

# Erläuterungen zum Energieausweis

---

Seit dem 1. Jänner 2009 ist der Energieausweis gesetzlich in Kraft. Die EU-Richtlinie 2002/91/EG, auch "Energieausweis-Richtlinie" genannt, legt eine Methode zur einheitlichen Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden fest und fordert einzelstaatliche Durchführungs-Maßnahmen der Mitgliedsländer.

## Was ist die gesetzliche Grundlage des Energieausweises?

Das **Energieausweisvorlagegesetz** aus dem Jahr 2006 sieht vor, dass Haus- und Wohnungseigentümer ab dem 1. Jänner 2009 einen Energieausweis vorlegen und aushändigen müssen, wenn sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten.

## Was sagt der Energieausweis aus?

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein eines Autos vergleichbar. Er bewertet die **Gesamt-Energie-Effizienz von Häusern und Wohnungen** und unterteilt sie in Energieklassen. Dies ermöglicht objektive Vergleiche einzelner Immobilien und gibt Impulse für Energieeinsparungs-Maßnahmen.

## Was ist die Energiekennzahl?

Die ermittelte **Energiekennzahl** gibt Auskunft darüber, wie viel Energie pro Quadratmeter verbraucht wird. Die Energiekennzahl ist abhängig vom Gebäude selber, also von der Ausrichtung, der Isolierung und vielen anderen individuellen Faktoren.

## Was ist der Unterschied zwischen Energiekennzahl und tatsächlichen Energieverbrauch?

Der **tatsächliche Energieverbrauch** hingegen ist auch abhängig vom Nutzer: wie hoch ist die Raum-Temperatur, wie oft wird gelüftet oder wie ist das Wasch- und Duschverhalten der Bewohner. In Objekten mit gleicher Energiekennzahl verbrauchen also Menschen mit gleichen Gewohnheiten beim Heizen, Waschen und Lüften die gleiche Energiemenge; Menschen mit unterschiedlichen derartigen Gewohnheiten allerdings unterschiedlich viel.

## Wer braucht den Energieausweis jetzt aktuell und unmittelbar?

Wer ein Gebäude oder auch eine Wohnung **verkauft, vermietet oder verpachtet**, hat grundsätzlich den Energieausweis seinem Käufer, Mieter, oder Pächter vorzulegen und auch im Original oder als Kopie auszuhändigen.

## Was passiert bei Neubau, Zu- oder Umbau?

Bei **Neubau, Zu-, oder Umbau** von Gebäuden legen die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer fest, ob, und gegebenenfalls wann, ein Energieausweis der Baubehörde vorzulegen ist. Dies vor allem deshalb, weil einzelne Bundesländer bei Baumaßnahmen die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert sehen wollen und Fördermaßnahmen davon abhängig machen.

### Wie lange gilt ein Energieausweis?

Grundsätzlich ist die Gültigkeit unbegrenzt, aber zum Zeitpunkt der Vorlage darf der Energieausweis **maximal 10 Jahre** (ab Ausstellungsdatum) alt sein.

### Wo bekomme ich einen Energieausweis her?

Ausstellen dürfen einen Energieausweis nur **qualifizierte und befugte Personen**.

### Kann jeder befugte Aussteller überall Energieausweise erstellen?

Grundsätzlich ja, aber: Die Regeln für die genaue Ausführung der Energieausweise legen die Bundesländer fest. Und diese sind nicht überall gleich. Es ist daher empfehlenswert, sich an einen Ausweis-Aussteller zu wenden der **im jeweiligen Bundesland Erfahrung hat** und mit den jeweils geltenden Richtlinien und Normen vertraut ist.

### Welche Folgen hat es, wenn ich als Verkäufer keinen Energieausweis vorlege?

Wenn ein Verkäufer oder Vermieter bei Vertragsabschluss keinen Energieausweis aushändigt, so wird nach dem Gesetz eine dem Alter und der Art der Immobilie entsprechende **durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz** angenommen.

Stellt sich jedoch nachträglich heraus, dass die Energie-Effizienz tatsächlich schlechter ist, so treffen den Verkäufer / Vermieter / Verpächter **erhebliche Gewährleistungsfolgen**: So kann der Käufer / Mieter / Pächter Verbesserung, Preisminderung, in schwerwiegenden Fällen sogar die Vertragsaufhebung verlangen. Das ist ein erhebliches Risiko, das ohne großen Aufwand vermieden werden kann.

### Was bringt ein Energieausweis für alle Immobilieneigentümer, die nicht verkaufen / vermieten / verpachten wollen?

Oftmals wissen die Eigentümer von Wohnungen und Häusern nur wenig über die Energie-Effizienz. Der Energieausweis sorgt nicht nur für mehr Transparenz bei Immobilien, sondern zeigt gleichzeitig auch **Einsparungspotenziale** auf. Das ist nicht nur ein Beitrag zum Umweltschutz, in Zeiten von steigenden Energiekosten kann so auch das **Haushaltsbudget entlastet** werden.