

Ihr Immobilienreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

- Immobilienreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter <http://www.wkimmo.at>

Ihr Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

- **WK Burgenland**
Telefon: 05-90907-3710,
E-Mail: ulrike.camara-ehn@wkbglld.at
- **WK Kärnten**
<http://www.immobiliensexpernten.at>
Telefon: 05-90904-775,
E-Mail: tanja.gruenkranz@wkk.or.at
- **WK Niederösterreich**
Telefon: 02742/851-19720,
E-Mail: immobilien@wknoe.at
- **WK Oberösterreich**
<http://www.alle-immobilien.at>
Telefon: 05-90909-4712,
E-Mail: alle-immobilien@wkooe.at
- **WK Österreich**
<http://www.wkimmo.at>
Telefon: 01/5222592,
E-Mail: office@wkimmo.at
- **WK Salzburg**
Telefon: 0662/8888-638,
E-Mail: bstraubhaar@wks.at
- **WK Steiermark**
<http://www.immo707.at>
Telefon: 0316-601-511,
E-Mail: immo@wkstmk.at
- **WK Tirol**
<http://www.immobilien-info.at>
Telefon: 05-90905-1280,
E-Mail: helmuth.schranz@wktiroel.at
- **WK Vorarlberg**
Telefon: 05522/305-246,
E-Mail: domig.sylvia@wkv.at
- **WK Wien**
Telefon: 01/51450-3763,
E-Mail: sic.immo@wkw.at

Ihr Immobilienreuhänder:



Raiffeisen Immobilien Vermittlung
Ges.m.b.H.
1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 13
Tel. 533 26 30-0 Fax DW 25



Impressum:
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
1050 Wien, Schloßgasse Nr. 13/2.3,
Tel. +43 (0)1-5222592
Fax +43 (0)1-5222592-33,
E-Mail office@wkimmo.at, www.wkimmo.at

Energieausweis für Gebäude

2. Auflage - Aktualisierung Wohnrechtsnovelle 2009

klima:aktiv
partner

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist der nach Maßgabe der jeweiligen (primär landesrechtlichen) technischen Bauvorschriften zu erstellende Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. einzelnen Nutzungsobjekten in Gebäuden im Wege der Berechnung deren Energiebedarfs (im Sinne eines auf der Grundlage des Gebäudes und dessen Beschaffenheit ermittelten Normverbrauchs). Im Energieausweis ist auch eine Gesamtenergiekennzahl festgehalten und er ist für maximal 10 Jahre gültig.

Der Energieausweis ist für alle neuen Gebäude

(Baugenehmigung ab dem 1.1.2006) dem Käufer oder Nutzer verpflichtend vorzulegen. Mit diesem Energieausweis werden zukünftig alle neu errichteten Gebäude über vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch verfügen.

Seit dem 1.1.2009 ist bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung von Gebäuden oder einzelnen Nutzungsobjekten (von Wohnungen bzw. Wohngebäuden, aber auch von Büros oder betrieblichen Objekten) mit einer Baubewilligung vor dem 1.1.2006 grundsätzlich ein Energieausweis bis spätestens bei der Abgabe der Vertragserklärung vorzulegen (und im Fall des Vertragsabschlusses auch auszuhändigen). Käufer und Mieter einer Immobilie erhalten mit dem Energieausweis einfache und vergleichbare Informationen über den energetischen Standard des betreffenden Objekts.

Und wenn kein Energieausweis vorgelegt wird?

Wird trotz Vorlagepflicht kein Energieausweis vorgelegt, dann gilt diesfalls „zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart“.

Nur für eine Wohnung oder für das ganze Haus?

Im Interesse einer schonenden und kostengünstigen

Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie kann auch nur auf das Gebäude abgestellt werden. Wird der Vertrag zum Beispiel über eine einzelne Wohnung in einem Gebäude geschlossen, so genügt die Vorlage bzw. Aushändigung eines Ausweises über eine vergleichbare Wohnung im selben Gebäude oder eines Ausweises über das gesamte Gebäude.

Information ist der erste Schritt:

Wer erstellt einen Energieausweis und wie hoch sind die Kosten?

