mit Energieausweisen gemäß

Artikel 27 bzw. Anhang VI der Richtlinie (EU) 2024/1275 betraut sind.

Darüber hinaus können Prüfungen auch außerhalb der in diesem **Anlage (OIB-Dokument)** definierten Kriterien erfolgen. So können auch zusätzliche landesrechtliche und bundesrechtliche Bestimmungen (z.B. formale oder baurechtliche Prüfungen, Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)) zur Anwendung kommen.

Die Tätigkeiten des unabhängigen Kontrollsystems nach dem vorliegenden Dokument beschränkt sich auf die Prüfung der fachlichen Richtigkeit, Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der Eingabedaten sowie der daraus resultierenden Ergebnisse. Dies erfolgt anhand der von Ausstellern bereitgestellten Informationen. Diese Informationen können Produktzertifikate, Spezifikationen oder Gebäudepläne umfassen, die Einzelheiten zur Energieeffizienz der verschiedenen im Energieausweis berücksichtigten Elemente enthalten.

Wird das unabhängige Kontrollsystem für Energieausweise an nichtstaatliche Stellen übertragen muss eine Überprüfung durch Dritte (staatliche oder andere nichtstaatliche Stelle) zur Bewertung von mindestens 25 % der in Punkt 2 genannten Stichprobengröße vorgeschrieben werden.

Die etwaigen präventiven und reaktiven Maßnahmen, um die Qualität des gesamten Rahmens für den Energieausweis zu gewährleisten, werden ~~im~~ **in der** vorliegenden **Anlage (OIB-Dokument)** im Rahmen der Erstellung der Tätigkeitsberichte gemäß Punkt 0, lit. d) berücksichtigt.

Werden einer Datenbank Informationen hinzugefügt, muss es zu Überwachungs- und Überprüfungszwecken möglich sein, den Urheber der Hinzufügung zu ermitteln.

Der in Anhang VI der Richtlinie (EU) 2024/1275 genannte Punkt 3 (Verfügbarkeit von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz) ist nicht Gegenstand dieses **Anlage (OIB-Dokuments)**, da diese Thematik in die Zuständigkeit des Bundes fällt (Angelegenheit des Gewerbes und der Industrie nach Art. 10 Abs. 1 Z 8 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)).

1 Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz

Gemäß Anhang VI, Punkt 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 muss eine klare Definition dessen festgelegt werden, was als gültiger Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz gilt.

Die Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz muss Folgendes gewährleisten:

- a) eine Validitätsprüfung der Eingabe-Gebäudedaten (einschließlich einer Inaugenscheinnahme), die zur Ausstellung des Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz verwendet wurden, und der im Ausweis angegebenen Ergebnisse;
- b) die Gültigkeit der Berechnungen;
- c) eine maximale Abweichung von der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, vorzugsweise ausgedrückt durch den numerischen Indikator für den Primärenergieverbrauch (in kWh/(m² a));
- d) eine Mindestanzahl von Elementen, die von den Ausgangs- oder Standardwerten abweichen.

Es können zusätzliche Elemente in die Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz aufgenommen werden, wie z.B. die maximale Abweichung bei Werten für bestimmte Eingabedaten.

1.1 Validitätsprüfung der Eingabe-Gebäudedaten

Die Validitätsprüfung der Eingabedaten bezieht sich auf Eingangsparameter, die bei der Erstellung des Energieausweises verwendet werden. Die Eingabedaten müssen dabei das Gebäude im Falle von Planungsenergieausweisen gemäß dem angeführten Planungsstand und bei Bestandsenergieausweisen entsprechend dem vorhandenen Zustand abbilden.

Im Zuge der Validitätsprüfung wird festgestellt, ob Abweichungen zwischen den herangezogenen Planunterlagen, der Baubeschreibung und dem tatsächlich vorgefundenen Gebäudezustand bestehen. Dabei werden insbesondere die Unterschiede zwischen den Angaben im Energieausweis und den vorhandenen Unterlagen hinsichtlich der geometrischen Abmessungen sowie die Bauteilaufbauten und die eingesetzten technischen Gebäudesysteme überprüft.

