

Allgemeines

Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) muss ab 1. Jänner 2009 bei der **Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf**

von

Gebäuden und Gebäudeteilen (vor allem also Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten)

verpflichtend ein

Energieausweis

vorgelegt werden. Durch die Anpassung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) muss

die Verwalterin/der Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten

(sofern von der Eigentümergemeinschaft nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde) dafür sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter

Energieausweis für das gesamte Gebäude

vorhanden ist.

Grundlage für das EAVG ist die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (sogenannte Gebäuderichtlinie).

Hinweis: Die übrigen Bestimmungen der Gebäuderichtlinie (z.B. Inhalt des Energieausweises, Erfordernis der Erstellung des Energieausweises) wurden durch die jeweiligen baurechtlichen

Regelungen der einzelnen Bundesländer

umgesetzt.

TIPP

Nähere Informationen zu den Bauvorschriften in den Bundesländern befinden sich im Kapitel "

[Baurecht und Bauordnungen](#)

".

Inhalt des Energieausweises

Der Energieausweis ist eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes, die über den Energie-Normverbrauch und die Gesamtenergieeffizienz des Bauwerks informiert. Er umfasst sämtliche energetischen Zahlen des Gebäudes wie beispielsweise Wärmeverluste

Der Energieausweis

Geschrieben von: Administrator

Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:16 Uhr - Aktualisiert Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:20 Uhr

oder Heizlast. Er ist grundsätzlich bei der Errichtung von Neubauten sowie bei der umfassenden Sanierung von Gebäuden zu erstellen, sofern die Regelungen in den Bundesländern dies vorsehen.

Der Energieausweis ist sozusagen ein **"Typenschein für Gebäude"**, aus dem man beispielsweise die Qualität der Dämmung und den "Wärmeverbrauch" eines Gebäudes ablesen kann.

Der Energieausweis besteht aus:

- einer ersten Seite mit einer 9-teiligen Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten **Energie- und Gebäudedaten**,
- einem Anhang mit weiteren **Angaben über die Berechnung** der Eingabedaten und deren Dokumentation.

Aus dem Energieausweis ist der Kennwert für den Heizwärmebedarf ersichtlich. Die Skala auf der ersten Seite des Energieausweises reicht von erstklassiger thermischer Qualität des Gebäudes ("A++") bis zur schlechtesten Qualität ("G").

TIPP

[Beispiele für das Aussehen eines Energieausweises](#) für die Bundesländer Kärnten, Salzburg und Steiermark, finden sich auf den Seiten der Online Datenbank für Energieausweise (ZEUS).

Vorlagepflicht

Die Verkäuferin/der Verkäufer bzw. die Vermieterin/der Vermieter eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit muss der Käuferin/dem Käufer bzw. der Mieterin/dem Mieter vor deren/dessen Vertragserklärung einen Energieausweis vorlegen und, wenn der Vertrag zustande kommt, auch übergeben. Dieser Energieausweis darf höchstens zehn Jahre alt sein.

Eine Ausnahme von dieser Pflicht besteht nur, soweit nach den jeweiligen Regelungen des

Der Energieausweis

Geschrieben von: Administrator

Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:16 Uhr - Aktualisiert Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:20 Uhr

betreffenden Bundeslandes für das Objekt kein Energieausweis zu erstellen ist (Näheres dazu unter „Ausnahmen von der Vorlagepflicht“).

Die Vorlagepflicht eines Energieausweises kann **nicht durch Vereinbarung** (z.B. zwischen Verkäuferin/Verkäufer und Käuferin/Käufer)

ausgeschlossen

werden.

Wenn der Käuferin/dem Käufer bzw. der Mieterin/dem Mieter nicht spätestens zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt wird, dann gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Dies kann beispielsweise Gewährleistungsansprüche oder andere vertragliche Ansprüche der Käuferin/des Käufers bzw. der Mieterin/des Mieters gegen die Verkäuferin/den Verkäufer bzw. die Vermieterin/den Vermieter begründen.

