

Was ist ein Energieausweis?

Der „**Energieausweis**“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ ist der den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („EU Gebäude-Richtlinie“) dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechende Ausweis, der die **Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes** angibt. **Auf Seite 1** des Energieausweises sind **vier Faktoren**, nämlich spezifischer Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor **in einer nach Effizienzklassen gegliederten Skala anzugeben**. Die Skala reicht jeweils von Klasse A++ (bester Wert) bis Klasse G (schlechtester Wert). **Auf Seite 2** sind **detaillierte Ergebnisdaten** festzuhalten, weiters sind der **Aussteller** des Energieausweises, der **Tag der Ausstellung** und das sich daraus ergebende **Ende des Gültigkeitszeitraums (maximal 10 Jahre)** auszuweisen. Bei Neubauten muss ein Energieausweis erstellt werden, sofern dafür in den Bauordnungen keine speziellen Ausnahmen normiert sind. Im Verkaufs- und Vermietungs- bzw Verpachtungsfall muss auch für bestehende Gebäude ein Energieausweis ausgestellt werden, wie aus den folgenden Informationen deutlich wird:

Informationspflicht in Inseraten

Seit 1. Dezember 2012 müssen **in Immobilieninseraten** in Druckwerken und elektronischen Medien der **spezifische Heizwärmebedarf (HWB)** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts angegeben werden (Übergangsrecht: Bei Energieausweisen, die vor dem 1. Dezember 2012 erstellt wurden, ist die Angabe des HWB ausreichend). Von dieser Verpflichtung sind nicht nur Verkäufer und Vermieter/Verpächter, sondern auch Immobilienmakler betroffen. Ein Verstoß gegen die Informationspflicht in Immobilieninseraten ist mit einer **Verwaltungsstrafe bis zu E 1.450,-** zu ahnden. Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB; angegeben in kWh pro m² und Jahr) ist die standortbezogen errechnete Energiemenge, die einem Objekt pro Quadratmeter konditionierter Brutto-Grundfläche innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuerhalten. Klasse A++ entspricht einem HWB ≤ 10, Klasse G einem HWB > 250. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) ist die Relation des Endenergiebedarfes (zukünftig: Lieferenergiebedarf) zur Anforderung an den Endenergiebedarf des Jahres 2007 (= Referenzendenergiebedarf) bezogen auf das Standortklima. Klasse A++ entspricht einem fGEE ≤ 0,55, Klasse G einem fGEE > 4,00.

Vorlage- und Aushändigungspflicht

Der Energieausweis muss beim Verkauf und bei der Vermietung/ Verpachtung von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Wohnungen, Büros, Geschäftsräume, etc) dem Käufer oder Mieter/ Pächter **rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung vorgelegt und binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss im Original oder in einer vollständigen Kopie ausgehändigt** werden. Damit verfügen alle Kauf- und Miet-/Pachtobjekte in Gebäuden über vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch.

Und wenn kein Energieausweis vorgelegt wird?

Wird dem Käufer oder Mieter/Pächter trotz Aufforderung **kein Energieausweis ausgehändigt**, kann er sein Recht auf **Aushändigung des Energieausweises gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen** und die ihm daraus entstandenen angemessenen **Kosten binnen dreier Jahre** ab Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter **einfordern**. Darüber hinaus ist die Nichtaushändigung des Energieausweises mit einer **Verwaltungsstrafe bis zu E 1.450,-** zu ahnden.

Gebäudebezogene Betrachtung, Referenzobjekte

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder vermietet/verpachtet, so kann ein Ausweis entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes vorgelegt und ausgehändigt werden. Bei einem Einfamilienhaus genügt auch die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz.

Ausnahmen

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage und Aushändigungspflicht angeordnet, wie zB für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude (nur im Verkaufsfall), provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal benützbare Wohngebäude mit einem Energiebedarf, der unter einem Viertel des Bedarfs bei ganzjähriger Nutzung liegt und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern. Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht mehr.