Ergänzend dazu ist zu prüfen, ob eine Inaugenscheinnahme (Vor-Ort-Besichtigung) bei der Ausstellung des Energieausweises durchgeführt wurde und ob ein Begehungsprotokoll bzw. eine sonstige Dokumentation der Inaugenscheinnahme vorliegt.

Die Plausibilitätskontrolle beim Hochladen / Registrierung der Energieausweise in die jeweilige Datenbank stellt einen integralen Bestandteil der Validitätsprüfung dar. Sie soll sicherstellen, dass die verwendeten Eingabedaten schlüssig sind und in einem üblichen Wertebereich liegen. Die Plausibilitätskontrolle wirkt dabei als strukturierte Vorprüfung, die auf mögliche Eingabefehler hinweisen. Dazu zählen insbesondere geometrische, produktspezifische und gebäudetechnische Kenndaten.

1.2 Gültigkeit der Berechnungen

Die Gültigkeit der Berechnungen ergibt sich aus der korrekten Anwendung der maßgeblichen Normen, der nachvollziehbaren Validierung der Software sowie der richtigen Ergebnisdarstellung.

Als maßgebliche Normen sind jene Regelwerke zu verstehen, die für den jeweiligen Anwendungsfall verbindlich sind. Ergänzend zu diesen normativen Grundlagen werden den Softwareherstellern Validierungsbeispiele zur Verfügung gestellt, anhand derer die korrekte Umsetzung der Berechnungsansätze für eben diese Beispiele überprüft werden kann. Dadurch unterstützen diese Beispiele die Verifikation der Rechenergebnisse und ermöglichen so eine nachvollziehbare Anwendung der Normen in der Softwarepraxis.

Der Softwarehersteller hat die Einhaltung dieser Validierungsnormen gegenüber einer Prüfstelle zu bestätigen. Diese Bestätigung stellt ein zentrales Element der Gültigkeit dar, da sie dokumentiert, dass die Berechnungslogik, die Eingangsparameter sowie die Ausgabewerte der Software normkonform umgesetzt sind.

1.3 Maximale Abweichung von der Gesamtenergieeffizienz

Auf Basis der österreichischen Rechtsprechung kann bei Energieausweisen von Neubauten für die maximale Abweichung von der Gesamtenergieeffizienz ein Wert von 30 % angegeben werden, andernfalls liegt kein gültiger Energieausweis vor. Grundlage dieser Beurteilung ist der Vergleich zwischen dem ermittelten Wert (Assessor Value) und dem Kontrollwert (Control Value), wobei der Kontrollwert 100 % darstellt.

Dabei ist der Assessor Value jener Wert der Gesamtenergieeffizienz, der vom befugten Aussteller berechnet wurde. Wohingegen der Control Value jener Wert ist, der im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems ermittelt wird.

Bei Energieausweisen von Bestandsgebäuden ist die Abweichung von 30 % als Richtwert zu verstehen von dem abgewichen werden kann.

Maßgeblich ist stets eine Gesamtbetrachtung des jeweiligen Einzelfalls unter Berücksichtigung von unspezifischen Randbedingungen.

1.4 Mindestanzahl von abweichenden Elementen

In Österreich wird der Energieausweis methodisch nicht auf Basis einer frei konfigurierbaren Variablenstruktur im Sinne einer definierten Anzahl von Standard- und Abweichungswerten ermittelt. Vielmehr ergibt sich die Abbildung des Gebäudes unmittelbar aus der normativen Berechnungsmethodik.

Daher ist nicht primär die Anzahl der von Defaultwerten abweichenden Variablen ausschlaggebend, sondern die fachliche Nachvollziehbarkeit der angesetzten Eingabedaten im Hinblick auf das konkrete Gebäude.