Wird nur ein Nutzungsobjekt (z.B. nur eine Wohnung in einem Gebäude mit mehreren Wohnungen) verkauft oder vermietet, kann sich der Energieausweis entweder

- auf die **Gesamtenergieeffizienz** des betroffenen verkauften/vermieteten **Nutzungsobjekts**

oder

- auf die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude**

oder

- auf die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten Gebäudes, in dem sich das Nutzungsobjekt befindet**

beziehen.

Hinweis: Bei Wohnungseigentumsobjekten muss (sofern nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde) die Verwalterin/der Verwalter dafür sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist. Jeder Wohnungseigentümerin/jedem Wohnungseigentümer muss auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Kopie davon zur Verfügung gestellt werden.

TIPP

Beihilfen bzw. Förderungen (z.B. Wohnbauförderung) können in den einzelnen Bundesländern von der Erstellung eines Energieausweises abhängig sein. Nähere Informationen zu Beihilfen und Förderungen für Wohnraum finden sich im Kapitel "[Förderungen und Finanzierungen](#)".

Ausnahmen von der Vorlagepflicht

Die bautechnischen Vorschriften der **einzelnen Bundesländer** können bestimmte Gebäudekategorien (z.B. Gebäude unter Denkmalschutz oder Gebäude, die der Religionsausübung dienen) festlegen, für die kein Energieausweis erstellt werden muss. Für solche Gebäude besteht dann auch eine Ausnahme von der Vorlagepflicht nach dem EAVG.

Welche Ausnahmen im Einzelfall bestehen, richtet sich daher nach den **bautechnischen Regelungen im jeweiligen Bundesland**

.

TIPP

Nähere Informationen zum Energieausweis in den Bundesländern finden sich auf den folgenden Seiten:

- Kärnten: [energie:bewusst](#)
- [Niederösterreich](#)
- [Oberösterreich](#)
- [Salzburg](#)
- Steiermark: [LandesEnergieVerein](#)
- Tirol: [Energie Tirol](#)
- Vorarlberg: [Energieausweiszentrale](#)

- [Wien](#)
-

Ausstellung von Energieausweisen

Energieausweise dürfen nur von qualifizierten bzw. **zugelassenen Fachleuten** ausgestellt werden. Einige Bundesländer haben in ihren Bauvorschriften genauere Angaben über qualifizierte und zugelassene Fachleute verankert.

Grundsätzlich dürfen folgende Selbstständige Energieausweise ausstellen:

- Ziviltechnikerinnen/Ziviltechniker
 - Gewerbetreibende, die zur Planung, Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen befugt sind (z.B. Baumeisterin/Baumeister, Heizungstechnikerin/Heizungstechniker, Zimmermeisterin/Zimmermeister)
 - Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtung (z.B. Bauphysik, Maschinenbau, Umwelttechnik)
-

Kosten

Die Kosten, welche für die Erstellung eines Energieausweises anfallen, richten sich unter anderem nach der **Größe des Gebäudes** und den **vorhandenen Unterlagen** über das Gebäude. Die genaue Höhe der anfallenden Kosten muss daher im Einzelfall vertraglich vereinbart werden.

Weiterführende Informationen

Weitere Informationen über die Regelungen zum Energieausweis in den Bundesländern finden sich auf folgenden Seiten:

- Kärnten: [energie:bewusst](#)
 - [Niederösterreich](#)
 - [Oberösterreich](#)
-

Der Energieausweis

Geschrieben von: Administrator

Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:16 Uhr - Aktualisiert Donnerstag, den 03. März 2011 um 14:20 Uhr

- [Salzburg](#)
- Steiermark: [LandesEnergieVerein](#)
- Tirol: [Energie Tirol](#)
- Vorarlberg: [Energieausweiszentrale](#)
- [Wien](#)

Rechtsgrundlagen

- § [20](#) Abs. 3a [Wohnungseigentumsgesetz 2002](#) (WEG 2002)
- [Energieausweis-Vorlage-Gesetz](#) (EAVG)
- [Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates 2010/31/EU](#) (Gebäuderichtlinie)

(Quelle: [HELP.gv.at](#))