Ihr Immobilientreuhänder ist Ihr Fachmann, der Sie über alle Details informiert und für Sie die Erstellung eines Energieausweises organisiert. Die Kosten für einen Energieausweis liegen lt. Schätzungen von Experten bei einem Ein- bis Zweifamilienhaus bei etwa 300,- bis 500,- Euro und bei einem Mehrparteienhaus ab 1.000 m² Nutzfläche bei etwa 1,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Energieausweis im Wohnungseigentum

Aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2009 hat der Verwalter, soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen worden ist, dafür zu sorgen, dass auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und er hat jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

Energieausweis im Mietrecht

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises hat der Vermieter zu tragen. Grundsätzlich kann ein (bestehender) Hauptmieter Einsicht in den Energieausweis verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben erhalten. Beim Neuabschluss eines Mietvertrages wird dem Mieter seit 1.1.2009 in der Regel ein Energieausweis vorgelegt, sofern keine Ausnahmen über die Vorlagepflicht in den landesgesetzlichen Bestimmungen (Bauordnungen) bestehen.

Der Energieausweis - ein Gütesiegel für Immobilien:

Bei elektrischen Haushaltsgeräten, wie Waschmaschinen oder Kühlschränken sind Nachweise des Energiebedarfes inzwischen eine Selbstverständlichkeit. Auf einen Blick verrät das Gütesiegel, ob es sich um ein energiesparendes oder „energiefressendes“ Gerät handelt. Ein vergleichbares Instrument für Gebäude stellt der Energieausweis dar.

■ Typenschein für Immobilien

Den **Energieausweis für eine Immobilie** kann man auch mit einem Typenschein bei einem Kraftfahrzeug vergleichen. Der Typenschein und der Energieausweis enthalten Daten über die Konstruktion, Bauweise, die vorgesehene Nutzung und Angaben über einen „Normverbrauch“: Beim Auto ist das ein Verbrauch bei einer normierten Geschwindigkeit, bei einer Wohnimmobilie der Heizverbrauch für eine definierte, konstante Innentemperatur während der Heizperiode.

In der Praxis verändern aber höhere

Innenraumtemperaturen, fehlerhafte Lüftung der Räume oder zum Beispiel eine falsche Bedienung der Heizanlage den tatsächlichen Verbrauch der Heizung. Der Energieausweis kann nur einen durchschnittlichen Verbrauch anhand einer Vielzahl an Parametern abbilden, nicht aber den realen Energieverbrauch, der vom Nutzer und seinem Verhalten abhängig ist.

Was bringt der Energieausweis?

- **Offenlegung der thermischen Qualität von Gebäuden und Effizienz der Energiesysteme**
- **Anregungen für die Optimierung des Gebäudebestandes im Neubau und in der Sanierung**
- **Marktvorteile bei Verkauf und Vermietung**
- **Umweltschutz**

Welche Information liefert der Energieausweis genau?

Ein Energieausweis besteht aus:

- **1. Seite mit den Stammdaten des Gebäudes**
Gibt Auskunft über den Gebäudetyp, Gebäudeart und den Standort. Als Hauptteil wird der spez. Heizwärmebedarf (Effizienzskala) des Gebäudes dargestellt. Durch die Klassifizierung des Gebäudes in A++ (besten Wert) bis G (schlechtester Wert) ist in einfachster Weise die Energieeffizienz des Gebäudes abzulesen. Es sind auch Daten des Energieausweis-Erstellers und die Gültigkeit des Energieausweises (max. 10 Jahre) abzulesen.
- **2. Seite mit detaillierten Ergebnisdaten**
Es werden die Gebäudedaten und Klimadaten angegeben und der berechnete Endenergiebedarf, aufgeschlüsselt in Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Warmwasserwärmebedarf, Heiztechnikenergiebedarf, Beleuchtungsenergiebedarf usw., je nach Gebäudeart, angegeben. Optional kann auch noch der Primärenergiebedarf und der CO₂ Ausstoß angegeben werden.
 - ... gibt Auskunft über die energetische Qualität des Gebäudes!
 - ... ist bei Neubauten ab 1.1. 2008 gesetzlich vorgeschrieben!
 - ... ist beim Verkauf und Vermietung von Gebäuden oder Wohnungen ab 1. Jänner 2009 erforderlich