2 Qualität des unabhängigen Kontrollsystems für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz

Gemäß Anhang VI, Punkt 2 der Richtlinie (EU) 2024/1275 wird eine klare Definition dahin gehend festgelegt, welche Qualitätsziele und welches Maß an statistischer Zuverlässigkeit mit dem Rahmen für den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz erreicht werden sollen. Das unabhängige Kontrollsystem gewährleistet für den bewerteten Zeitraum, der ein Jahr nicht überschreiten darf, dass mindestens 90 % der gültigen ausgestellten Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz über eine statistische Zuverlässigkeit von 95 % verfügen.

Im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems ist sicherzustellen, dass 10 % der überprüften Objekte, die unter die in diesem Dokument festgelegten Prüfkriterien fallen einer Vor-Ort-Prüfung unterzogen werden, wobei diese ebenfalls virtuell erfolgen kann.

Das Qualitätsniveau und das Maß an Zuverlässigkeit des unabhängigen Kontrollsystems für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz werden anhand von Stichproben ermittelt.

Bei der Festlegung des Stichprobenumfangs wird auf die Guidance Documents zur Richtlinie (EU) 2024/1275 Bezug genommen. Vor dem Hintergrund wird für Österreich eine Stichprobengröße von 350 Energieausweisen für den ersten Evaluierungszeitraum ermittelt und auf die einzelnen Bundesländer aufgeteilt, **wodurch sich für Niederösterreich ein Anteil von 100 Energieausweisen ergibt**. Damit wird der Wert des oberen Bereichs der in den Guidance Documents genannten Bandbreite herangezogen. Diese Festlegung erfolgt im Sinne eines qualitätssichernden Ansatzes. Dadurch wird sichergestellt, dass trotz föderaler Verteilung eine ausreichend belastbare und repräsentative Datengrundlage vorliegt. Im Rahmen der Erstellung der Tätigkeitsberichte kann nach jedem Evaluierungszeitraum die Stichprobengröße angepasst werden.

Die Aufteilung erfolgt dabei auf Basis des tatsächlichen Aufkommens an ausgestellten Energieausweisen der vergangenen Jahre. Durch die proportional zum Aufkommen erfolgende Verteilung wird sichergestellt, dass Bundesländer mit höherem Ausstellungsvolumen entsprechend stärker in der Stichprobe berücksichtigt werden als Bundesländer mit geringerem Volumen.

Zusätzlich zur regionalen Verteilung wird bei der Stichprobenziehung auf eine angemessene Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudekategorien geachtet.

Durch diese kombinierte Betrachtung – bundesweite Gesamtstichprobe, proportionale Verteilung auf die Bundesländer sowie Differenzierung nach Nutzungsprofilen – wird sichergestellt, dass das Kontrollsystem sowohl statistisch fundiert als auch fachlich repräsentativ ausgestaltet ist.

3 Berücksichtigung von Gebäudetypologien

Gemäß Anhang VI, Punkt 4 der Richtlinie (EU) 2024/1275 werden im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems verschiedene Gebäudetypologien berücksichtigt.

Dabei ist die Berücksichtigung der Gebäudetypologien nicht isoliert zu betrachten, sondern ist integraler Bestandteil der Systematik der Stichprobenziehung (siehe dazu Punkt 2).

4 Veröffentlichung von Informationen

Gemäß Anhang VI, Punkt 5 der Richtlinie (EU) 2024/1275 werden regelmäßig für die Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz mindestens die folgenden Informationen über das Qualitätskontrollsystem in der jeweiligen Datenbank für Energieausweise veröffentlicht:

- a) Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz;
- b) Qualitätsziele für das System der Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz;
- c) Ergebnisse der Qualitätsbewertung, einschließlich der Anzahl der bewerteten Ausweise und deren relativer Anteil an der Gesamtzahl der in dem betreffenden Zeitraum ausgestellten Ausweise (nach Gebäudetypologie);
- d) Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtqualität der Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz bei Eintreten unvorhergesehener Ereignisse.